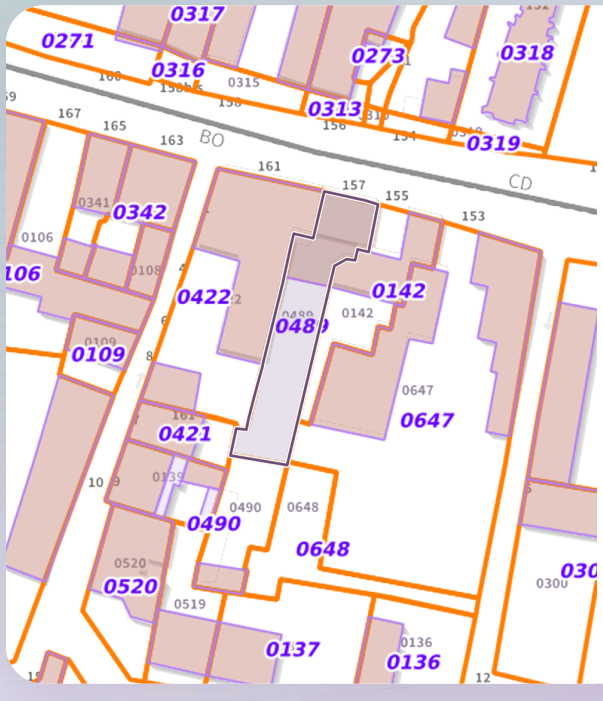
Premier Repère

DOSSIER D'URBANISME

Parcelle BO 0489

Avenue Carnot · 17000 La Rochelle



CONTENANCE CADASTRALE

306 m²

Surface d'après le plan : 310 m²

ZONE DU DOCUMENT

UM5

tissus de maisons de ville situés en périphérie des coeurs de ville: « Maisons hautes »

DOCUMENT D'URBANISME

PLUi 241700434_PLUi_20260305

mis à jour au Géoportail le 12 mai 2026

ÉTABLI LE

11 octobre 2026

Le dossier Premier Repère est un document d'aide à la décision, constitué à partir de données publiques. Il ne constitue ni un certificat d'urbanisme, ni un état des risques officiel, ni un acte administratif : seules les pièces délivrées par la commune ou le service instructeur engagent l'administration. Sources : IGN, Géoportail de l'urbanisme, Géorisques, BRGM, DVF. Synthèse rédigée par une intelligence artificielle à partir du règlement officiel, cité page par page.

Sommaire

SYNTHÈSE

01 Synthèse 3

LE TERRAIN

02 Fiche cadastrale 7

03 Plan cadastral 8

04 Plan de situation 9

05 Vue aérienne 10

L'URBANISME

06 Zonage du document d'urbanisme 11

07 Règlement de la zone UM5 13

08 Prescriptions architecturales 18

LE MARCHÉ

09 Prix du marché 20

LES CONTRAINTES

10 Servitudes et prescriptions 22

11 Risques et plans de prévention 24

LES SOURCES

12 Sources, méthode et limites 27

ANNEXES

A Règlement de la zone UM5 — reproduction intégrale 29

B Servitudes d'utilité publique — plan 56

C Servitudes d'utilité publique 58

D Notes explicatives concernant les servitudes d'utilité publique 71

Comment lire ce dossier

Sur la parcelle L'objet touche le contour cadastral du terrain.

à 7,6 m Exemple de distance. Moins de 20 m : signalé, jamais conclu. C'est l'imprécision de superposition des plans.

VIGILANCE Une règle ou une servitude qui pèse sur un projet.

« … » Texte du règlement cité mot pour mot ; l'annexe le reproduit.

01 · Synthèse

L'essentiel

Parcelle BO 0489 (306 m², UM5) en Site patrimonial remarquable (AC4) et prescriptions PLU (stationnement zone 2bis, droit de préemption urbain, Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 2). Coefficient de biotope 40 % (122 m², dont 61 m² pleine terre). Hauteur limitée à 17 m (Bande A) ou 8 m (Bande B). Retraits : R = 0 sur ≥ 1 limite séparative ; R ≥ H (limites séparatives laissées libres) ou R ≥ H/2 (min. 3 m si ouvertures, limites non libres). Risques : argiles fortes, radon niveau 1, sismicité 3, 52 ICPE dans 2 km, 52 sites inventoriés (CASIAS) dans 1 km. Hors PPR inondation/submersion (516 m). Servitudes AC1 et T1 à plus de 45 m.

POINTS DE VIGILANCE

Prescription Espace vert protégé

Touche la limite de la parcelle (recouvrement inférieur à 1 m²) — à faire confirmer auprès du service instructeur.

→ p. 22

Prescription Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 1

Hors emprise selon les données, limite à 5,1 m — à faire confirmer par la DDTM.

→ p. 22

Prescription Arbre protégé

Hors emprise selon les données, limite à 19,4 m — à faire confirmer par la DDTM.

→ p. 22

3 autres points à faire confirmer, listés dans la synthèse qui suit.

RÈGLES CLÉS APPLIQUÉES AU TERRAIN

RÈGLE	POUR CE TERRAIN	SOURCE
Hauteur	Voir le §07 de ce dossier (à partir de la p. 13) : la règle n'a pas d'extrait citable	Règlement UM5
Emprise au sol	**Non réglementée par ce chapitre**	Règlement UM5, p. 111
Implantation par rapport aux voies	Voir le règlement : modèles d'implantation admis ou non, que l'extrait cité ne donne pas en entier	Règlement UM5, p. 113

RÈGLE	POUR CE TERRAIN	SOURCE
Retrait des limites séparatives	Voir le §07 de ce dossier (à partir de la p. 13) : la règle n'a pas d'extrait citable	Règlement UM5
Espaces libres et pleine terre (biotope)	**122 m² (dont 61 m² pleine terre).** (40 % × 306 m² (contenance cadastrale) = 122,4 m² → 122 m². Pleine terre : 50 % × 122 m² = 61 m².)	Règlement UM5

Extraits cités du chapitre de zone, reproduit en annexe : une règle peut comporter plusieurs cas, et c'est le texte intégral qui les départage.

01 · Synthèse

Synthèse

Parcelle BO 0489 (306 m², UM5) en Site patrimonial remarquable (AC4) et prescriptions PLU (stationnement zone 2bis, droit de préemption urbain, Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 2). Coefficient de biotope 40 % (122 m², dont 61 m² pleine terre). Hauteur limitée à 17 m (Bande A) ou 8 m (Bande B). Retraits : R = 0 sur ≥ 1 limite séparative ; R ≥ H (limites séparatives laissées libres) ou R ≥ H/2 (min. 3 m si ouvertures, limites non libres). Risques : argiles fortes, radon niveau 1, sismicité 3, 52 ICPE dans 2 km, 52 sites inventoriés (CASIAS) dans 1 km. Hors PPR inondation/submersion (516 m). Servitudes AC1 et T1 à plus de 45 m.

3 limites réglementaires à moins de 20 m de la parcelle ou à son contact

· **Prescription Espace vert protégé** : touche la limite de la parcelle (recouvrement inférieur à 1 m²) — à faire confirmer auprès du service instructeur.
· **Prescription Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 1** : les données la placent hors emprise, limite mesurée à 5,1 m — à faire confirmer par la DDTM.
· **Prescription Arbre protégé** : les données la placent hors emprise, limite mesurée à 19,4 m — à faire confirmer par la DDTM.

Cet écart est de l'ordre de l'imprécision de superposition entre zonages réglementaires et parcellaire : aucune conclusion n'est tirée à cette distance.

Ce que la zone autorise

Usages : habitation, artisanat/commerce de détail (secteur mixité), restaurants, services, hôtels, bureaux, équipements publics (hors ERP sensibles en espaces exclus). Extensions agricoles ≤ 50 m² en sus de l'existant. Annexes de moins de 10 m² d'emprise et de hauteur ≤ 4 m : implantation par rapport aux voies non réglementée ; annexes de hauteur ≤ 4 m : implantation par rapport aux limites séparatives non réglementée. Emprise au sol libre.

Ce qui contraint le terrain

Coefficient de biotope 40 % (122 m², dont 61 m² pleine terre). Hauteur : 17 m (Bande A) ou 8 m (Bande B). Retraits : R = 0 sur ≥ 1 limite séparative ; R ≥ H (limites séparatives laissées libres) ou R ≥ H/2 (min. 3 m si ouvertures, limites non libres). Épannelage obligatoire si façade ≥ 15 m. Clôtures : ≤ 2 m (limites séparatives) ou ≤ 1,2 m (mur plein sur voie).

Risques et servitudes

Servitudes : AC4 (Site patrimonial remarquable), AC1 (école à 45 m), T1 (150 m). Risques : argiles fortes, radon niveau 1, sismicité 3, 52 ICPE dans 2 km, 52 sites inventoriés (CASIAS) dans 1 km. Hors PPR inondation/submersion (516 m). Prescriptions PLU : stationnement zone 2bis, droit de préemption urbain, Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 2.

Démarches à prévoir

Permis de construire (pour les constructions nouvelles ou les extensions dépassant les seuils du code de l'urbanisme). Déclaration préalable (pour les extensions ou annexes de faible emprise au sol ou hauteur, sous réserve des seuils réglementaires). Avis de l'ABF (AC4). Consultation services instructeurs (risques, servitudes). Étude paysagère et notice eaux pluviales (coefficient de biotope).

Application chiffrée au terrain

RÈGLE	CALCUL	RÉSULTAT
Coefficient de biotope 40 % pour les terrains entre 151 m² et 500 m² (dont 50 % minimum de pleine terre).	40 % × 306 m² (contenance cadastrale) = 122,4 m² → 122 m². Pleine terre : 50 % × 122 m² = 61 m².	**122 m² (dont 61 m² pleine terre).**

À faire confirmer

- Prescription Espace vert protégé : touche la limite de la parcelle (recouvrement < 1 m²) — à confirmer auprès du service instructeur.
- Prescription Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 1 : hors emprise (limite à 5,1 m) — à confirmer par la DDTM.
- Prescription Arbre protégé : hors emprise (limite à 19,4 m) — à confirmer par la DDTM.
- Modèle d'implantation par rapport aux voies (façade sur rue, second rang, etc.) : à vérifier sur plan (règles pages 117-123).
- Retraits par rapport aux limites séparatives : à mesurer sur plan (Bande A/B, ouvertures, limites libres/non libres).
- Renvois non résolus (aspect extérieur, stationnement, eaux pluviales, etc.) : à consulter dans les dispositions communes du PLU.

02 · Le terrain

Fiche cadastrale

SECTION ET NUMÉRO	COMMUNE	IDENTIFIANT (IDU)
BO 0489	**La Rochelle** INSEE 17300	17300000BO0489
CONTENANCE CADASTRALE	**SURFACE D'APRÈS LE PLAN**	**EMPRISE**
306 m²	**310 m²** d'après la géométrie du parcellaire	**21,9 × 40,7 m** est-ouest × nord-sud

Adresse : **avenue Carnot** — voie de desserte, adresse la plus proche à 1,3 m du contour. Le cadastre ne porte pas d'adresse postale ; elle est déduite de la Base Adresse Nationale.

Parcelles voisines

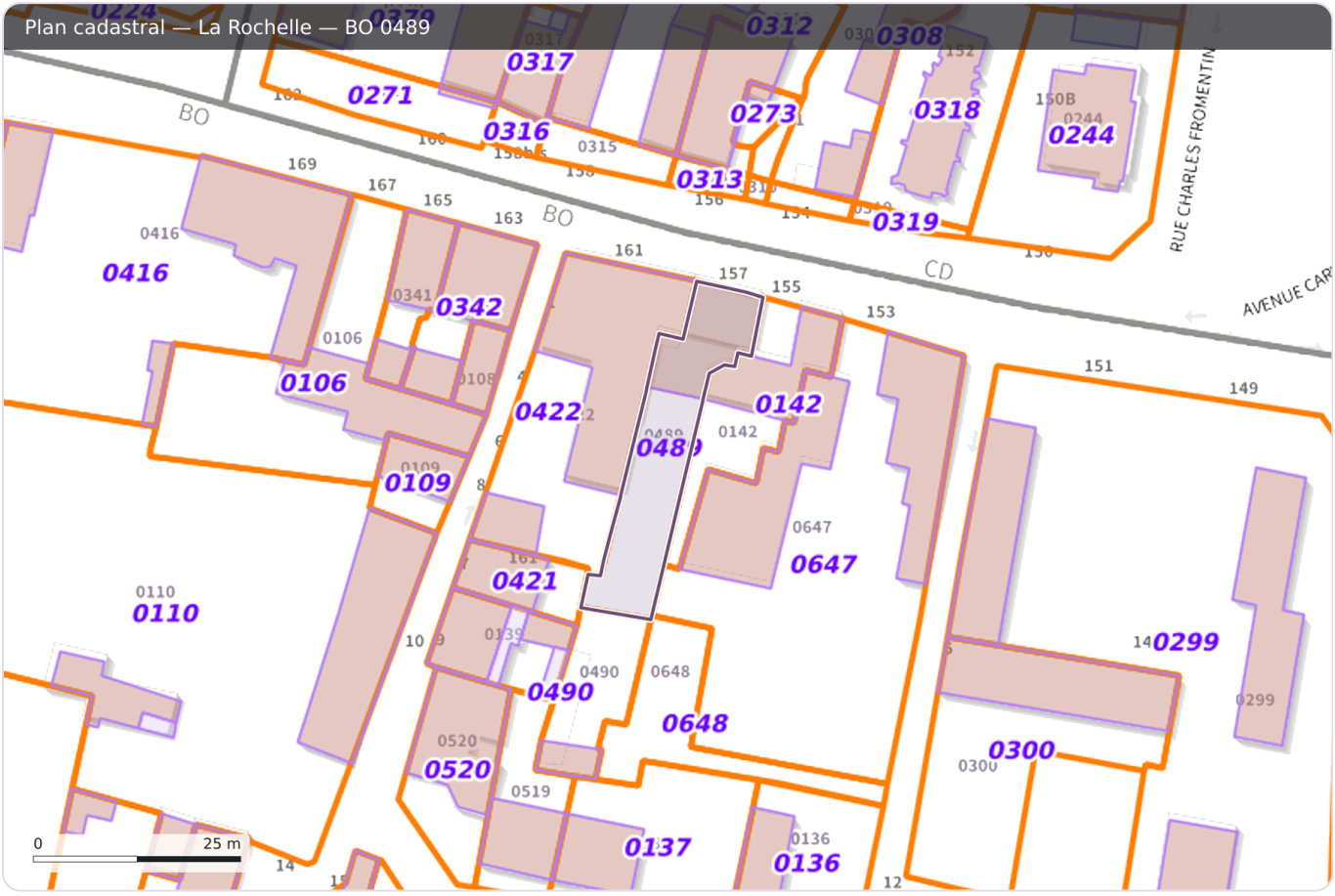
14 listées sur 32

PARCELLE	CONTENANCE	DISTANCE	PARCELLE	CONTENANCE	DISTANCE
BO 0142	245 m²	**contiguë**	CD 0313	35 m²	10,7 m
BO 0421	96 m²	**contiguë**	CD 0310	8 m²	10,8 m
BO 0422	569 m²	**contiguë**	CD 0309	32 m²	10,9 m
BO 0490	165 m²	**contiguë**	BO 0519	189 m²	11,7 m
BO 0647	1279 m²	**contiguë**	CD 0315	75 m²	12,1 m
BO 0648	230 m²	**contiguë**	BO 0520	220 m²	13 m
BO 0139	150 m²	2,2 m	CD 0308	399 m²	13,6 m

18 autres parcelles voisines non listées. Distances mesurées entre contours.

03 · Le terrain

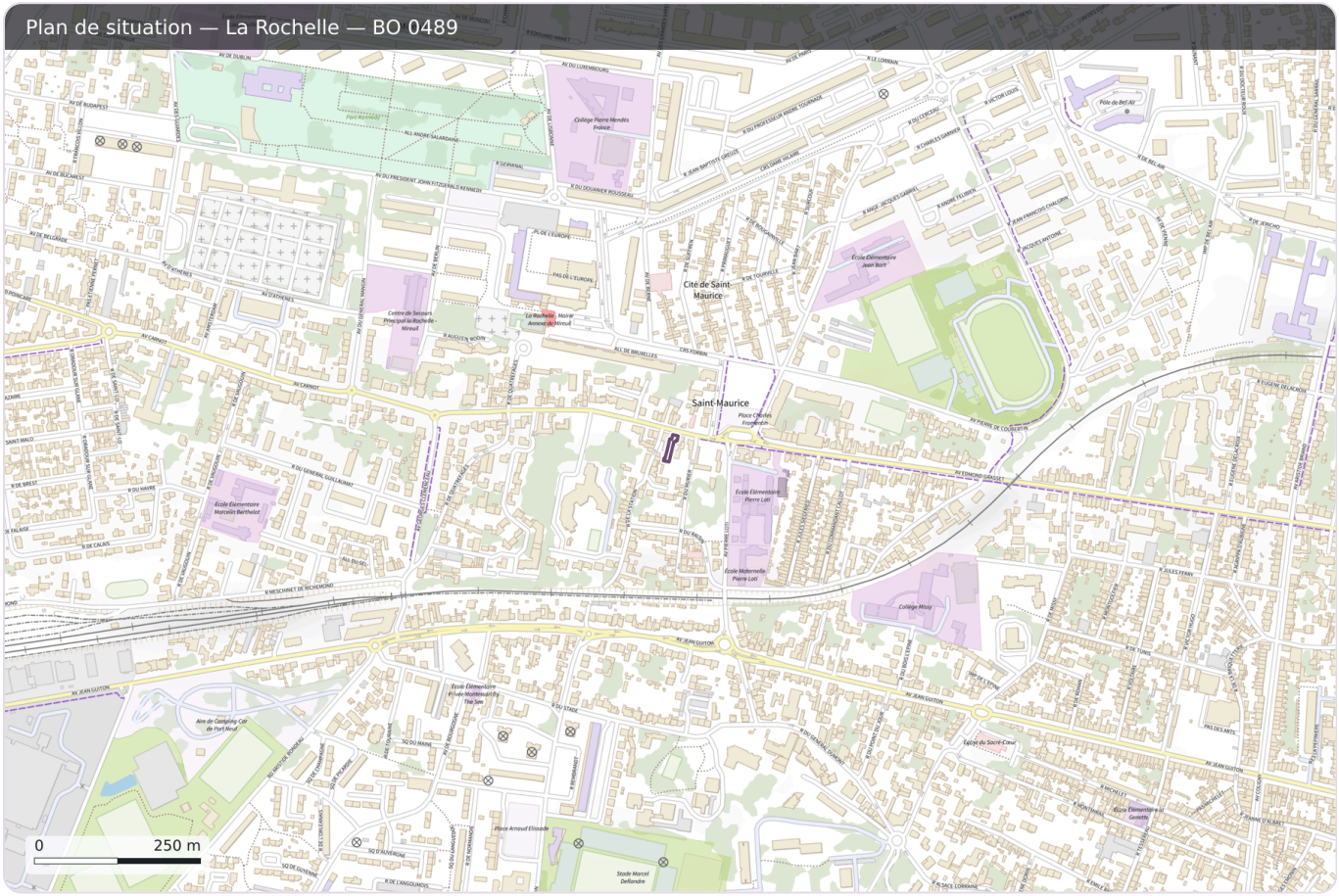
Plan cadastral



Parcelle BO 0489 soulignée. Fond : PLAN IGN et parcellaire express (IGN).

04 · Le terrain

Plan de situation



Situation de la parcelle dans la commune de La Rochelle. Fond : PLAN IGN (IGN).

05 · Le terrain

Vue aérienne



Orthophotographie la plus récente disponible (IGN), parcelle BO 0489 soulignée.

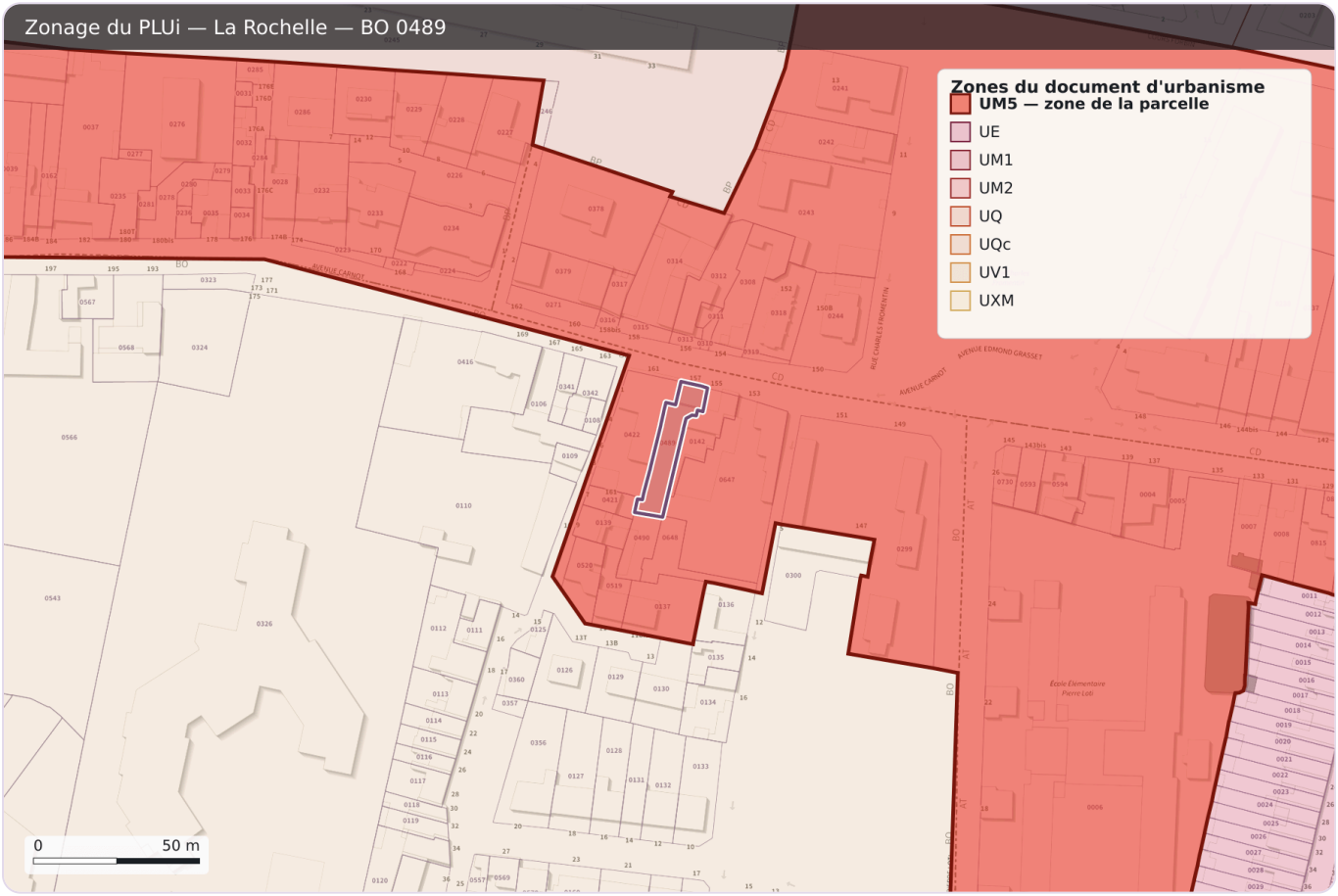
06 · L'urbanisme

Zonage du document d'urbanisme

DOCUMENT	ZONE	VALIDITÉ
PLUi 241700434_PLUi_20260305	**UM5**	**05/03/2026**

Document mis à jour au Géoportail le 12 mai 2026.

tissus de maisons de ville situés en périphérie des coeurs de ville: « Maisons hautes »



Extrait du plan de zonage. La zone de la parcelle est représentée en teinte pleine ; les autres zones du document en fond de plan.

Informations surfaciques

INFORMATION	POSITION
zonage d'assainissement collectif	sur la parcelle
Fuseau de nuisances sonores	sur la parcelle

INFORMATION	POSITION
Zone blanche type « autre » au standard du Géoportail : l'intitulé n'est qualifié par aucune catégorie	sur la parcelle

5 autres informations surfaciques relevées dans l'emprise interrogée sans toucher la parcelle.

07 · L'urbanisme

Règlement de la zone UM5

Zone urbaine multifonctionnelle permettant une évolution du bâti existant et une intensification forte des tissus, notamment en cœur d'îlot. La zone UM5 est destinée à accueillir l'ensemble des destinations, sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis.

Usages et occupations interdits

- Exploitation agricole et forestière* (sauf exceptions mentionnées à l'article 2 du règlement)
- Commerce de gros*
- Industrie*
- Entrepôt* (sauf exceptions mentionnées à l'article 2 du règlement)
- Cuisine dédiée à la vente en ligne*
- Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Stationnement des caravanes isolées utilisées en habitat permanent
- Parcs Résidentiels de Loisirs
- Aménagement* de terrains de camping
- Dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets
- Affouillements et exhaussements du sol* (sauf ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2)
- Ouverture et exploitation de carrières
- Installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement
- Constructions* relatives à la sous-destination* commerces* liés à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit (ex. : stations de lavage, centres de contrôle technique automobile, caravaning)

Usages admis sous conditions

- Habitation*
- Artisanat* et commerce de détail* (sous condition de localisation dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique)
- Restaurants*
- Activités de services avec accueil d'une clientèle*
- Hôtels* et autres hébergements touristiques*
- Cinémas* (sous condition de localisation dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique)
- Équipements d'intérêt collectif et services publics* (les établissements recevant du public sensible, comme les hôpitaux ou écoles, sont admis hors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes)
- Bureau*
- Centre de congrès et d'exposition*

- Extension* des constructions* et installations relevant de la sous-destination* exploitation agricole* existante (dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* en sus de l'existant)
- Constructions* relevant de la sous-destination* exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine* ou du pastoralisme urbain* (sous condition de compatibilité avec le fonctionnement du quartier)
- Constructions* relevant de la sous-destination* entrepôts* (sous condition de nécessité pour le fonctionnement d'une activité déjà en place)
- Installations nouvelles classées soumises à déclaration (sous conditions cumulatives : importance limitée, compatibilité avec les milieux environnants, et maintien du régime ICPE en cas d'extension d'installations existantes)
- Dépôts de véhicules (sous condition d'être liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de bonne intégration paysagère)
- Ouvrages techniques d'intérêt public et réseaux de canalisation (sous réserve d'intégration dans le site)
- Travaux d'aménagement d'infrastructures routières (sous réserve d'intégration dans le site)

Règles applicables

Emprise au sol	Non réglementée. Règlement, page 111
Hauteur	Bande A* (20 m) : (H) inférieure ou égale à 17 mètres (R+3). Bande B* (Au-delà de 20 m) : (H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1). Les règles de hauteur* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables (cheminées, etc.). En secteur inondable, un dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour créer une zone refuge de 15 m² maximum dans la limite de 2 mètres de haut, ou en cas de contraintes techniques liées au niveau NGF du terrain.
Implantation / voies	Les constructions* doivent respecter l'un des modèles d'implantation et d'insertion suivants : façade sur rue, pignon sur rue, maison sur cour, jardinet à l'avant, jardin à l'avant, second rang (tous admis). Le modèle maison ouverte est interdit pour les nouvelles constructions*. Les règles détaillées (retraits, ouvertures, clôtures) sont définies pour chaque modèle aux pages 117 à 123. Les annexes* de moins de 10 m² d'emprise au sol* et de hauteur* inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées. Règlement, page 113
Implantation / limites séparatives	Bande A* (20 m) : R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures. Bande B* (Au-delà de 20 m) : R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures. Les piscines enterrées doivent être implantées avec un retrait de 0,50 m minimum des limites séparatives. Les annexes* de hauteur* inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.
Stationnement	Non réglementé par ce chapitre. Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones (renvoi non résolu).

Espaces libres et biotope	Secteur UM5 : Coefficient de biotope* de 10% pour les terrains ≤ 150 m², 40% pour les terrains entre 151 m² et 500 m² (dont 50% minimum de pleine terre*), 45% pour les terrains entre 501 m² et 1 000 m² (dont 70% minimum de pleine terre*), et 45% pour les terrains ≥ 1 001 m² (dont 70% minimum de pleine terre*). Les surfaces favorables à la nature sont pondérées (ex. : arbres existants conservés : coefficient 1,5 ; toitures végétalisées : coefficient 0,5 à 0,8 selon l'épaisseur du substrat). Un bonus de +2% est accordé pour les espaces partagés accessibles et perméables. Un malus de -2% s'applique par arbre abattu de plus de 3 mètres de haut. Les patios ≤ 10 m² doivent être aménagés en surface semi-perméable. Règlement, page 131
Aspect extérieur	Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones (renvoi non résolu). Les constructions* dont la façade principale* mesure 15 mètres ou plus doivent présenter un épannelage avec des séquences de 5 à 15 mètres et des différences de hauteur entre elles (1 niveau pour les constructions de 2 à 3 niveaux, 2 niveaux pour celles de 4 niveaux ou plus). Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques* doivent être cohérentes avec celles du voisinage (hauteur maximale de 2 mètres, ou 1,20 mètre pour un mur plein). Les clôtures en limite séparative* sont limitées à 2 mètres de hauteur*. Règlement, page 128
Clôtures	"Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques* : hauteur* et nature cohérentes avec le voisinage. Options : mur-bahut (≤ 0,60 m) + grille ouvragée* (≤ 1,80 m), mur plein (≤ 1,20 m), ou haie vive doublée d'un grillage (≤ 2 m)." "Clôtures en limite séparative* : hauteur* maximale de 2 mètres. En limite de zone agricole ou naturelle : clôture végétale d'essence locale doublée ou non d'un grillage (≤ 2 m)." Règlement, page 129
Accès et voirie	Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones (renvoi non résolu).
Réseaux et eaux pluviales	Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones (renvoi non résolu). Les espaces libres* doivent être conçus pour participer à la gestion des eaux pluviales. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre* pour 4 emplacements minimum. Règlement, page 132

Points de vigilance

- Respect strict des hauteurs maximales différenciées entre la Bande A (17 mètres) et la Bande B (8 mètres), avec des dépassements possibles uniquement en secteur inondable ou pour des éléments techniques.
- Application du coefficient de biotope* exigeant des surfaces de pleine terre* et des plantations, avec des pondérations variables selon les types de surfaces (arbres existants, toitures végétalisées, etc.).
- Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* complexe, avec des retraits variables selon la présence d'ouvertures ou la configuration des limites (laissées libres ou non).
- Obligation de respecter l'un des modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies, avec des règles détaillées pour chaque modèle (ex. : façade sur rue, second rang).
- Épannelage obligatoire pour les constructions* dont la façade principale* mesure 15 mètres ou plus, avec des séquences de 5 à 15 mètres et des différences de hauteur entre elles.
- Intégration paysagère des espaces libres* et des aires de stationnement, avec des obligations de plantation (ex. : 1 arbre pour 4 emplacements de stationnement).

- Compatibilité des usages avec le caractère résidentiel de la zone, notamment pour les activités commerciales, artisanales ou les équipements publics sensibles.
- Gestion des eaux pluviales intégrée aux espaces libres*, avec une attention particulière aux surfaces imperméabilisées et aux plantations.
- Renvois fréquents à d'autres parties du règlement ou à des documents annexes (OAP, dispositions communes), nécessitant une consultation systématique de ces documents.

Démarches probables

- Permis de construire (pour les constructions* nouvelles ou les extensions* dépassant les seuils du code de l'urbanisme)
- Déclaration préalable (pour les extensions* ou annexes* de faible emprise au sol* ou hauteur*, sous réserve des seuils réglementaires)
- Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en cas de secteur protégé ou de proximité d'un monument historique (se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes)
- Consultation des services instructeurs pour les projets en secteur inondable (PPRL/PAC) ou concernés par des servitudes environnementales
- Étude paysagère et notice de gestion des eaux pluviales pour les projets soumis au coefficient de biotope* ou aux obligations de plantation

Renvois non résolus dans le règlement

Le chapitre de zone renvoie à d'autres pièces pour les points suivants, qui n'ont pas été interprétés :

- Partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones (espaces exclus pour les établissements recevant du public sensible)
- Partie 1.5 des dispositions communes à toutes les zones (protection patrimoniale)
- Partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones (aspect extérieur des constructions* et clôtures)
- Partie 1.7 des dispositions communes à toutes les zones (dispositions spécifiques aux secteurs inondables et corridors écologiques)
- Partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones (stationnement)
- Partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones (accès* au terrain)
- Partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones (desserte par la voie)
- Partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones (eaux pluviales)
- Partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones (eau potable)
- Partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones (eaux usées)
- Partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones (réseaux d'électricité et de fibre optique)
- Partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones (déchets)
- Partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU (mixité fonctionnelle)
- Parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU (mixité sociale)
- OAP « mixité fonctionnelle » (conditions de mixité fonctionnelle)
- Fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » (énergies renouvelables)
- OAP thématique Paysage et Trame verte et bleue (essences végétales, gestion des eaux pluviales)
- Document graphique du règlement (secteurs de mixité fonctionnelle, servitudes)
- PPRL/PAC (Plan de Prévention des Risques Littoraux ou d'Aménagement Côtier, pour les secteurs inondables)

Analyse produite à partir du chapitre de zone du règlement (pages 107 à 132), reproduit intégralement en annexe. Les valeurs chiffrées sont citées textuellement. En cas de doute, se reporter à l'annexe, reproduction du document déposé au Géoportail ; seule la pièce délivrée par la commune ou le service instructeur fait foi.

08 · L'urbanisme

Prescriptions architecturales

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France requis

La parcelle est comprise dans le périmètre suivant :

- **AC4** — Site patrimonial remarquable de La Rochelle (ZPPAUP) (Périmètre du SPR)

Toute construction, extension, modification d'aspect extérieur, démolition ou changement de menuiserie y est soumise à l'accord ou à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, en sus de l'autorisation d'urbanisme. Il est vivement recommandé de le consulter **avant** de finaliser le projet.

Ce que le règlement de zone impose

Toiture	Non réglementé par ce chapitre. Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones (renvoi non résolu).
Façade et matériaux	Non réglementé par ce chapitre. Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones (renvoi non résolu).
Couleurs et nuancier	Non réglementé par ce chapitre. Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones (renvoi non résolu).
Menuiseries et ouvertures	Non réglementé par ce chapitre. Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones (renvoi non résolu).
Clôtures et portails	Clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques* : options : mur-bahut (≤ 0,60 m) + grille ouvragée* (≤ 1,80 m), mur plein (≤ 1,20 m), ou haie vive doublée d'un grillage (≤ 2 m). Les hauteurs peuvent être ponctuellement supérieures pour s'aligner sur les clôtures voisines. Les clôtures en limite séparative* sont limitées à 2 mètres de hauteur*. En limite de zone agricole ou naturelle : clôture végétale d'essence locale.
Annexes, extensions, piscines	Les annexes* de moins de 10 m² d'emprise au sol* et de hauteur* ≤ 4 mètres ne sont pas réglementées. Les extensions* sur constructions existantes* peuvent atteindre la hauteur* de la construction existante sans la dépasser, même si celle-ci est supérieure à la hauteur* autorisée. Pour les extensions* en rez-de-chaussée en secteur inondable : emprise au sol* ≤ 30 m² et dépassement de hauteur* ≤ 1 mètre. Cette exemption est citée par le règlement pour l'implantation par rapport aux limites séparatives et pour l'implantation par rapport aux voies (p. 113) : elle ne vaut pas pour les autres règles sur les annexes (aspect extérieur, stationnement…).
Panneaux solaires et équipements techniques	Les panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie doivent être intégrés dans la construction* ou, à défaut, dans le paysage. Se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » (renvoi non résolu).
Devantures et enseignes	Non réglementé par ce chapitre. Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones (renvoi non résolu).

Documents auxquels le règlement renvoie

Ces pièces fixent des prescriptions que le chapitre de zone ne reprend pas. Elles ne sont pas diffusées par le Géoportail de l'urbanisme et se demandent au service urbanisme de la commune :

- Partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones (aspect extérieur des constructions* et clôtures)
- Partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones (stationnement)
- Partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones (accès* au terrain)
- Partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones (eaux pluviales)
- Fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » (énergies renouvelables)
- OAP « mixité fonctionnelle » (conditions de mixité fonctionnelle)
- OAP thématique Paysage et Trame verte et bleue (essences végétales, gestion des eaux pluviales)
- Parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones (protection patrimoniale)

Le règlement d'un site patrimonial remarquable (SPR, ZPPAUP, AVAP, PSMV) n'est pas diffusé par le Géoportail de l'urbanisme, qui n'en publie que l'acte de création. Lorsqu'un tel périmètre couvre la parcelle, ses prescriptions propres — souvent plus strictes que celles du PLU — s'obtiennent auprès de la commune ou de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine.

09 · Le marché

Prix du marché

360 ventes enregistrées autour de la parcelle entre octobre 2021 et décembre 2025, soit 5 ans d'historique dans un rayon maximal de 500 m — environ **72 ventes par an**. Une mutation compte pour une vente, quel que soit le nombre de lots qu'elle porte. Ce sont des **prix réellement payés**, non des estimations.

Dans un rayon de 100 m

TYPE DE BIEN	VENTES	PRIX MÉDIAN AU M²	MOITIÉ DES VENTES ENTRE
Maisons	5	**3 774 €**	3 356 € – 5 405 €
Terrains nus	1	peu de ventes **538 €**	538 € – 538 €

Dans un rayon de 200 m

TYPE DE BIEN	VENTES	PRIX MÉDIAN AU M²	MOITIÉ DES VENTES ENTRE
Maisons	19	**3 885 €**	3 334 € – 5 031 €
Appartements	41	ventes concentrées **2 658 €**	2 107 € – 3 444 €
Terrains nus	1	peu de ventes **538 €**	538 € – 538 €

Dans un rayon de 500 m

TYPE DE BIEN	VENTES	PRIX MÉDIAN AU M²	MOITIÉ DES VENTES ENTRE
Maisons	122	**4 458 €**	3 082 € – 5 069 €
Appartements	227	**2 500 €**	2 029 € – 3 555 €
Terrains nus	3	peu de ventes **538 €**	277 € – 922 €

Prix médian : la moitié des ventes s'est faite en dessous, l'autre moitié au-dessus. Il résiste aux valeurs extrêmes, ce que la moyenne ne fait pas. **Moitié des ventes entre** : l'intervalle interquartile — un quart des ventes est en dessous de la borne basse, un quart au-dessus de la borne haute. Un intervalle resserré signale un marché homogène ; un intervalle large, des biens de qualités très différentes.

Par voie (au moins deux ventes)

VOIE	VENTES	MÉDIANE AU M²	MOITIÉ DES VENTES ENTRE
AV CARNOT	52	ventes concentrées 2 831 €	2 150 € – 4 155 €
PAS DE L EUROPE	49	ventes concentrées 2 444 €	1 896 € – 2 857 €

VOIE	VENTES	MÉDIANE AU M²	MOITIÉ DES VENTES ENTRE
AV JEAN GUITON	41	4 543 €	3 800 € – 5 250 €
RUE DU PROF ANDRE TOURNADE	39	ventes concentrées 2 194 €	1 860 € – 2 400 €
PL DE L EUROPE	21	ventes concentrées 2 500 €	2 125 € – 2 673 €
AV EDMOND GRASSET	17	4 598 €	4 439 € – 5 366 €
RUE DU GEN DUMONT	10	ventes concentrées 5 116 €	4 501 € – 5 627 €
RUE CASSARD	9	2 717 €	2 420 € – 3 072 €

Ventes comparables les plus récentes

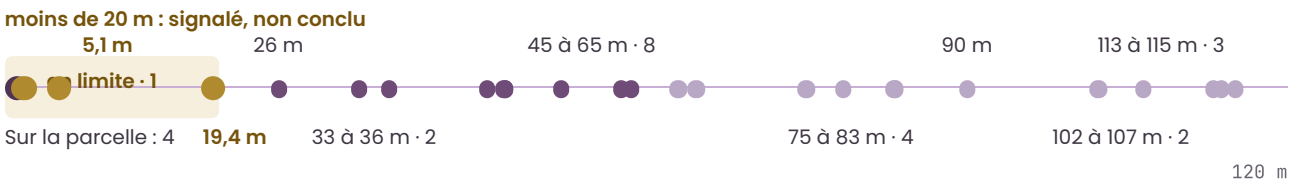
DATE	ADRESSE	TYPE	SURFACE	PRIX	€/M²	DISTANCE
19/12/2025	20 PAS DE L EUROPE	Appartement	99 m²	151 000 €	1 525 €	361 m
02/12/2025	14 PL DE L EUROPE	Appartement	40 m²	100 000 €	2 500 €	361 m
02/12/2025	24 RUE DU STADE	Maison	86 m²	520 000 €	6 047 €	394 m
28/11/2025	33 RUE DU PROF ANDRE TOURNADE	Appartement	54 m²	115 000 €	2 130 €	474 m
25/11/2025	45 RUE DE QUATREFAGES	Appartement	34 m²	121 495 €	3 573 €	303 m
24/11/2025	8 RUE SUFFREN	Maison	80 m²	230 000 €	2 875 €	201 m
24/11/2025	14 PL DE L EUROPE	Appartement	49 m²	110 000 €	2 245 €	361 m
21/11/2025	275 AV JEAN GUITON	Appartement	112 m² (2 lots)	125 000 €	1 116 €	439 m
20/11/2025	21 AV MARECHAL JUIN	Appartement	50 m²	201 930 €	4 039 €	404 m
18/11/2025	4 RUE JEAN BART	Maison	62 m²	202 000 €	3 258 €	324 m

Source : Demandes de valeurs foncières (DGFiP / Etalab), licence ouverte. 360 ventes retenues sur 10 sections cadastrales, du 11/10/2021 au 19/12/2025. Les prix au m² portent sur la surface bâtie pour les logements, sur la surface de terrain pour les terrains nus : seuls sont retenus les terrains que la base DVF classe « sols » (terrain bâti ou à bâtir) ou « terrain à bâtir », vendus sans bâtiment ; une vente qui porte aussi une autre nature (terres, prés, vergers, landes, bois, jardins, terrains d'agrément) ou dont la nature n'est pas renseignée est écartée tout entière, de même que les terrains de moins de 50 m². Une médiane établie sur moins de 5 ventes est signalée « peu de ventes » : elle situe un ordre de grandeur, elle ne vaut pas référence. Une médiane est aussi signalée « ventes concentrées » lorsque plus de la moitié des ventes viennent d'une même parcelle cadastrale, ou que les ventes se répartissent sur moins de trois parcelles : elle décrit alors une ou deux parcelles plus que le secteur. Les mutations dont le prix au m² sort de toute plausibilité — ventes en démembrement, entre proches, ou surface mal saisie — sont écartées du calcul. **Ces chiffres sont des prix réellement payés, non une estimation de la valeur de ce bien** : ils ne tiennent compte ni de son état, ni de son exposition, ni de ses prestations.

10 · Les contraintes

Servitudes et prescriptions

DISTANCE AU TERRAIN, DE 0 À 120 M



1 servitude à plus de 120 m, non dessinée : voir le tableau ci-dessous.

Servitudes d'utilité publique (3)

TYPE	DÉNOMINATION	ASSIETTE	POSITION
AC4	Site patrimonial remarquable de La Rochelle (ZPPAUP)	Périmètre du SPR	sur la parcelle
AC1	Ecole Pierre Loti	Périmètre des abords également Monument historique à 100 m	à 45 m
T1	SUP T1 de la Charente-Maritime	Zone de protection	à 150 m

Prescriptions du document d'urbanisme (26 à moins de 120 m)

PRESCRIPTION	FORME	POSITION
Stationnement zone 2bis	surfacique	sur la parcelle
Droit de préemption urbain	surfacique	sur la parcelle
Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 2	surfacique	sur la parcelle
Espace vert protégé	surfacique	en limite — à confirmer
Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 1	surfacique	à 5,1 m
Arbre protégé	ponctuelle	à 19,4 m
Arbre protégé	ponctuelle	à 26 m
Arbre protégé	ponctuelle	à 33 m
Espace boisé classé	surfacique	à 36 m
Espace boisé classé	surfacique	à 47 m

PRESCRIPTION	FORME	POSITION
Alignement d'arbres protégés	linéaire	à 47 m
Espace boisé classé	surfacique	à 52 m
Alignement d'arbres protégés	linéaire	à 58 m
Alignement d'arbres protégés	linéaire	à 59 m
Arbre protégé	ponctuelle	à 63 m
Alignement d'arbres protégés	linéaire	à 65 m
Espace Boisé Classé linéaire	linéaire	à 75 m
Espace vert protégé	surfacique	à 78 m
Espace Boisé Classé linéaire	linéaire	à 83 m
Espace Boisé Classé linéaire	linéaire	à 83 m
Alignement d'arbres protégés	linéaire	à 90 m
Espace vert protégé	surfacique	à 102 m
Alignement d'arbres protégés	linéaire	à 107 m
Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 3	surfacique	à 113 m
Espace vert protégé	surfacique	à 114 m
Alignement d'arbres protégés	linéaire	à 115 m

11 · Les contraintes

Risques et plans de prévention

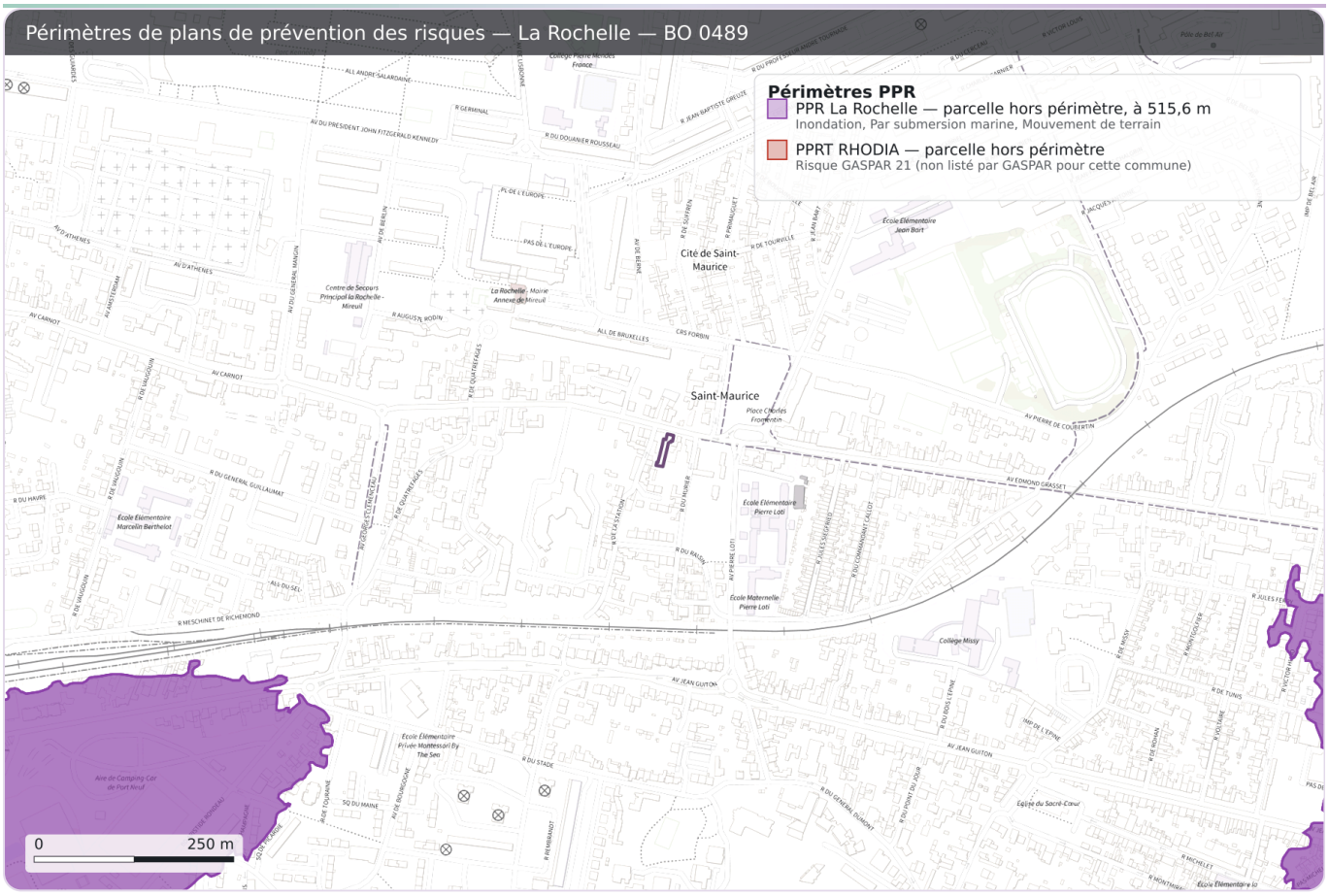
ARGILES (RETRAIT-GONFLEMENT) **Exposition forte**	RADON **Classe 1**	SISMICITÉ **3 - MODEREE**
ARRÊTÉS CATNAT **16**	SOLS ET SITES POLLUÉS **52 sites inventoriés** aucun SIS, dans un rayon de 1 km	ICPE (2 KM) **52**

Plans de prévention des risques

RISQUE	PLAN	POSITION DE LA PARCELLE
Inondation	PPR La Rochelle	à 516 m
Par submersion marine	PPR La Rochelle	à 516 m
Mouvement de terrain	PPR La Rochelle	à 516 m

Zonage réglementaire : la parcelle n'est dans aucune zone de PPR (4 point(s) de la parcelle interrogés, service de zonage contrôlé actif).

Contrôle d'intégrité : perimetres — un résultat négatif n'est retenu que corroboré par une requête de contrôle indépendante.



Périmètres réglementaires des plans de prévention des risques et position de la parcelle.

Sols et sites pollués (dans un rayon de 1 km)

52 sites inventoriés (CASIAS).

Ces comptes ne s'additionnent pas : un même site peut figurer dans plusieurs inventaires.

Aucun secteur d'information sur les sols (SIS) dans ce rayon.

ÉTABLISSEMENT	ACTIVITÉ	ADRESSE
Mécanicien	—	44 rue Dauphiné
Fabrique d'engrais et produits chimiques agricoles	—	80 avenue Grasset
Atelier de réparation de carrosserie et peinture automobile	—	10 rue de Quatrefage
Garage - atelier	—	avenue Varsovie
Station-service - Garage	—	282 avenue Guiton
Dépôt de carburant - Atelier d'entretien de véhicules	—	138 avenue Grasset
Station-service "Relai de le Couronne"	—	247 avenue Guiton
Laverie-Pressing	—	52 rue du Stade
Garage Porte-Dauphiné (Garage, tôlerie, peinture)	—	85 bis rue Grasset Edmond

ÉTABLISSEMENT	ACTIVITÉ	ADRESSE
Station-service TROUBE	—	296 avenue Carnot
STATION SERVICE FORGET	—	277 avenue Carnot
Dépôt de gaz liquide butane SAILLARD	—	129 avenue Coligny
Parc de stationnement couvert pour véhicule de tourisme	—	197 avenue Carnot
Local de menuiserie-Ferronnerie-Travail du batiment	—	143 avenue Guiton

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de service. Un site inventorié n'est pas nécessairement pollué : l'inventaire recense des activités passées, il ne préjuge pas de l'état des sols. 38 autre(s) site(s) non listé(s).

Arrêtés de catastrophe naturelle (16)

OBJET	DÉBUT	ARRÊTÉ
Inondations et/ou Coulées de Boue	29/09/1999	14/04/2000
Inondations et/ou Coulées de Boue	01/01/2001	23/01/2002
Sécheresse	01/07/2003	25/08/2004
Sécheresse	01/04/2011	11/07/2012
Sécheresse	01/01/2017	27/11/2018
Sécheresse	01/10/2018	15/10/2019
Inondations Remontée Nappe	17/10/2023	21/04/2025
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/08/1987	03/11/1987
Sécheresse	01/06/1989	24/07/1990
Sécheresse	01/01/1990	14/05/1991
Sécheresse	01/01/1991	22/10/1998
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	25/12/1999	29/12/1999

Une ligne par risque et par période reconnus : un même arrêté peut en couvrir plusieurs. 12 lignes affichées sur 21.

12 · Les sources

Sources, méthode et limites

Portée de ce document

Ce dossier est **informatif**. Il est constitué automatiquement à partir de données publiques et ne se substitue à aucun document officiel : il ne vaut ni certificat d'urbanisme, ni état des risques et pollutions (ERP/ERRIAL), ni note de renseignement d'urbanisme. Seules les pièces délivrées par la commune, la DDTM ou le service instructeur engagent l'administration.

Les services interrogés

DONNÉE	SERVICE	ADRESSE	INTERROGÉE LE
Parcellaire, contenance, parcelles voisines	IGN — API Carto Cadastre	apicarto.ign.fr/api/doc/cadastre	11 octobre 2026
Zonage, prescriptions, servitudes d'utilité publique	Géoportail de l'urbanisme	www.geoportail-urbanisme.gouv.fr	11 octobre 2026
Règlement du document d'urbanisme	IGN — Géoplateforme (annexes du GPU)	geoservices.ign.fr	11 octobre 2026
Risques, CatNat, argiles, radon, sismicité, sols pollués	Géorisques	www.georisques.gouv.fr	11 octobre 2026
Périmètres et zonages des plans de prévention des risques	BRGM	www.brgm.fr	11 octobre 2026
Fonds de plan et vues aériennes	IGN — Géoplateforme	geoservices.ign.fr	11 octobre 2026
Adresse postale de la parcelle	Base Adresse Nationale	adresse.data.gouv.fr	11 octobre 2026
Prix du marché — demandes de valeurs foncières	DVF — Etalab	app.dvf.etalab.gouv.fr	11 octobre 2026
Communes, intercommunalités, codes postaux	API Géo	geo.api.gouv.fr	non consultée pour ce dossier (recherche mémorisée du 10 octobre 2026)
Site officiel de la commune ou de l'intercommunalité	Annuaire du service public	lannuaire.service-public.fr	non consultée pour ce dossier (recherche mémorisée du 10 octobre 2026)

La date indiquée est celle de l'interrogation ; quand une source publie sa propre date (mise à jour, validité, période des ventes), elle est indiquée avec la donnée concernée.

Les documents consultés

- 241700434_PLUi_20260305 — zone UM5
  https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_241700434/be136e99d07395b0a93b1adc18b92449/241700434_reglement_20260305.pdf
- Servitudes d'utilité publique — plan
  https://www.agglo-larochelle.fr/documents/10839/9698245/-A1-Plan+des+servitudes+d%27utilit%C3%A9+publique/79ff81d7-431c-45c4-85e5-63306735411b?version=1.1
- Servitudes d'utilité publique
  https://www.agglo-larochelle.fr/documents/10839/9698245/-A2-Liste+des+servitudes+d%27utilit%C3%A9+publique/366206b7-4d70-4574-af86-94b94b790320?version=1.1
- Notes explicatives concernant les servitudes d'utilité publique
  https://www.agglo-larochelle.fr/documents/10839/9698245/-A-Notes+explicatives+concernant+les+servitudes+d%27utilit%C3%A9+publique/d5670af9-d02f-420a-b763-7c412c0a9bd4?version=1.1

Méthode

Les couches réglementaires sont interrogées sur une emprise élargie autour de la parcelle, puis **intersectées localement avec sa géométrie exacte**. Pour chaque objet, le dossier indique s'il touche la parcelle et, sinon, la distance minimale entre les deux contours. **Toute distance inférieure à 20 m est signalée comme une alerte et non comme une conclusion** : c'est l'ordre de grandeur de l'imprécision de superposition entre les zonages réglementaires et le parcellaire. Un résultat d'appartenance négatif n'est publié que s'il est corroboré par une requête de contrôle indépendante ; à défaut, le dossier n'est pas produit.

L'analyse du règlement a été produite par Mistral AI (mistral-large-2512) à partir du seul chapitre de zone. Les valeurs chiffrées y sont citées textuellement et référencées à leur page ; le règlement intégral de la zone est reproduit en annexe.

La synthèse par parcelle a été produite par Mistral AI (mistral-large-2512).

Dossier 17300000BO0489 · établi le 11 octobre 2026 · Premier Repère · premier-repere.fr

ANNEXE

A

Règlement de la zone UM5 — reproduction intégrale

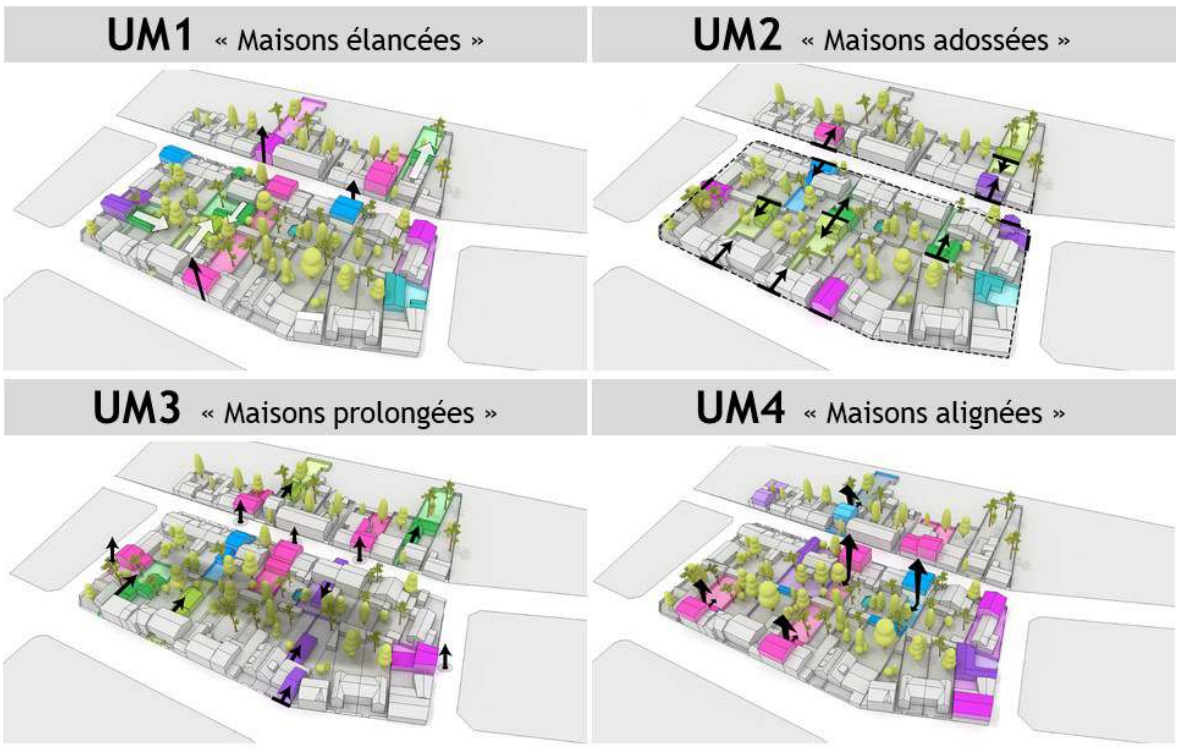
Chapitre de la zone UM5 : pages 107 à 132 du règlement écrit (PDF publié au Géoportail), reproduit intégralement.

ANNEXES DU DOSSIER

A	**Règlement de la zone UM5 — reproduction intégrale**	p. 29
B	Servitudes d'utilité publique — plan	p. 56
C	Servitudes d'utilité publique	p. 58
D	Notes explicatives concernant les servitudes d'utilité publique	p. 71

Source : https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_241700434/be136e99d07395b0a93b1adc18b92449/241700434_reglement_20260305.pdf

Schéma illustratif : modélisation, à l'échelle d'un îlot, des évolutions souhaitées selon le caractère des différents secteurs de la zone UM (hors UM5).



VOCATION DE LA ZONE UM

La zone UM est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations*, à l'exception des constructions* dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

Le règlement de cette zone permet une évolution du bâti existant et une intensification forte des tissus qui peut être mesurée en cœur d'îlot en fonction des secteurs.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UM définies ci-après.

ARTICLE UM-1

Interdiction de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UM1 sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce de gros* ;
- industrie* ;
- entrepôt*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone suivantes :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions* relatives à la sous-destination* commerces* liés à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravaning.

ARTICLE UM-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UM sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UM sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerce et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
  - › l'artisanat* et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique,
  - › les restaurants*,
  - › les activités de services avec accueil d'une clientèle*,
  - › les hôtels*,
  - › les autres hébergements touristiques* ;
  - › les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
  - › bureau*,
  - › centre de congrès et d'exposition*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- l'extension* des constructions* et installations relevant de la sous-destination* exploitation agricole* existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* en sus de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine* ou du pastoralisme urbain* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- les établissements d'intérêt collectif et services publics* ; ceux recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) n'étant admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* entrepôts*, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - › que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
  - › que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
  - › dans le cas d'extension* d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans le même régime ICPE ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions* et installations relevant des destinations* et sous-destinations* commerce et activité de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, bureau* et centre de congrès et d'exposition* sous réserve d'être conformes avec la partie 2.3 mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur* et emprise au sol* maximales des constructions*), les règles d'implantation, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions *(H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*, n'est pas réglementée dans la plupart des zones urbaines mixtes, à l'exception de la zone UD. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope* encadre toutefois les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*** qui s'expriment sous la forme de différents modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon la zone. Chaque projet doit respecter les prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnancement des volumes et façades*, de traitement des accès* et clôtures et des espaces libres ;
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions*** ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet, et pour chacun des secteurs de la zone ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UM-3
Volumétrie des constructions*

Modalités de calcul

La hauteur* d'un bâtiment* se calcule soit à l'intérieur d'une bande de constructibilité*, soit sans bande de constructibilité*.

- dans le 1er cas, les règles de volumétrie des constructions* par rapport à la hauteur* maximale autorisée (H) sont déterminées en fonction de deux bandes, appelées « Bande A » et « Bande B » : à l'intérieur de ces bandes sont définies des règles de hauteur* maximale autorisée qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès* ;
- dans le 2nd cas : la hauteur* maximale autorisée est la même dans toute l'unité foncière.

3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UM1 ET SON SOUS-SECTEUR UM1a

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	**Bande A*** (20 m).	UM1 : (H) inférieure ou égale à 14 mètres (R+2). UM1a : (H) inférieure ou égale à 11 mètres (R+2).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UM2

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	**Bande A*** (20 m).	(H) inférieure ou égale à 11 mètres (R+1).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UM3

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	**Bande A*** (20 m).	(H) inférieure ou égale à 11 mètres (R+1).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UM4

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	**Bande A*** (20 m).	(H) inférieure ou égale à 14 mètres (R+2).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.5 DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UM5

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	**Bande A*** (20 m).	(H) inférieure ou égale à 17 mètres (R+3).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).

3.6. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DES SECTEURS UM1 ET SON SOUS-SECTEUR UM1a, UM2, UM3, UM4, UM5

Les règles de hauteur* des constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

Les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur maximale autorisée pour ces constructions correspond à celle de la bande A.

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de sa hauteur* et de sa largeur.

Dans le cas d'une construction existante* régulièrement édifiée dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation* peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Sur le territoire de la commune de Châtelaillon-Plage, dans le cas d'une parcelle d'une longueur inférieure à 20 m, les nouvelles constructions* situées en limite de fond de parcelle ne peuvent excéder une hauteur* de 5 mètres (rez-de-chaussée) dans une bande de 3 m, les dispositions de la bande A ou B ne s'appliquant pas dans ce cas de figure. Dans le cas d'un terrain à l'angle de 2 voies publiques, cette exception ne s'applique pas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble* et pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës ou pour les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la voie de desserte à créer peut générer une « Bande A », sous réserve que le terrain d'assiette* du projet présente une profondeur au moins égale à 40 mètres mesurés perpendiculairement d'un ou des deux côtés de la voie à créer. Cette distance est ramenée à 30 mètres dans le cas où la voie de desserte permet le maillage entre deux voies publiques* existantes ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont ouvertes à la circulation automobile, ou en cas d'impossibilité de maillage liée à un élément naturel (ruisseau, falaise, plage...) ou physique (voie ferrée, canal...).

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisées, les hauteurs des constructions peuvent varier à l'intérieur du projet d'aménagement et au sein des opérations afin de permettre un épannelage et une meilleure insertion du projet par rapport à son environnement bâti.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, dans la bande B, un dépassement de la hauteur* maximale sera autorisé dans les deux cas suivants :

- pour les constructions* n'ayant pas d'étages à la date d'approbation du PLUi afin de réaliser une zone refuge de 15 m² de surface de plancher maximum dans la limite de 2 mètres de haut (se référer au PPRL pour les caractéristiques d'une zone refuge) ;
- en cas de contraintes techniques pour les terrains dont la différence entre le niveau NGF du terrain et la cote de référence du PPRL/PAC ne permet pas la construction* d'une extension* sur un niveau rez-de-chaussée. L'extension* autorisée sera limitée à 30 m² d'emprise au sol* maximum et dans la limite d'un dépassement de la hauteur* maximale de la zone d'1 mètre de haut.

ARTICLE UM-4
Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux aménagements* et aux constructions* en matière d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de **7 modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion,** tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone et qui sont présentés ci-après :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque construction respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies* ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions* nouvelles destinées à l'habitation*, aux autres activités secondaires ou tertiaires* pour la sous-destination* « bureau* » et aux commerces et activités de services* à l'exception de la sous-destination* « cinéma* ».

Les modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* ne s'appliquent pas aux constructions* de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif*, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires

aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Des dispositions particulières d'implantation peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

› lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment ;

› lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe.

Lorsque le terrain d'assiette* du projet est concerné par des dispositions de protection du patrimoine environnemental, architectural ou paysager (comme les espaces boisés classés ou les espaces verts protégés*) qui sont repérés au document graphique n° 5.2.1, le pétitionnaire peut déroger aux prescriptions spécifiques concernant le traitement des accès* et des clôtures par rapport à la limite d'emprise de la voie*.

Les règles qualitatives introduites par les modèles en termes de composition, de façade*, de clôtures... peuvent être complétées par les dispositions prévues par la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones relatif à l'aspect extérieur des constructions*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble* justifiant d'un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs, des types de clôtures différents (dispositifs, matériaux, hauteurs) pourront être autorisés à condition qu'elles soient traitées de manière homogène dans tout le projet d'ensemble*.

Dans le cadre des secteurs couverts par une OAP spatialisée, l'ensemble des modèles d'implantation de la zone concernée peuvent s'appliquer sans restriction et suivant les orientations traduites au travers de l'OAP.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis ou admis sous conditions, sur au moins une des voies.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

Règles applicables aux constructions existantes* (extensions*, annexes*)

Pour les projets d'évolution des constructions existantes*, le présent règlement prévoit une application plus souple des dispositions réglementaires en matière d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport à la voie. Quelle que soit la zone, l'ensemble des modèles sont admis. Le projet d'extension* doit se rapprocher des règles d'un des modèles. Il peut s'implanter selon la même ligne d'implantation* que la construction principale ou de la construction voisine existante en bon état et régulièrement édifiée.

Les surélévations devront être conçues en harmonie avec le plan des façades* existantes et leur superficie devra être proportionnée avec la surface du plancher sur lesquelles elles s'appuient pour éviter les effets de tour ou tourelle. Elles devront respecter la composition d'ensemble du bâtiment et contribuer à sa mise en valeur.

Les annexes* de constructions* peuvent être implantées :

- soit en respectant les dispositions spécifiques édictées par chacun des modèles lorsque leur implantation* participe à la mise en œuvre du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* qui précise alors les règles applicables aux annexes* ;
- soit en satisfaisant les dispositions définies pour la construction principale* par le modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi, sans s'y substituer ;
- soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredise pas les dispositions du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi.

Les annexes* d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 10 m² dont la hauteur* n'excède pas 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.1.2 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UM1 et sous-secteur UM1a

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UM1 et son sous-secteur UM1a, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : Condition d'autorisation : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

4.1.3 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UM2

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UM2, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

4.1.4 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UM3

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UM3, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis sous conditions : Condition d'autorisation : « le modèle jardin à l'avant est admis lorsque les constructions existantes* sont implantées avec un retrait identique le long d'une même voie et sur plusieurs unités foncières contiguës. En vue d'harmoniser l'implantation des constructions*, la nouvelle construction principale* peut donc être implantée en retrait de la limite d'emprise de la voie* afin de respecter la séquence existante ».	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : Condition d'autorisation : « le modèle second rang est admis si la nouvelle construction* jouxte le bâtiment* existant ou l'unité foncière de la parcelle de premier rang ».	Admis

ZONE UM

4.1.5 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UM4

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UM4, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Non admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : Condition d'autorisation : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* »	Admis

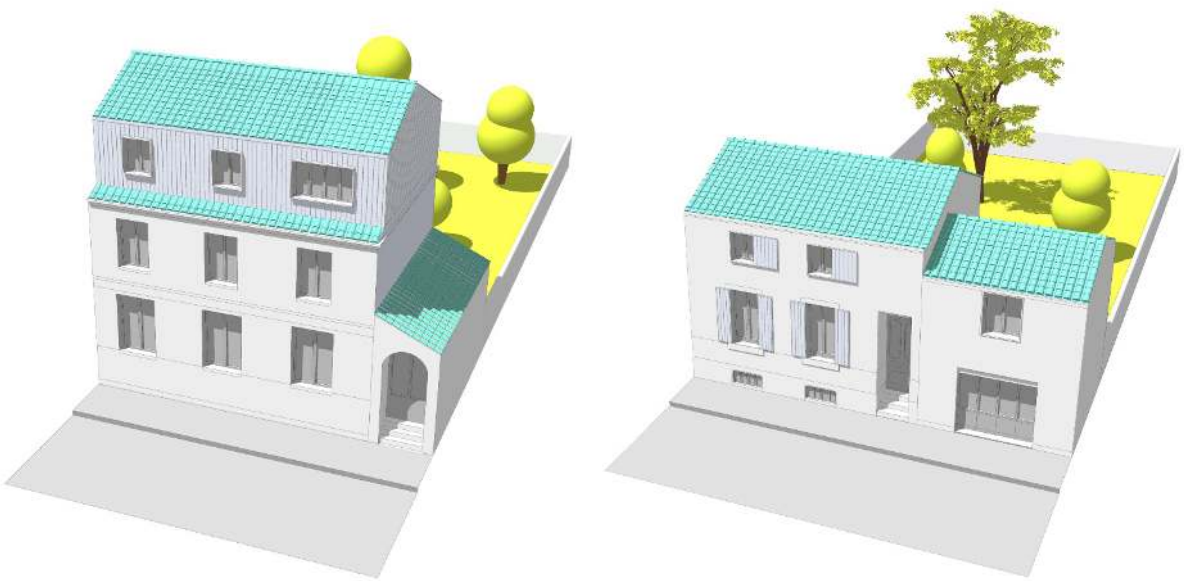
4.1.6 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UM5

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UM5, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

4.1.7 Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques*

FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles* et des étages en attique* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* maximale de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
  - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
  - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* maximale de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter au moins un accès* sur voie ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* maximale de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

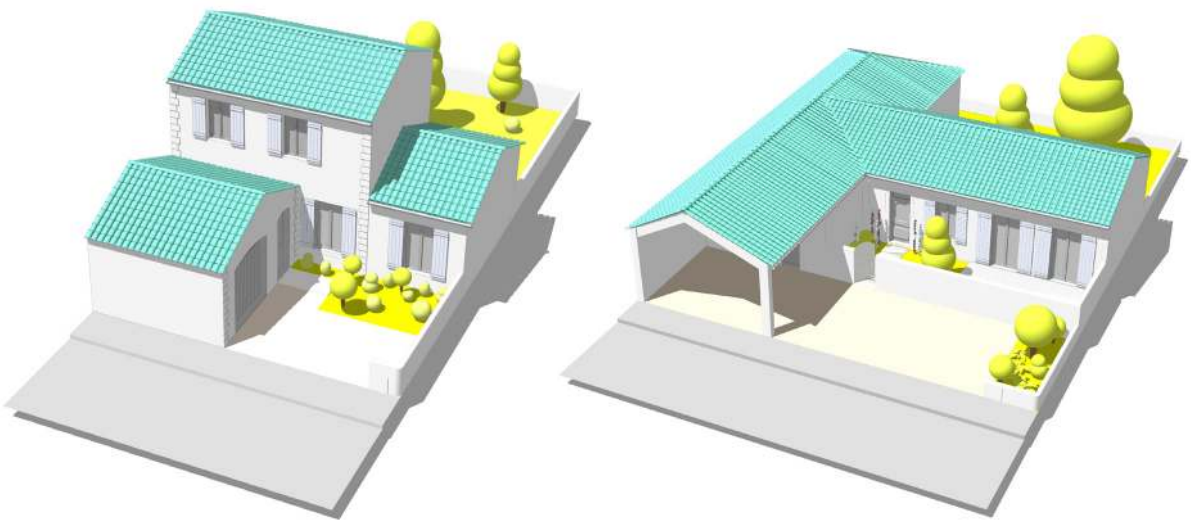
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie* ;.
- la construction principale* doit être implantée sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie sans toutefois pouvoir excéder 80% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* prévu au contact de la voie doit être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,20 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace non bâti* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie. Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;
- la façade principale*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.-

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Cette clôture ne doit pas être doublée de haies vives ou d'un feston*,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- toutefois, une haie et/ou un talus peut être conservé en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure si ces éléments bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

JARDIN À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées soit :
  - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
  - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
  - › à l'arrière de la construction principale*,
  - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* maximale de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- toutefois, une haie et/ou un talus peut être conservé en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure si ces éléments bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques.

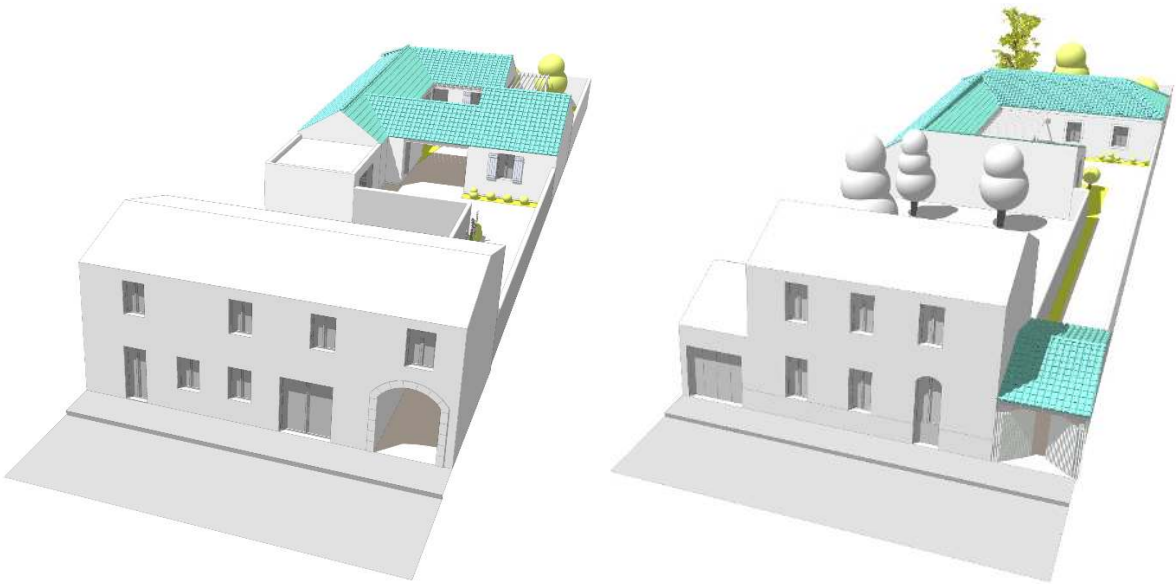
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction principale* doit être implantée dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
  - › par un passage pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres soient implantés à l'alignement de la voie et intégrés harmonieusement,
  - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
  - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Modalités de calcul

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

Les règles d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* (R) varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*. Ainsi, deux bandes de constructibilité*, « Bande A » et « Bande B » s'appliquent sur le terrain d'assiette du projet*. Dans chacune d'elle, des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives* s'appliquent aux constructions.

Lorsqu'un retrait est exigé, ce dernier est mesuré horizontalement entre les limites séparatives* et la partie de la construction* qui en est le plus rapprochée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

NB : R = recul / H = hauteur.*

4.2.2 Dispositions communes à tous les secteurs

Attiques

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* ne s'appliquent pas aux attiques* pour lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (voir lexique). Si la façade de l'attique* orientée vers la limite séparative* comporte des baies, l'attique* est implanté avec un retrait de 2,50 m minimum mesuré horizontalement par rapport à la limite séparative*.

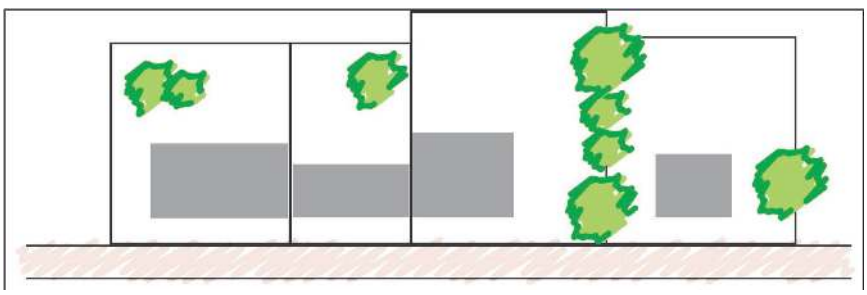
Piscines

Les piscines enterrées devront s'implanter avec un retrait des limites séparatives de 0,50 m minimum compté depuis la margelle.

Patrimoine arboré

En vue de préserver le patrimoine arboré, une implantation différente peut être autorisée :

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie protégé(e) sur une des limites séparatives* ne permet pas de répondre aux dispositions 4.2.3 à 4.2.5 ;
- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie non protégé(e) se situe sur l'une des limites séparatives* et qu'elle justifie d'une importance dans la trame verte ou dans le paysage en lui-même et d'un bon état phytosanitaire.



Implantation autorisée en cas de présence de végétations d'intérêt sur la limite séparative

4.2.3 Dispositions réglementaires du secteur UM1 et son sous-secteur UM1a

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à 2 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 2 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à 2 m si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.2.4 Dispositions réglementaires du secteur UM2

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 sur la limite de fond de terrain. En cas de limites séparatives laissées libres* : R égal 0 ou R supérieur ou égal à H/2 si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes. Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.2.5 Dispositions réglementaires du secteur UM3

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3 m si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H avec un minimum de 3 m si la façade* comporte des ouvertures.
Bande B* (Au-delà de 20 m)	En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* doivent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.2.6 Dispositions réglementaires du secteur UM4

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H, avec un minimum de 3 m si la façade* orientée vers la limite séparative* comporte des ouvertures. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.2.7 Dispositions réglementaires du secteur UM5

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

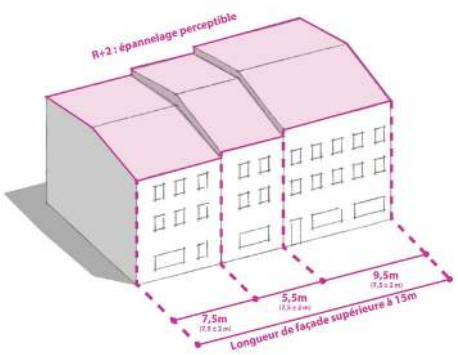
4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

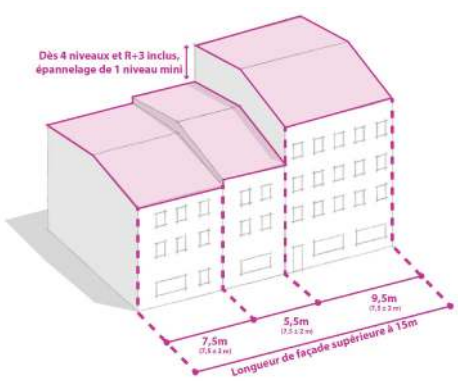
4.3.1 Epannelage des constructions*

Les bâtiments dont la longueur de la façade principale* est égale ou supérieure à 15 mètres, ne peuvent pas avoir une hauteur* uniforme. Dans ce cas, les constructions* doivent présenter un épannelage selon un rythme non répétitif respectant des séquences* comprises entre 5 et 15 m de long (plus ou moins 2 m) avec entre chacune d'elles :

- une différence de hauteur* perceptible depuis la voie* pour les constructions* de 2 à 3 niveaux*.



- une différence d'un niveau minimum pour les constructions* atteignant ou excédant 4 niveaux*.



Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension ou de surélévation d'une construction* existante ni aux pignons* des constructions*.

4.3.2 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excédera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres .

4.3.3 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS INONDABLES ET SUBMERSIBLES ET AUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Se reporter aux parties 1.1, 1.2, 1.3 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boites aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » .

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UM-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE		Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en **EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.**	1,5
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m² par arbre ; - grand développement* : 50 m² par arbre.	
Type 2	**Nouveaux arbres* plantés en pleine terre*** : 10 m² par arbre (circonférence minimale définie dans le lexique)	1
Type 3	**Espaces verts en pleine terre*.**	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer **la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.**	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.**	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.**	0,7
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.**	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.**	0,2
Type 9	**Mur végétalisé** : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	**Surface semi perméable** avec capacité d'infiltration, évapo-transpiration.	0,4

	SURFACE DU TERRAIN INFERIEURE OU EGALE A 150 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M² ET 500 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M² ET 1 000 M²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU EGALE À 1 001 M²
Secteur UM1 et UM1a Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 80% minimum de pleine terre*
Secteur UM2 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UM3 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 50% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UM4 Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 80% minimum de pleine terre*
Secteur UM5 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 50% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les patios inférieur ou égal à 10 m² devront être aménagés en surface semi perméable.

Dispositions particulières pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m²

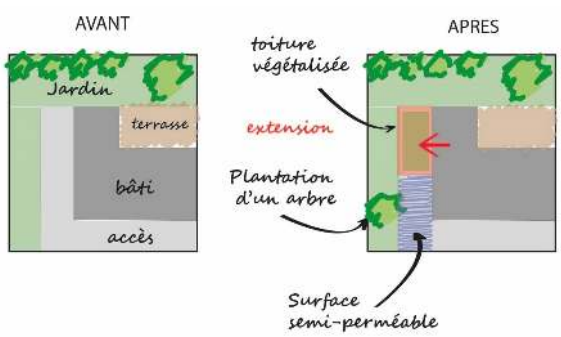
Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ne sont pas soumis au coefficient de biotope.

Dispositions particulières pour les constructions* non conformes

En cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas le coefficient de biotope* exigé avant travaux le projet doit :

- pour les terrains inférieur ou égal à 1000 m² :
  - › améliorer la situation existante en augmentant le coefficient de biotope* initial (réalisé avec tous les types d'espaces ou systèmes hors sol (type 1 à 10) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope*) ;
  - › ne doit pas réduire les surfaces de pleine terre* initiales.
- pour les terrains supérieur à 1000 m² :
  - › améliorer la situation existante en augmentant le coefficient de biotope* initial (réalisé avec tous les types d'espaces ou systèmes hors sol (type 1 à 10) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope*) ;

› atteindre un minimum de 10% de pleine terre* sans réduire les surfaces de pleine terre* initiales.



Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance, hormis les lots dédiés à la voirie et au stationnement.

Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la surface de l'unité foncière du projet doit être traité sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

ZONE UM

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre* pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres* seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UM-6
Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UM-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UM-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UM-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

ANNEXE

B

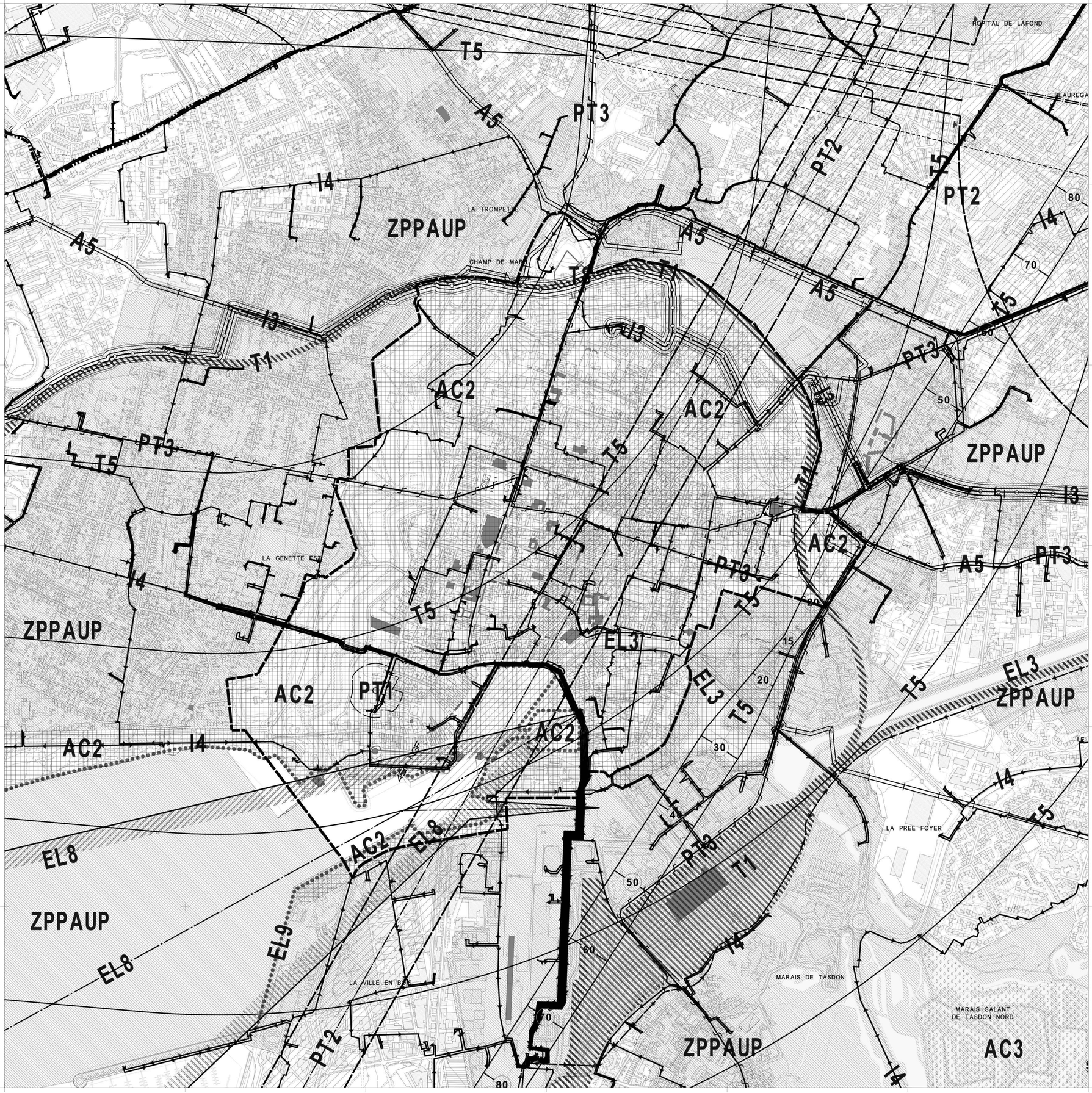
Servitudes d'utilité publique — plan

Pièce jointe : 1 page.

ANNEXES DU DOSSIER

A	Règlement de la zone UM5 — reproduction intégrale	p. 29
B	**Servitudes d'utilité publique — plan**	p. 56
C	Servitudes d'utilité publique	p. 58
D	Notes explicatives concernant les servitudes d'utilité publique	p. 71

Source : https://www.agglo-larochelle.fr/documents/10839/9698245/-A1-Plan+des+servitudes+d%27utilit%C3%A9+publique/79ff81d7-431c-45c4-85e5-63306735411b?version=1.1



PATRIMOINE NATUREL

- AC3 RESERVES NATURELLES
- EL9 LITTORAL MARITIME — Passage des piétons sur le littoral

PATRIMOINE CULTUREL

- AC1 MONUMENTS HISTORIQUES
- AC2 PROTECTION DES SITES NATURELS ET URBAINS
- ZPPAUP Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain Paysager

ENERGIE

- I3 GAZ — Canalisations de transport et de distribution de gaz
- I4 ELECTRICITE - EDF — Ancrage, appui, passage, élagage et abattage d'arbres
- I4 ELECTRICITE - RTE — Ancrage, appui, passage, élagage et abattage d'arbres

CANALISATIONS

- A5 EAUX ET ASSAINISSEMENT — Pose des canalisations publique d'eau potable et d'assainissement

COMMUNICATIONS

- EL8 NAVIGATION MARITIME — Amers, Phares et Balises
- PT1 TELECOMMUNICATIONS: TRANSMISSIONS RADIOELECTRIQUES — Protection des centres de réception contre les perturbations radioélectriques
- PT2 TELECOMMUNICATIONS : TRANSMISSIONS RADIOELECTRIQUES — Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
- PT3 TELECOMMUNICATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES — Etablissement, entretien et fonctionnement des lignes et installations
- T1 VOIES FERREES — Chemin de fer
- T5 RELATIONS AERIENNES : CIRCULATION AERIENNE — Protection et dégagement

Seuls les éléments présents en légende ont valeur règlementaire

DRAC POITOU-CHARENTES

Communauté d'Agglomération de La Rochelle — DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES - ETUDES URBAINES

LA ROCHELLE - SECTEUR SAUVEGARDE

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

PLAN GENERAL DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

novembre 2013 - Echelle : 1/5000

ANNEXE -A-
Pièce n°1

Révision - Extension

Fond de plan etabli à partir du cadastre fourni par la DGI et l'orthoplan de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

	RÉVISION	RÉVISION SIMPLIFIÉE	MODIFICATION	MISE A JOUR	MISE EN COMPATIBILITÉ
	Approuvée le :	Approuvée le :	Approuvée le :	Arrêté du :	
	PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR				
1	08.09.1981		11.06.1987		
2			24.02.2003		
3			30.05.2007		
4			11.12.2012		
	EXTENSION DU SECTEUR SAUVEGARDE le 5 mai 2008				
	PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR				
1	10.07. 2015				
2					
3					
4					
5					
6					
7					

ANNEXE

C

Servitudes d'utilité publique

Pièce jointe : 12 pages.

ANNEXES DU DOSSIER

A	Règlement de la zone UM5 — reproduction intégrale	p. 29
B	Servitudes d'utilité publique — plan	p. 56
C	**Servitudes d'utilité publique**	p. 58
D	Notes explicatives concernant les servitudes d'utilité publique	p. 71

Source : https://www.agglo-larochelle.fr/documents/10839/9698245/-A2-Liste+des+servitudes+d%27utilit%C3%A9+publique/366206b7-4d70-4574-af86-94b94b790320?version=1.1

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Direction générale
des services techniques
Service Etudes Urbaines

LA ROCHELLE - SECTEUR SAUVEGARDE
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Révision-extension approuvée par arrêté préfectoral du 10 juillet 2015

LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

ANNEXE -A-
Pièce n°2

Révision - Extension
Novembre 2013
modifié en mars 2015

COMMUNE DE LA ROCHELLE
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

EXTENSION - REVISION PRESCRITE LE 5 mai 2008

ANNEXES

ANNEXE -A-
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

LISTE GENERALE DES SERVITUDES

CODE	INTITULE DE LA SERVITUDE	TEXTE LEGISLATIF DE REFERENCE	ACTE INSTITUANT LA SERVITUDE	LOCALISATION DE LA SERVITUDE	GESTIONNAIRE DE LA SERVITUDE
I. SERVITUDES RELATIVES A LA CONSERVATION DU PATRIMOINE					
• PATRIMOINE NATUREL					
EL 9	LITTORAL MARITIME Servitude de passages des piétons sur le littoral	Loi Littoral 03/01/1986 C.U. L.160.6	AR PREFET 07/02/1983	VOIR PLANS	ETAT
AC 3	RESERVES NATURELLES	Loi 10/07/1976 D. 05/02/1985 AP. 22/03/1996		MARAIS DE PAMPIN MARAIS DE TASDON	VILLE DE LA ROCHELLE VILLE DE LA ROCHELLE
• PATRIMOINE CULTUREL					
AC 2	MONUMENTS NATURELS ET SITES	Loi 02/05/1930 Loi 29/12/1979 Code de l'environnement Art L341-1 et suivants	VOIR LISTE	VOIR LISTE	STAP
• PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN et PAYSAGER					
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager	Loi 07/01/1983 complétée par la loi du 08/01/1993 Code du Patrimoine Art L642-1 et suivants,	Arrêté du 18 juin 2009	VOIR PLANS	CDA
AC 1	MONUMENTS HISTORIQUES	Loi 31/12/1913 Code du Patrimoine Art L621-1 et suivants, Art L621-25 et suivants	VOIR LISTE	VOIR LISTE	STAP

-

CODE	INTITULE DE LA SERVITUDE	TEXTE LEGISLATIF DE REFERENCE	ACTE INSTITUANT LA SERVITUDE	LOCALISATION DE LA SERVITUDE	GESTIONNAIRE DE LA SERVITUDE
II. SERVITUDES RELATIVES A L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS					
• ENERGIE					
	ELECTRICITE				
I 4	Ligne de distribution d'énergie électrique	Art. 12 et 12 bis loi 15/06/1906		Voir plan	EDF
I 4	Ligne de distribution d'énergie électrique	Art. 12 et 12 bis loi 15/06/1906		Voir plan	RTE
	GAZ				
I 3	Servitudes d'établissement canalisations de transport et distribution de gaz	Loi 08/04/1946 Art. 35 modif. D. 23/01/1964 Art. 25		VOIR PLAN BRIZAMBOURT LR/VAUGOUIN	GRT Gaz
• CANALISATIONS					
	EAUX ET ASSAINISSEMENT				
A 5	Servitudes de canalisations publiques eaux ou assainissement	Loi 04/08/1962 D. 15/02/1964	CONV.3/01/73 AP.31/12/76 CONV 3/11/89	EU Beauregard EP Coulonges EP La Repentie	EG LIMOGES DDAF Syndicat des Eaux
• COMMUNICATIONS					
	NAVIGATION MARITIME				
EL 8	Amers, phares et balises	Loi 27/05/1933 Loi 02/03/1957		PORTS VILLE ET LA PALLICE	DDTM 17
	VOIES FERREES ET AEROTRAINS				
T 1	Servitudes relatives aux chemins de fer	Loi 15/07/1845 Art. 6 modifié D. 30/10/1935		GARES et VOIES NANTES – LR NIORT - BRDX	SNCF NANTES
	CIRCULATION AERIENNE				
T 5	Servitudes aéronautiques de dégagement	Code Aviation Civile	AP. 13/03/03	AERODROME LA ROCHELLE	DDTM33/BA
T 5	Servitudes aéronautiques hélistation hôpital	Code Aviation Civile	AP 22/11/10	HOPITAL DE LA ROCHELLE	DDTM33/BA

CODE	INTITULE DE LA SERVITUDE	TEXTE LEGISLATIF DE REFERENCE	ACTE INSTITUANT LA SERVITUDE	LOCALISATION DE LA SERVITUDE	GESTIONNAIRE DE LA SERVITUDE
• TELECOMMUNICATIONS					
PT 1	Servitudes de transmissions radioélectriques et protection électromagnétique	Code P et T Art. L 57 à L 62 Art. R 27 à R 39	VOIR LISTE	VOIR PLANS ET LISTE	DRT POITIERS TDF LIMOGES DTM LORIENT

PT 2	Servitudes de transmissions radioélectriques et radionavigation, protection contre les obstacles	Code P et T Art. L 54 à L 56 Art. L 21 à R 26	VOIR LISTE	VOIR PLANS ET LISTE	DRT POITIERS TDF LIMOGES DTM LORIENT
PT 3	Servitudes de réseaux de télécommunications	Code P et T Art.48 § 2	AR. 5/05/86	VOIR PLANS ET LISTE	FRANCE TELECOM DORN TOULOUSE

PT 1 - PT 2

SERVITUDES RELATIVES AUX TRANSMISSIONS RADIO-ELECTRIQUES, A LA PROTECTION DES CENTRES DE RECEPTION CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES OU LA PROTECTION DES CENTRES D'EMISSION ET RECEPTION CONTRE LES OBSTACLES

Type	DESIGNATION	DECRET INSTITUTIF	GESTIONNAIRE	COMMUNES CONCERNEES
PT1	Préfecture LA ROCHELLE : Perturbations	10/03/61	SZSIC BORDEAUX	LA ROCHELLE
PT2	Liaison Hertzienne : St XANDRE / St PIERRE D'OLERON	18/01/88	France TELECOM	LAGORD LA ROCHELLE NIEUL / MER PUILBOREAU ST-XANDRE

AC 1 - LISTE DES IMMEUBLES CLASSES MONUMENTS HISTORIQUES

N° ordre AC 1	ACTE D'INSTITUTION		DESIGNATION
1.	AP	11/01/1862	HOTEL DE VILLE
2.	AP	17/02/1879	TOUR DE LA CHAINE - hauteur 21,60 m. diamètre 15,15 m
3.	AP	17/02/1879	TOUR ST-NICOLAS - hauteur 42 m. diamètre 20 à 24 m.
4.	AP	17/02/1879	TOUR DE LA LANTERNE - hauteur 50 m. diamètre 16 m.
5.		liste de 1889 délimitation 19/05/1911	FORTIFICATIONS MARITIMES DE LA PORTE DES DAMES A LA TOUR DE LA LANTERNE - portion ouest du front de mer
6.	AP	03/12/1897	MAISON DE DIANE 11 BIS RUE DES AUGUSTINS
7.	AP	03/10/1906	CATHEDRALE SAINT-LOUIS et vestiges de l'église St-Barthélémy
8.	AP	13/04/1907	EGLISE SAINT-SAUVEUR - tour hauteur : 42 m.
9.	AP	14/06/1909 17/05/1924	PORTE DAUPHINE - avec sa porte avancée en demi-lune
10.		04/04/1923	8 RUE DES MERCIERS - façade sur rue et cour, escalier, mur de refend et toitures
11.		20/10/1923	MAISON PILLAUD - angles rue de la Grosse Horloge et du Temple : façades sur rues et escalier intérieur
12		23/10/1923	5 RUE DES MERCIERS - façade
13.		23/10/1923 et 27/10/1923	MAISON DU MAIRE JEAN GUITON 3 RUE DES MERCIERS - façade
14.		27/10/1923	17 RUE DES MERCIERS - façade
15.		27/10/1923	9 RUE MARIETTE - porte d'entrée
16.		12/05/1924	MAISON DE NICOLAS VENETTE 1 RUE NICOLAS VENETTE - façade sur rue
17.	AP	27/05/1924	MAISON RENAISSANCE 19-21 RUE BAZOGES - façades sur rue et sur cour intérieure
19.	AP	01/03/1926	13-15 RUE BAZOGES . mur de clôture sur rue de la cour de l'immeuble portant le n° 13 et façade du bâtiment à usage de remise, à droite en entrant dans ladite cour. . mur de clôture du jardin situé n° 15 et dépendant de l'immeuble 8 rue des Augustins
20.	AP	14/06/1929	HOTEL DE LA BOURSE - façades sur rue et sur cour, galerie du rez-de-chaussée, portique séparant les deux cours, grand escalier, grande salle du premier étage, vantaux de porte en menuiserie ancienne
21.		18/07/1944	HOTEL LECLERC 18 RUE REAUMUR - hôtel et jardin

N° ordre AC 1	ACTE D'INSTITUTION		DESIGNATION
22.		16/12/1950	HOTEL DE FLEURIAU 10 RUE FLEURIAU - façades sur jardin - rez-de-chaussée : salon d'honneur ou salon rouge, salon avec boiseries trumeaux peints, grande et petite consoles avec leurs glaces ; petit salon avec boiseries ; consoles en bois peint et petite console ; grand salon avec boiseries, grandes et petites consoles avec leurs glaces et dessus de portes : fumoir avec décor peint et console avec sa glace ; salle à manger avec boiseries et placard vitré. - premier étage : chambre à coucher avec boiseries d'alcôve, grande glace et son encadrement, petite chambre avec boiseries et encadrement de la glace, escalier et sa grille en fer forgé.
23.		14/02/1962	HOTEL 15 RUE VERDIERE - décoration peinte de l'escalier principal
24.		25/04/1974	PORTE ROYALE ET REMPARTS AVOISINANTS
25.	AP	13/12/1978	TOUR DE LA GROSSE HORLOGE
26.	AM	17/04/1984	SALLE DU CAFE DE LA PAIX 54 RUE CHAUDRIER - avec son décor
27.		16/07/1998	CATHEDRALE SAINT-LOUIS - partie instrumentale de l'orgue et son buffet
28.		14/05/1999	PORTE MAUBEC - en totalité ainsi que des vestiges de courtine et du fossé comblé
29.	AM	13/12/2002	SLIPWAY de l'ancien bassin des Chalutiers Ensemble du bâtiment et de la rampe de mise à l'eau

- AC 1 - LISTE DES IMMEUBLES INSCRITS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

N° ordre AC 1	ACTE D'INSTITUTION		DESIGNATION
1.		20/10/1923	HOTEL FLEURIAU 10 RUE FLEURIAU - façades sur rue et cour, toitures
2.		02/12/1924	ANGLE 1 RUE PAS DU MINAGE - Impasse Tout y fault : façades
3.		18/12/1924 rectifié le 14/05/1925	FORTIN DIT "DES DEUX MOULINS"
4.		18/02/1925	26 RUE DUPATY - façade sur cour du bâtiment principal et escalier contigu
5.	AP	23/02/1925	ANCIENNE EGLISE SAINT-PIERRE DE LALEU - façade occidentale et abside
6.	AP	23/02/1925	ANCIENNE EGLISE DES CARMES - façade sur la rue Saint-Jean
7.	AP	23/02/1925	CLOCHER SAINT-JEAN
8.		23/02/1925	HOTEL DE L'INTENDANCE 3 BIS RUE PERNELLE - portail
9.		23/02/1925	ANCIEN PALAIS EPISCOPAL 30 RUE GARGOULLEAU
10.	AP	17/03/1925	FONTAINE DITE "DU PILORI"
11.	AP	14/05/1925	PALAIS DE JUSTICE
12.		28/10/1926	34-36 QUAI DUPERRE - façade au fond de la cour avec galerie, porche et tourelles d'escalier
13.	AP	14/06/1928	RUE ALBERT 1er - arcades des numéros 1,2,3,4,5,6, 6 bis, 7, 8, 9, 10 (maison datée de 1763), 11, 12, 13, 15, 15 bis, 16, 18
14.		14/06/1928	1 RUE AUFREDI - maison du XVIIIème siècle : arcade sur la rue Chaudrier
15.		14/06/1928	1 RUE CHAUDRIER MAISON DU CHIEN - façade
16.		14/06/1928	2, 3 RUE CHAUDRIER - arcades
17.		14/06/1928	4-5-6 RUE CHAUDRIER - façades et arcades
18.		14/06/1928	7, 8, 9 RUE CHAUDRIER - arcades
19.		14/06/1928	10 RUE CHAUDRIER - façade et arcade
20.		14/06/1928	11 et 11 BIS RUE CHAUDRIER - arcades
21.	AP	14/06/1928	12 RUE CHAUDRIER -façade et arcade
22.		14/06/1928	13 RUE CHAUDRIER - arcade
23.		14/06/1928	14 RUE CHAUDRIER - façade et arcade
24.		14/06/1928	15 RUE CHAUDRIER - arcade
25.		14/06/1928	16 A 16 TER RUE CHAUDRIER - façades et arcades
26.		14/06/1928	18, 20 RUE CHAUDRIER - arcades
27.		14/06/1928	19, 21 RUE CHAUDRIER - arcades
28.		14/06/1928	22 RUE CHAUDRIER, 2 PLACE DE VERDUN - arcades
29.		14/06/1928	24 RUE CHAUDRIER - façade et arcade
30.		14/06/1928	26 A 46 RUE CHAUDRIER - arcades
N°			

ordre AC 1	ACTE D'INSTITUTION		DESIGNATION
31.		14/06/1928	48 RUE CHAUDRIER - façade et arcade
32.		14/06/1928	50, 60, 62 RUE CHAUDRIER - arcades
33.		14/06/1928	64 RUE CHAUDRIER - façade (à l'exception de l'étage supérieur) et arcade
34.		14/06/1928	66 RUE CHAUDRIER - arcade
35.		14/06/1928	35 RUE GARGOULLEAU A L'ANGLE DE LA RUE CHAUDRIER - arcade sur la rue Chaudrier
36.	AP	20/06/1928	10 RUE BUJAUD A L'ANGLE DE LA RUE DES MERCIERS - façade et arcade sur la rue des Merciers
37.		20/06/1928	1, 3, 5, 13, 15, 17, 18, 19 RUE CHEF DE VILLE - arcades
38.		20/06/1928	20 RUE CHEF DE VILLE - arcade et gargouilles
39.		20/06/1928	21, 23, 25, 27 RUE CHEF DE VILLE - arcades
40.		20/06/1928	29, 29 ter, 31, 31 bis, 33, 35 RUE CHEF DE VILLE - façades et arcades
41.		20/06/1928	37 RUE CHEF DE VILLE - arcade
42.		20/06/1928	34 COURS DES DAMES - façade et arcade
43.		20/06/1928	36 COURS DES DAMES - arcade
44.		20/06/1928	38, 40, 42 COURS DES DAMES - façades et arcades
45.		20/06/1928	46 COURS DES DAMES - arcade
46.		20/06/1928	13 et 15 RUE DUPATY - façades et arcades
47.		20/06/1928	17, 19, 21 RUE DUPATY - arcades
48.		20/06/1928	25 RUE DUPATY - façade et arcade
49.		20/06/1928	27 RUE DUPATY - façade et arcade
50.		20/06/1928	29 RUE DUPATY - façade (à l'exception du troisième étage) et arcade
51.		20/06/1928	31 RUE DUPATY - façade et toiture
52.		20/06/1928	4 RUE DES MERCIERS - arcade
53.		20/06/1928	6, 7 RUE DES MERCIERS - arcades
54.		20/06/1928	9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15 bis RUE DES MERCIERS - arcades
55.		20/06/1928	18, 19, 20, 21, 22, 22 bis RUE DES MERCIERS - arcades
56.		20/06/1928	23, 25, 29, 31, 33 RUE DES MERCIERS - façades et arcades
57.		20/06/1928	33 bis, 35, 37, 39 RUE DES MERCIERS - arcades
58.		20/06/1928	41, 43, 45, 47, 49 RUE DES MERCIERS - façades et arcades
59.		20/06/1928	55 RUE DES MERCIERS - façade et arcade
60.		27/06/1928	1 et 2 RUE MERVAULT - arcades sur la rue du Minage
61.		27/06/1928	1,3,4 et 5 RUE DU MINAGE - arcades
62.		27/06/1928	6 RUE DU MINAGE - façade et arcade
63.		27/06/1928	7 A 19 RUE DU MINAGE – arcades (pairs et impairs)

N° ordre AC 1	ACTE D'INSTITUTION		DESIGNATION
64.		27/06/1928	20 RUE DU MINAGE - façade et arcade
65.		27/06/28	21 A 25 RUE DU MINAGE – arcades (pairs et impairs)
66.		27/06/1928	26 RUE DU MINAGE - arcade et enseigne sculptée
67.		27/06/1928	27 A 44, 46 A 52 RUE DU MINAGE - arcades
68.		27/06/1928	53 RUE DU MINAGE - façade et arcade
69.		27/06/1928	54, 55, 57, 59, 61, 63 RUE DU MINAGE - arcades
70.		27/06/1928	65 RUE DU MINAGE - façade et arcade
71.		27/06/1928	67 RUE DU MINAGE - arcade
72.		27/06/1928	69 RUE DU MINAGE - façade et arcade
73.		29/09/1928	1 RUE EUGENE FROMENTIN - arcade sur la rue du Palais
74.		29/09/1928	12 RUE EUGENE FROMENTIN (ANGLE RUE PERNELLE) - arcade
75.		29/09/1928	1 à 7, 9, 11, 13, 15, 17, 18, 20, 23, 25, 27, 29, 41, 43, 45, 47 RUE DU PALAIS arcades
76.		29/09/1928	1 RUE PERNELLE - arcade
77.		29/09/1928	2 RUE PERNELLE - façade et arcade
78.		29/09/1928	4 RUE PERNELLE - arcade
79.		29/09/1928	6 RUE PERNELLE - façade et arcade
80.		29/09/1928	8 RUE PERNELLE - arcade
81.		29/09/1928	10-12 RUE PERNELLE - façades et arcades
82.		29/09/1928	3 RUE SAINT-JEAN - arcade
83.		29/09/1928	5 RUE SAINT-JEAN - arcade et deux gargouilles
84.		29/09/1928	7, 9, 11 RUE SAINT-JEAN - arcades
85.		29/09/1928	13 RUE SAINT-JEAN - façade et arcade
86.		29/09/1928	15, 17 RUE SAINT-JEAN - arcade
87.		29/09/1928	19 RUE SAINT-JEAN - arcade
88.		29/09/1928	21 RUE SAINT-JEAN - arcade
89.	AP	12/01/1931	25 RUE BLETTERIE ET 3 RUE SAINT-SAUVEUR - façades et toitures
90.		07/10/1931	ANGLE 3 RUE PAS DU MINAGE IMPASSE TOUT Y FAULT - façades et toitures
91.	AP	11/05/1932	EGLISE SAINT-SAUVEUR - façade
92.		09/08/1942	51-53 RUE DES MERCIERS - arcades et façades
93.		15/01/1965	4 RUE DU PORT : MAISON DU XVe - façade sur rue et toiture correspondante
94.		09/11/1964	6 RUE DU PORT - façade sur rue et toiture correspondante
95.		14/04/1965	3 RUE DE L'ESCALE : HOTEL - façades sur rue et sur cour, toitures correspondantes, sol de la cour
96.	AP	21/11/1969	CHAPELLE DU LYCEE FROMENTIN
97.	AP	05/08/1980	2 ET 4 RUE DES DAMES - façades et toitures du bâtiment dit "les dames blanches"

N° ordre AC 1	ACTE D'INSTITUTION		DESIGNATION
98.	AM	27/04/1984	GARE SNCF - façades et toitures, y compris celles de la tour centrale et hall avec mosaïques
99.	AP	31/12/1985	CHAPELLE DE L'ESPERANCE RUE DES AUGUSTINS - en totalité, y compris le rétable
100.	AP	12/02/1990	EGLISE SAINT-SAUVEUR - totalité des parties non encore protégées
101.	AP	26/02/1990	BASTION DU GABUT - ensemble des vestiges du bastion et du rempart figurant au cadastre section E1 parcelle n° 231 d'une contenance de 1 ha 20 a 53 ca appartenant à la société immobilière Le Gabut
102.	AP	11/12/1993	VILLA ALSACE 7 RUE JEANNE D'ALBRET - façade et toiture avec vantaux fer forgé
103.		24/10/1997	HOTEL DE MARSAN OU CARRE DE CONDE 14 RUE BAZOGES - façades et toitures de l'hôtel avec son portail, son grand salon axial et ses boiseries, ainsi que sa cage d'escaliers y compris l'escalier et sa rampe de ferronnerie
104	AP	12/02/2002	ECOLE PAUL DOUMER – 19 Rue Gaston Perrier - Ensemble des bâtiments et préau
105	AP	12/02/2002	ECOLE PIERRE LOTI – 20 Avenue Pierre Loti - Ensemble des bâtiments, préau et clôtures
106	AP	27/02/2002	EGLISE DE FETILLY – 14 Rue du Faisan - Ensemble du bâtiment et décors
107	AP	27/10/2003	MUSEUM D'HISTOIRE NATURELLE - Hôtels FLEURIAU et LAFAILLE 26 à 30 Rue Albert 1er - Parcelles AL 180 et 181 Architecture extérieure et décors intérieurs.
108	AP	03/02/2003	Ancien HOTEL DU COMMERCE 10 et 12 Place de Verdun- 9 et 11 Rue Rambaud - parcelle AD 98 Façade Nord escalier et toiture, Façade Sud, escalier toiture et salon au 1er étage
109	AP	10/05/2006	HÔTELS DE POUPET, LANUSSÉ ET PONT DES GRANGES constituant la Préfecture décor intérieur, jardins, murs de clôture et le sol de la parcelle – parcelle EL 10
110	AP	03/07/2007	HÔTEL LAMBERTZ 2 rue Gallieni, parcelles AB N° 244 et 245 le terrain d'assiette, les murs de clôture et les décors intérieurs
111		16/06/2010	HÔTEL de la VILLEMARAIS 4 rue de l'escale
112	AP	25/02/2010	HÔTEL DE L'INTENDANCE, aile sud ET SON JARDIN 16 rue Eugène Fromentin, parcelles section AD 124 et 125
113	AP	15/04/2011	PHARE ANTERIEUR Quai du Gabut, parcelle N°3
114	AP	15/04/2011	PHARE POSTERIEUR ET SA MAISON DE GARDIEN 31 quai Valin, parcelle N°31
115	AP	02/08/2013	9-11 RUE VILLENEUVE Hôtel en totalité, parcelle N°104

- AC 2 - LISTE DES SITES NATURELS ET URBAINS CLASSES

N° ordre AC 2	ACTE D'INSTITUTION		DESIGNATION
1.	DT	28/10/1931	TERRAINS LE LONG DES ANCIENNES FORTIFICATIONS appartenant à la Ville le long du front ouest des anciennes fortifications entre la mer et la voie ferrée de La Rochelle à La Pallice, tous ceux compris entre la mer et les allées du Mail depuis la plage exclusivement jusqu'à l'avenue du fort Louis
2.	DT	25/07/1933	PLAN D'EAU DU HAVRE D'ECHOUAGE DU VIEUX PORT
3.	DT	16/04/1934	TERRAINS COMMUNAUX DEVANT LES REMPARTS - en bordure du domaine public maritime, entre la tour de la Chaîne et la porte des deux moulins

- AC 2 - LISTE DES SITES NATURELS ET URBAINS INSCRITS

N° ordre AC 2	ACTE D'INSTITUTION		DESIGNATION
1.	DT	16/06/1950	RUE DE L'ESCALE ET VENETTE cette délimitation englobe l'ensemble formé par les élévations et toitures des immeubles donnant sur les rues de l'Escale (n° 1 à 31 et 2 à 10) et Nicolas Venette (n° 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15) et le sol des chaussées et des trottoirs de ces deux voies
2.	DT	28/12/1951	PROMENADE DES TAMARIS
3.	DT	13/07/1962	ABORDS DU VIEUX PORT, comprenant le bassin à flot intérieur et son plan d'eau, le square Valin, le quai Valin, le quai du Carénage, le quai Duperré et le cours Wilson dépendant du domaine public non cadastré, ainsi que des façades et toitures des immeubles, parcelles 14, 17, 19, 20, 23 à 25, 27, 28, 30, 32, 33, 35, 36,38, 44 à 46, 49 à 51, 59, 59 bis, 60, 61, 65 à 70, 74, 75, section F, parcelles 271, 278 bis, 290, 290 bis, 291 à 299, 299 ter, 475, 482, 487, 491 à 508, section C, parcelles 96, 97 bis, 98 à 104, 107, 108, 112, 114, 116 à 119, 121 bis, 122, 122 bis 123, 125 à 128, 184, 205, 205 bis, 206, 206 bis, 207, 207 bis, 209 à 214, 336 à 338, section E du cadastre
4.	DT	20/12/1965	VIEILLE VILLE - délimitée par la ligne des remparts longeant la ligne de chemin de fer de La Pallice, la rue Jean Jaurès, l'avenue de la Porte royale, l'avenue de Rompsay, le boulevard Joffre, la limite sud du bassin de retenue, le quai de Marans, l'avenue de Strasbourg, l'avenue du 123ème, la limite nord du bassin à flot extérieur, les limites est et nord de l'avant-port, le quai des chantiers et la ligne des remparts en bordure du parc Charruyer jusqu'à la ligne de chemin de fer.
5.	DT	24/08/1976	DOMAINE DE COUREILLES AUX MINIMES : Parcelle n° 1, section DV du cadastre
6.	DT	15/09/1977	CIMETIERE DE SAINT MAURICE
7.	DT	30/05/1979	LE MAIL : allée d'arbres bordant la rue Franck Delmas, le parc Franck Delmas en totalité, la zone littorale bordant la rue Philippe Vincent et Boulevard Churchill
8.	AM	14/05/1970	Rives du canal de Marans

ANNEXE

D

Notes explicatives concernant les servitudes d'utilité publique

Pièce jointe : 41 pages.

ANNEXES DU DOSSIER

A	Règlement de la zone UM5 — reproduction intégrale	p. 29
B	Servitudes d'utilité publique — plan	p. 56
C	Servitudes d'utilité publique	p. 58
D	**Notes explicatives concernant les servitudes d'utilité publique**	p. 71

Source : https://www.agglo-larochelle.fr/documents/10839/9698245/-A-Notes+explicatives+concernant+les+servitudes+d%27utilit%C3%A9+publique/d5670af9-d02f-420a-b763-7c412c0a9bd4?version=1.1

Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Direction générale des services techniques
Service Etudes Urbaines

LA ROCHELLE - SECTEUR SAUVEGARDE
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Révision- extension approuvée par arrêté préfectoral du 10 juillet 2015

Notes explicatives concernant
LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

ANNEXE -A-
Pièce n°3

Révision - Extension
Novembre 2013

PASSAGE DES PIETONS SUR LE LITTORAL

I. GENERALITES

Servitude de passage des piétons sur le littoral.

Articles L 160.6 à L 160.8 inclus du code de l'urbanisme introduits au dit code par l'article 52 de la loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme et articles R 160.8 à R 160.33 du code de l'urbanisme.

Décret n° 77.753 du 7 juillet 1977 pris pour l'application de l'article 52 de la loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976 instituant une servitude de passage des piétons sur le littoral — article 4 (dates d'entrée en vigueur de cette législation).

Ministère de l'environnement et du cadre de vie — Direction de l'urbanisme et des paysages.

Ministère des transports — Direction générale de la marine marchande — Direction des ports et de la navigation maritimes.

II. PROCEDURE D'INSTITUTION

A. Procédure

L'article L. 160.6 du code de l'urbanisme institue de plein droit sur l'ensemble du littoral, une servitude de passage à l'usage exclusif des piétons, qui grève les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sur une bande de 3 mètres de large (tracé de droit). Sauf exceptions strictement définies par l'article R 160.15 elle ne peut grever les terrains situés à moins de 15 m des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1er janvier 1976, ni les terrains attenants à des maisons d'habitation et clos de murs au 1er janvier 1976 à moins que ce soit le seul moyen d'accès au rivage de la mer (article L 160.6 dernier alinéa du code de l'urbanisme) ;

Ce tracé de droit peut être modifié ou exceptionnellement suspendu (article L 160.6 a et b du code de l'urbanisme).

• Il peut être modifié d'une part, pour assurer, compte tenu des obstacles de toute nature, la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, d'autre part, pour tenir compte des chemins et règles préexistants (article R 160.6 a) du code de l'urbanisme) ;

• Il peut être suspendu exceptionnellement, notamment lorsqu'il existe des voies et chemins de remplacement, si le maintien de la servitude fait obstacle au fonctionnement d'un service public, d'une entreprise de construction ou de réparation navale, etc., à l'intérieur des limites d'un port maritime, à proximité des installations utilisées pour les besoins de la défense nationale, de même si le maintien de la servitude est de nature à compromettre la conservation d'un site à protéger pour des raisons archéologiques ou écologiques, ou la stabilité des sols, etc... (articles L 160.6 b et R 160.14 du code de l'urbanisme) ;

• La procédure de suspension est identique à celle de la modification (article R 160.11 du code de l'urbanisme). Elle comporte une enquête publique effectuée comme en matière d'expropriation, la consultation des conseils municipaux intéressés (article L 160.6, 2e alinéa du code de l'urbanisme). Le dossier d'enquête publique doit comporter une étude d'impact (décret n° 77.1141 du 12 octobre 1977 pris pour l'application de l'article 2 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, article 3 C 1er alinéa). Le déroulement de ces procédures est fixé par les articles R 160.16 à R 160-23 du code de l'urbanisme ;

• La décision de modification ou de suspension est prise par arrêté préfectoral en l'absence d'opposition d'une ou des communes intéressées, par décret en Conseil d'Etat dans le cas contraire (articles R 160.21 et R 160.22 1er alinéa du code de l'urbanisme).

B. Indemnisation

Les propriétaires ayant subi du fait du passage de la servitude sur leur terrain, un dommage direct matériel et certain, ont droit à une indemnité (article L 160.7 1er alinéa du code de l'urbanisme), à la charge de l'Etat (article R 160.30 2e alinéa du code de l'urbanisme).

La demande d'indemnité doit, à peine de forclusion, être formulée dans les 6 mois à compter de la date à laquelle a été causé le dommage (article L 160.7 2e alinéa du code de l'urbanisme).

Le montant de l'indemnité est fixé, soit à l'amiable, soit en cas de désaccord par le tribunal administratif (article L 160.7 3e alinéa du code de l'urbanisme).

Le montant de cette indemnité est calculé compte tenu de l'utilisation habituelle antérieure du terrain (article L 160.7 dernier alinéa du code de l'urbanisme).

Ne donne pas lieu à indemnité, la suppression des obstacles placés en violation des dispositions de l'article R 160.25 du code de l'urbanisme, fixant les effets de la servitude, ou en infraction aux règles d'urbanisme applicables aux territoires concernés, ou encore aux règles d'occupation du domaine public (article R 160.32 1er alinéa du code de l'urbanisme).

C. Publicité

L'acte approuvant le tracé modifié ou suspendant la servitude est soumis :

1° Aux mesures de publicité et d'information du public prévues par l'acte d'approbation d'un P.O.S. (article R 123.12 et R. 123.13 du code de l'urbanisme), à savoir :

— mention au J.O., s'il s'agit d'un décret ;

— mention au recueil des actes administratifs du département et diffusion dans deux journaux régionaux ou locaux, s'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

— mise à disposition du public, dans les communes intéressées et à la D.D.E., de l'acte d'approbation, des annexes jointes et des délibérations des conseils municipaux intéressés ;

— mention de ces mesures d'information du public sera insérée dans au moins deux journaux mis en vente dans le département et affichée dans les communes intéressées.

2° Aux mesures de publicité prévues en matière de publicité foncière par l'article 36 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, soit la publication pour l'information des usagers, au bureau des hypothèques concerné de l'acte d'approbation du tracé, en tant qu'il institue une limitation administrative au droit de propriété, et ce, à la diligence de l'Administration gestionnaire de la servitude (articles R 160.22, 2e alinéa et R 160.23 du code de l'urbanisme).

III. EFFETS DE LA SERVITUDE

A. Prérogatives de la puissance publique

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Obligation pour le maire ou à défaut le préfet, de prendre toute mesure de signalisation nécessaire en vue de préciser l'emplacement de la servitude de passage (article R 160.24 du code de l'urbanisme).

Possibilité pour l'Administration de procéder, à la suppression des obstacles placés en violation des dispositions de l'article R 160.25 b) du code de l'urbanisme, fixant les effets de la servitude ou en infraction aux règlements d'urbanisme applicables aux territoires concernés, ou encore aux règles d'occupation du domaine public, et ce, sans indemnisation (article R 160.32, 1er alinéa du code de l'urbanisme).

2° Obligations de faire imposées :

a. Aux propriétaires et à leurs ayants droit

Néant

b. Aux usagers du sentier

Obligation pour les usagers du sentier résultant de la servitude de n'utiliser celui-ci que pour le cheminement pédestre. Ils devront respecter scrupuleusement l'assiette de la servitude et ne pas emprunter un passage différent de celui signalé par le maire ou à défaut le préfet et mis en l'état par l'Administration pour permettre le pasage le long du littoral et l'accès au rivage de la mer (article R 160.26 du code de l'urbanisme).

B. Limitation au droit d'utiliser le sol

1° Obligations passives

Obligation pour les propriétaires et leurs ayants-droit de laisser aux piétons le droit de passer sur leur propriété dans une bande de 3 m de largeur calculée à partir de la limite du domaine public maritime (article R 160.25 a) du code de l'urbanisme).

Obligation pour les propriétaires ou leurs ayants-droit de n'apporter à l'état des lieux, aucune modification de nature à faire obstacle même provisoirement, au libre passage des piétons (article R 160.25 b) du code de l'urbanisme).

Obligation pour les propriétaires de laisser l'Administration compétente établir la signalisation et effectuer les travaux nécessaires pour assurer le libre passage et la sécurité des piétons et ce, s'ils en ont été avisés 15 jours à l'avance, sauf cas d'urgence (article R. 160.25 c) du code de l'urbanisme).

2° Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour les propriétaires et leurs ayants droit de faire des travaux sur le sentier résultant de la servitude, modifiant l'état des lieux et faisant même obstacle au libre passage des piétons, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préalable du préfet et que cette situation ne se prolonge pas au delà de 6 mois (article R 160.25 b du code de l'urbanisme). Cette possibilité est notamment prévue pour la réalisation de travaux de défense contre la mer.

RESERVES NATURELLES

I. GENERALITES

Servitudes concernant les réserves naturelles.

Loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature - chapitre III.

Loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes et décrets d'application n° 80.923 et n° 80.924 du 21 novembre 1980.

Loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, articles 13 et 17 à 20 inclus (article 27 de la loi susvisée).

Code de l'urbanisme - articles L 421.1 et R 421.19.e), R 421.38.7, R 441.12 et R 442.7.

Décret n° 77.1298 du 25 novembre 1977 pris pour l'application de la loi précitée du 10 juillet 1976.

Ministère de l'environnement et du cadre vie - Direction de la protection de la nature.

II. PROCEDURE D'INSTITUTION

A. Procédure

a. Classement en réserve naturelle

Des parties du territoire d'une ou de plusieurs communes peuvent être classées en réserve naturelle, lorsque la conservation de la faune, de la flore, du sol, des eaux, des gisements de minéraux et de fossilles et, en général du milieu naturel présente une importance particulière ou qu'il convient de les soustraire à toute intervention artificielle susceptible de les dégrader. Le classement peut affecter le domaine public maritime et les eaux territoriales françaises (loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 - article 16).

La décision de classement est prononcée par décret en Conseil d'Etat, après :

— avis du conseil national de la protection de la nature et de la commission départementale des sites siègant en formation de protection de la nature ;

— enquête publique menée dans les formes prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sous réserve de certaines particularités ;

— consultation de toutes les collectivités locales concernées ;

— avis des ministres de l'intérieur, de l'agriculture, de la défense, de l'économie, du budget, de l'environnement et du cadre de vie, de l'industrie et plus spécialement du ministre chargé des mines et des autres ministres éventuellement intéressés (article 17 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 et articles 1 et 10 du décret n° 77.1298 du 25 novembre 1977).

En cas de consentement des propriétaires, le classement est prononcé par décret après une procédure légèrement simplifiée (article 17 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 et articles 8 et 9 du décret n° 77.1298 du 25 novembre 1977).

Si le décret de classement a été pris dans les conditions exigées pour l'approbation d'un P.O.S., il emporte modification du ou des P.O.S. ou des documents d'urbanisme en tenant lieu (article 10 du décret n° 77.1298 du 25 novembre 1977).

b. Zone de protection d'un site

(article 27 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

Les articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, concernant les zones de protection d'un site, sont applicables aux réserves naturelles créées en application de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

(Se référer à la fiche AC 2 - Protection des sites naturels et urbains § II - A c).

c. Réserve naturelle volontaire

Les propriétaires afin de protéger sur leur propriété, les espèces de la faune et de la flore sauvage présentant un intérêt particulier sur le plan scientifique et écologique, peuvent demander que leur propriété soit agréée comme réserve naturelle volontaire. L'agrément est donné pour une durée de 6 ans renouvelable par tacite reconduction, par le ministre chargé de la protection de la nature après une procédure qui comporte la demande d'avis du ou des conseils municipaux intéressés, des administrations civiles ou militaires concernées, de l'association communale de chasse agréée si la pratique de la chasse à l'intérieur de la réserve est susceptible d'être plus strictement réglementée que par le droit commun (articles 24 et 25 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 et articles 17 à 21 du décret n° 77.1298 du 25 novembre 1977).

L'agrément ne peut être donné si la réserve n'est pas compatible avec les dispositions d'aménagement et d'urbanisme applicables aux territoires en cause (articles 19 et 21 du décret n° 77.1298 du 25 novembre 1977).

B. Indemnisation

a. Classement en réserve naturelle

Indemnité due aux propriétaires, aux titulaires de droits réels ou à leurs ayants-droit, lorsque le classement comporte

des prescriptions de nature à modifier l'état ou l'utilisation antérieure des lieux déterminant un préjudice direct, matériel et certain.

La demande d'indemnisation doit être produite dans un délai de 6 mois à dater de la notification de la décision de classement. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation (loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 article 20).

b. Zone de protection d'un site

(article 27 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

Se référer à la fiche AC2 - Protection des sites naturels et urbains § II B c.

c. Réserves naturelles volontaires

Néant

C. Publicité

a. Classement en réserve naturelle

L'acte de classement est :

— notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels portant sur les immeubles classés. Lorsque la décision de classement comporte des prescriptions particulières tendant à modifier l'état ou l'utilisation des lieux, cette notification est accompagnée d'une mise en demeure d'avoir à mettre les lieux en conformité avec les dites prescriptions, sans préjudice des demandes éventuelles d'indemnisation.

Lorsque l'identité, le domicile ou l'adresse du propriétaire ou du titulaire de droits réels est inconnu, la notification est faite au maire qui en assure l'affichage et le cas échéant, la communication à l'occupant des lieux (article 19 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 et articles 13 et 20 du décret n° 77.1298 du 25 novembre 1977) ;

— communiqué aux maires par les soins du ministre chargé de la protection de la nature, afin que l'acte soit transcrit à chaque révision du cadastre (article 19 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976) ;

— affiché pendant 15 jours dans chacune des communes concernées. Cette formalité est certifiée par le maire qui adresse à cette fin un bulletin d'affichage et de dépôt au préfet (article 11 du décret n° 77.1298 du 25 novembre 1977) ;

— publié, à la diligence du préfet, par mention au recueil des actes administratifs et dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (article 19 du décret n° 77.1298 du 25 novembre 1977) ;

— publié au bureau des hypothèques compétent (article 14 du décret n° 77.1298 du 25 novembre 1977) ;

— reporté au plan d'occupation des sols ou au document d'urbanisme en tenant lieu (article 14 du décret n° 77.1298 du 25 novembre 1977) ;

— reporté pour les forêts soumises au régime forestier, au document d'aménagement de la forêt approuvé, et pour les forêts privées au plan simple de gestion agréé si tel est le cas (article 14 du décret n° 77.1298 du 25 novembre 1977).

b. Zone de protection d'un site

(article 27 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

Se référer à la fiche AC.2 - Protection des sites naturels et urbains § II C c.

c. Réserves naturelles volontaires

La décision d'agrément est :

— notifiée aux intéressés, aux administrations civiles et militaires et aux organismes concernés ;

— affichée dans chacune des communes intéressées, dans les mêmes conditions qu'un décret de classement, et ce, à la diligence du préfet ;

— publiée à la conservation des hypothèques compétente par les soins du propriétaire (article 22 du décret n° 77.1298 du 25 novembre 1977).

III. EFFETS DE LA SERVITUDE

A. Prérogatives de la puissance publique

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

a. Classement en réserves naturelles

Possibilité pour l'Administration, de soumettre à un régime particulier et le cas échéant d'interdire toute action susceptible de nuire au développement naturel de la faune et de la flore, et plus généralement d'altérer le caractère de la réserve, notamment, la chasse et la pêche ; les activités agricoles, forestières et pastorales ; industrielles, minières ; publicitaires et commerciales ; l'exécution de travaux publics et privés, l'extraction de matériaux concessibles ou non ; l'utilisation des eaux ; la circulation du public quelque soit le moyen employé ; la divagation des animaux domestiques et le survol de la réserve (article 18 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

Possibilité pour le ministre chargé de la protection de la nature, de fixer les modalités de gestion administrative de la réserve naturelle. Il peut à cet effet, passer des conventions avec les propriétaires des terrains classés, des associations régies par la loi de 1901, des fondations, des collectivités locales ou des établissements publics. Des établissements publics spécifiques peuvent être également créés à cet effet (article 25 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

b. Zone de protection d'un site

(article 27 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

Se référer à la fiche AC.2 « Protection des sites naturels et urbains » § III A1° c.

c. Réserves naturelles volontaires

Possibilité pour l'administration de réglementer ou d'interdire, le cas échéant, les activités ou actions suivantes :

— la chasse et la pêche ;

— les activités agricoles, pastorales et forestières ;

— l'exécution de travaux de construction et d'installations diverses ;

— l'exploitation des gravières et carrières ;

— la circulation et le stationnement des personnes, des animaux et des véhicules ;

— le jet ou le dépôt à l'intérieur de la réserve, de tous matériaux, produits, résidus et détritus de quelque nature que ce soit, pouvant porter atteinte au milieu naturel ;

— les actions de nature à porter atteinte à l'intégrité des animaux domestiques ou des végétaux non cultivés de la réserve, ainsi que l'enlèvement hors de la réserve de ces animaux ou végétaux (article 20 du décret n° 77.1298 du 25 novembre 1977 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et concernant les réserves naturelles).

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

a. Classement en réserve naturelle

Obligation pour toute personne qui aliéne, loue ou concède un territoire classé en réserve naturelle, de faire connaître à l'acquéreur, locataire ou concessionnaire, l'existance du classement (article 22 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

Obligation pour toute personne qui l'a consentie, de notifier au ministre chargé de la protection de la nature, et ce dans les 15 jours de sa date, toute aliénation d'un territoire classé en réserve naturelle (article 22 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

Obligation pour toute personne qui désire entreprendre une action tendant à la destruction ou à la modification, dans son état ou dans son aspect, du territoire classé en réserve naturelle, de solliciter une autorisation spéciale du ministre chargé de la protection de la nature, lequel est tenu avant décision, de consulter les divers organismes compétents (article 23 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

Obligation pour toute personne à qui a été notifiée une intention de classement, et ce pendant une durée de 15 mois, de solliciter une autorisation spéciale du ministre chargé de la protection de la nature, lorsqu'elle désire entreprendre une action tendant à modifier l'état des lieux ou leur aspect, sous réserve de l'exploitation des fonds ruraux selon les pratiques antérieures (article 21 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

Lorsque l'action à entreprendre par le propriétaire, se concrétise par des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, le dit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé de la protection de la nature ou de son délégué (article R 421.38.7 du code de l'urbanisme) ; en conséquence, le propriétaire ne peut bénéficier d'un permis tacite (article R 421.19 e) du code de l'urbanisme).

Lorsque l'action à entreprendre par le propriétaire se concrétise par des travaux nécessitant une autorisation au titre des installations et travaux divers, l'autorisation exigée par l'article R 442.2 du code de l'urbanisme tient lieu de l'autorisation exigée en vertu des articles 21, 23 et 27 de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, et ce, dans les territoires où s'appliquent les dispositions de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, mentionnés par l'article R 442.1 dudit code. Cette autorisation ne peut être tacite (article R 442.7 du code de l'urbanisme).

Lorsque le propriétaire désire édifier une clôture, l'autorisation accordée au titre des articles 21, 23 et 27 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature tient lieu de l'autorisation de clôture au titre du code de l'urbanisme (article R 441.12 du code de l'urbanisme).

b. Zone de protection d'un site

(article 27 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

Se référer à la fiche AC.2 « Protection des sites naturels et urbains » § III A 2°c.

c. Réserve naturelle volontaire

Obligation pour le propriétaire d'exécuter toutes les prescriptions résultant de l'agrément de sa propriété en réserve naturelle volontaire, notamment en matière de gardiennage et de responsabilité civile à l'égard des tiers (article 24 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

B. Limitations au droit d'utiliser le sol

1° Obligations passives

a. Classement en réserve naturelle

Interdiction, sauf autorisation spéciale du ministre chargé de la protection de la nature, pour quiconque, de détruire ou de modifier dans leur aspect ou dans leur état, les territoires classés en réserves naturelles (article 23 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

Interdiction, sauf autorisation spéciale du ministre chargé de la protection de la nature, pour toute personne à qui a été notifiée une intention de classement, de détruire ou de modifier dans leur aspect ou dans leur état, les territoires en cause (article 21 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

Interdiction pour toute personne d'acquérir par prescription, des droits de nature à modifier le caractère d'une réserve naturelle, ou à changer l'aspect des lieux (article 27 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 renvoyant à l'article 13 de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque).

Interdiction pour toute personne d'établir par convention, sur une réserve naturelle, une servitude quelconque sans avoir obtenu l'agrément du ministre chargé de la protection de la nature (article 27 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 renvoyant à l'article 13 de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque).

Interdiction de toute publicité dans les réserves naturelles (article 4 de la loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux préenseignes).

Les préenseignes sont soumises à la même interdiction (article 18 de la loi du 29 décembre 1979).

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation dans les zones visées ci-dessus (article 17 de la loi du 29 décembre 1979).

b. Zone de protection d'un site

(article 27 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

Se référer à la fiche AC.2 « Protection des sites naturels et urbains » § III B1°c.

c. Réserve naturelle volontaire

Obligation pour les propriétaires, qui ont obtenu l'agrément de leur propriété en réserve naturelle, de s'abstenir de toute action de nature à nuire à la faune sauvage et à la flore présentant un intérêt particulier sur le plan scientifique et écologique (article 24 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

2° Droits résiduels du propriétaire

a. Classement en réserve naturelle

Possibilité pour le propriétaire d'aliéner son bien classé en réserve naturelle, étant entendu que les effets du classement suivent le territoire classé en quelque main qu'il passe (article 22 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

b. Zone de protection de site

(article 27 de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976).

Se référer à la fiche AC.2 « Protection des sites naturels et urbains » § III B2°c.

c. Réserve naturelle volontaire

Possibilité pour le propriétaire, s'il en adresse la demande 2 ans au moins avant la date d'expiration de l'agrément en cours, de ne pas voir renouveler cet agrément par tacite reconduction (article 21 du décret n° 77.1298 du 25 novembre 1977 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et concernant les réserves naturelles).

Sites inscrits et classés (AC2)

Servitudes relatives à la conservation du patrimoine B - Patrimoine culturel b) Monuments naturels et sites (article R. 126-1 du Code de l'urbanisme)

Définition

Font l'objet de mesures d'inscription sur une liste départementale ou de classement, les monuments naturels et les sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.
L'inscription soit concerne des monuments naturels ou des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt remarquable suffisant pour justifier leur classement, soit constitue une mesure conservatoire avant un classement.
Elle peut également constituer un outil adapté à la préservation du petit patrimoine rural dans des secteurs peu soumis à une pression foncière.

Sites inscrits
L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration de leur intention.
L'architecte des bâtiments de France (ABF) est consulté sur tout projet de travaux en site inscrit. Cet avis simple est réputé donné faute de réponse dans le délai de deux mois, à l'exception des permis de démolir où l'avis de l'ABF est un avis conforme.
L'inscription a également pour conséquence :
- de soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture (art. R. 421-12 du code de l'urbanisme) ;
- de rendre obligatoire le permis de démolir pour toute démolition de construction (art. R 421-28 du code de l'urbanisme);
- d'interdire la publicité sauf dérogation prévue par un règlement local de publicité (art. L. 581-8 du code de l'environnement);
- d'interdire le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping, sauf dérogation accordée, après avis de l'ABF et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente (art. R. 111-42 du code de l'urbanisme);
- d'interdire l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée(art. R. 111-38 du code de l'urbanisme).

Le classement offre une protection forte en interdisant, sauf autorisation spéciale, la réalisation de tous travaux tendant à modifier ou détruire l'aspect du site.
Sites classés
Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale délivrée en fonction de l'importance des travaux :
- par le ministre chargé des sites après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites;
- par le préfet de département après avis de l'architecte des bâtiments de France.
En outre, toute aliénation suppose l'information de l'acquéreur et la notification au ministre chargé des Sites dans un délai de 15 jours.
Le classement a également pour conséquence :
- de rendre obligatoire, lors de la création de lignes électriques nouvelles ou de réseaux téléphoniques nouveaux, l'enfouissement des réseaux électriques ou téléphoniques ou, pour les lignes électriques d'une tension inférieure à 19 000 volts, l'utilisation de techniques de réseaux torsadés en façade d'habitation (article L. 341-11 du code de l'environnement);
- d'appeler le ministre chargé des sites à présenter ses observations préalablement à l'ouverture de toute enquête aux fins d'expropriation pour cause d'utilité publique;
- d'interdire l'acquisition par prescription de droit de nature à modifier son caractère ou à changer l'aspect des lieux;
de conditionner l'établissement d'une servitude conventionnelle à l'agrément du ministre chargé des sites;
- d'interdire la publicité;
- d'interdire le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping, sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (art. R.111-42 du code de l'urbanisme);
- d'interdire l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée (art. R. 111-38 du code de l'urbanisme).

Zones de protection des sites créées en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 modifiée
L'article 17 de la loi du 2 mai 1930 modifiée a été abrogé par l'article 72 de la loi n° 83-8. Cependant, en application de l'article L. 642-9 du code du patrimoine « les zones de protection créées en application des articles 17 à 20 et 28 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque continuent à produire leurs effets jusqu'à leur suppression ou leur remplacement par des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ».

Références législatives et réglementaires

Articles L. 341-1 à L. 341-15-1 et R. 341-1 et suivants du code de l'environnement.
http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=65554A42FAA75D0BFA43B1AC7FAEB6AC.tpdjo02v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176518&cidTexte=LEGITEXT000006074220&dateTexte=20121214

Bénéficiaires et gestionnaires

Les bénéficiaires sont :
- des particuliers ou associations ;
- l'État ;
- des collectivités territoriales.

Les gestionnaires sont :
- le Ministère chargé des sites ;
- la Commission supérieure des sites, perspectives et paysages ;
- la Commissions départementales de la nature, des paysages et des sites ;
- les directions régionales de l'environnement, de l'Aménagement et du Logement ;
- les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine.

Procédures d'instauration ou de modification

Sites inscrits

1. L'initiative de l'inscription appartient à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle peut être sollicitée par l'administration, une collectivité, un particulier ou une association;
2. Le préfet communique alors la proposition d'inscription à l'inventaire des sites et monuments naturels, pour avis du conseil municipal, aux maires des communes dont le territoire est concerné par le projet.
3. Passé un délai de trois mois et en l'absence de réponse, l'avis du conseil municipal est réputé favorable;
4. Une enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ;
5. L'inscription est prononcée par arrêté du ministre chargé des sites, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites sans que l'accord des propriétaires concernés ne soit requis.
6. L'arrêté prononçant l'inscription sur la liste est notifié par le préfet aux propriétaires du monument naturel ou du site sous peine que la décision ne leur soit pas opposable.
Toutefois, une mesure générale de publicité est prévue lorsque le nombre de propriétaires intéressés par l'inscription d'un même site ou monument naturel est supérieur à cent ou lorsque l'administration est dans l'impossibilité de connaître l'identité ou le domicile des propriétaires;
7. L'arrêté prononçant l'inscription est ensuite publié au recueil des actes administratifs de la préfecture ;
8. La décision d'inscription et le plan de délimitation du site sont reportés aux PSO ou PLU des communes concernées et constitue ainsi une servitude.

Sites classés

1. Saisine de la commission supérieure des sites, perspectives et paysages d'une demande de classement et renvoi à la commission départementale aux fins d'instruction et, le cas échéant, de proposition de classement. En cas d'urgence, le ministre chargé des sites fixe à la commission départementale un délai pour émettre son avis. Faute d'avis dans ce délai, le ministre consulte la commission supérieure et donne à la demande la suite qu'elle comporte.
2. Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ouverte et organisée par un arrêté du préfet;
- Pendant la durée de l'enquête, les propriétaires concernés peuvent faire connaître leur opposition ou leur consentement au projet de classement, soit par une mention consignée sur le registre de l'enquête, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête. A l'expiration de ce délai, le silence du propriétaire équivaut à un défaut de consentement. Toutefois, lorsque l'arrêté de mise à l'enquête a été personnellement notifié au propriétaire, son silence à l'expiration du délai équivaut à un accord tacite.
3. Classement par arrêté du ministre chargé des sites ou décret en Conseil d'État selon les cas énumérés aux articles L. 341-4 à L. 341-6 du code de l'environnement;
4. Publication, par les soins de l'administration chargée des sites, au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble classé;
5. Publication de la décision de classement au Journal officiel ;
6. Notification de la décision de classement au propriétaire si elle comporte des prescriptions particulières tendant à modifier l'état ou l'utilisation des lieux. Cette notification s'accompagne de la mise en demeure d'avoir à mettre les lieux en conformité avec ces prescriptions particulières.
7. La décision de classement et le plan de délimitation du site sont reportés aux PLU ou aux POS du territoire concerné et constitue ainsi une servitude.

ZPPAUP

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Fondement législatif, enjeux et objectifs des ZPPAUP :

Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ont été instituées dans le cadre de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, complétée par la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, sur la protection et la mise en valeur des paysages, qui leur a donné une dimension paysagère. Elles sont désormais régies par les articles L. 642-1 à L. 642-7 du code du patrimoine.

Cette démarche s'inscrit dans les politiques nationales relatives au développement et à l'aménagement durable du territoire (loi du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, loi du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbains, loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité, décret du 9 juillet 2001 modifiant certaines dispositions du code rural relatives à l'aménagement foncier rural,…).

Les ZPPAUP sont l'affirmation d'une volonté de mise en valeur du patrimoine, partagée entre une commune et l'Etat.

Elles permettent d'adapter les servitudes des abords des monuments historiques et des sites inscrits aux circonstances de lieux et de leur donner un corps de règles.

Dans la conduite de l'étude d'une ZPPAUP, les services du ministère de la culture et de la communication qui accompagnent la commune sont :

- l'architecte des bâtiments de France, qui est l'interlocuteur privilégié de la commune dans l'élaboration des ZPPAUP, en qualité d'expert du patrimoine et de l'architecture et de gestionnaire des espaces protégés ;

- la direction régionale des affaires culturelles, qui est, quant à elle, chargée de cofinancer l'étude, d'instruire les dossiers et d'assurer leur présentation en commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS).

SERVITUDE RELATIVE AUX MONUMENTS HISTORIQUES (AC1)

Mesures de classement et d'inscription d'immeubles
au titre des monuments historiques

Périmètres de protection autour des monuments historiques classés ou inscrits

servitudes relatives à la conservation du patrimoine B-patrimoine culturel a) monuments historiques (art R.126-1 du Code de l'urbanisme)

Définition :

Mesures de classement d'immeubles ou parties d'immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public et faisant obligation aux propriétaires d'immeubles classés de n'effectuer aucuns travaux de construction, modification ou démolition sur ces immeubles sans autorisation préalable du préfet de Région ou du ministre chargé de la culture**.**

Mesures d'inscription sur un inventaire supplémentaire d'immeubles ou parties d'immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation, mesures faisant obligation pour les propriétaires d'immeubles inscrits de ne procéder à aucune modification de ces immeuble sans déclaration préalable auprès du service territorial de l'architecture et du patrimoine.

Périmètres de protection autour des immeubles classés ou inscrits à l'intérieur desquels aucune construction nouvelle, aucune démolition, aucun déboisement, aucune transformation ou modification de nature à affecter l'aspect d'un immeuble ne peut être réalisé sans autorisation préalable :

- périmètre de droit commun : 500 mètres,
- périmètres étendus au-delà des 500 mètres ou périmètres adaptés (PPA) en extension ou réduction du périmètre de droit commun,
- périmètres modifiés (PPM) de façon à désigner des ensembles d'immeubles bâtis ou non qui participent de l'environnement du monument.

Références législatives et réglementaires :

 Concernant les mesures de classement :
Code du patrimoine : articles L. 621-1 à L. 621-22
http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006845801&idSectionTA=LEGISCTA000006177318&cidTexte=LEGITEXT000006074236&dateTexte=20120330

Décret n° 2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (articles 9 à 18).
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000461294&fastPos=1&fastReqId=24847987&categorieLien=id&oldAction=rechTexte

 Concernant les mesures d'inscription :
Code du patrimoine : articles L. 621-25 à L. 621-29
Décret n° 2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (articles 34 à 39).

 Concernant le périmètre de protection de 500 m autour de l'immeuble classé ou inscrit :
Code du patrimoine : articles L. 621-30-1 (1er alinéa) et L. 621-31
http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074236&idArticle=LEGIARTI000025577044&dateTexte=20120330

 Concernant les périmètres de protection étendus ou adaptés :
Textes en vigueur (relatifs aux PPA introduits par l'ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005 relative aux monuments historiques et espaces protégés) :
Code du patrimoine : articles L. 621-30-1 (alinéa 2) et L. 621-31
Décret n° 2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (articles 49 et 51)

 Concernant les périmètres de protection modifiés :
Code du patrimoine : articles L. 621-30-1 (alinéa 3) et L. 621-31
Décret n° 2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (articles 50 et 51)

Procédures d'instauration :

- par arrêté ministériel
- par arrêté du Préfet de région
- par décret en Conseil d'Etat
- par arrêté du Préfet de département (PPM , PPA)

Le classement ou l'inscription peut porter sur la totalité d'un immeuble ou sur une partie de celui-ci.
S'il existe un élément construit, ce dernier génère un périmètre de protection (rayon de 500 mètres). Les parcelles non construites (ex : vestiges archéologiques enfouies sous terre) ne génèrent pas de périmètre. Le rayon de 500 mètres est effectif à partir de tout point situé sur les limites extérieures du monument.
Les servitudes de protection des monuments historiques sont suspendues dans le périmètre d'une ZPPAUP ou d'une AVAP. Elles continuent à s'appliquer au delà.

ELECTRICITE

I. GENERALITES

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres.

Loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée par les lois du 19 juillet 1922, du 13 juillet 1925 — loi de finances — (article 298) et du 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1938, et le décret n° 67.885 du 6 octobre 1967.

Article 35 de la loi n° 46.628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz.

Ordonnance n° 58.997 du 23 octobre 1958 (article 60) relative à l'expropriation portant modification de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946.

Décret n° 67.886 du 6 octobre 1967 sur les conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au juge de l'expropriation la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.

Décret n° 70.492 du 11 juin 1970 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi n° 46.628 du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes. (1)

Circulaire n° 70.13 du 24 juin 1970 (mise en application des dispositions du décret du 11 juin 1970).

Ministère de l'industrie — Direction générale de l'industrie et des matières premières — Direction du gaz, de l'électricité et du charbon.

II. PROCEDURE D'INSTITUTION

A. Procédure

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient :

— aux travaux déclarés d'utilité publique (article 35 de la loi du 8 avril 1946) ;

— aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes (article 298 de la loi du 13 juillet 1925) et non déclarées d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique des ouvrages d'électricité en vue de l'exercice des servitudes, sans recours à l'expropriation, est obtenue conformément aux dispositions des chapitres II et III du décret du 11 juin 1970 susvisé. Elle est prononcée par arrêté préfectoral ou par arrêté du ministre chargé de l'électricité et du gaz selon les caractéristiques des ouvrages concernés telles, qu'elles sont précisées auxdits chapitres.

La procédure d'établissement des servitudes est définie par le décret du 11 juin 1970 en son titre II.

A défaut d'accord amiable, le distributeur adresse au préfet par l'intermédiaire de l'ingénieur en chef chargé du contrôle, une requête pour l'application des servitudes, accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes. Le préfet prescrit alors une enquête publique dont le dossier est transmis aux maires des communes intéressées et notifié au demandeur. Les maires intéressés donnent avis de l'ouverture de l'enquête et notifient aux propriétaires concernés, les travaux projetés.

Le demandeur après avoir eu connaissance des observations présentées au cours de l'enquête, arrête définitivement son projet, lequel est transmis avec l'ensemble du dossier au préfet, qui institue par arrêté les servitudes que le demandeur est autorisé à exercer après accomplissement des formalités de publicité mentionnées à l'article 18 du décret du 11 juillet 1970 et visées ci-dessous en C.

Par ailleurs, une convention peut être passée entre le concessionnaire et le propriétaire ayant pour objet la reconnaissance desdites servitudes. Cette convention remplace les formalités mentionnées ci-dessus et produit les mêmes effets que l'arrêté préfectoral (décret n° 67.886 du 6 octobre 1967, article 1).

B. Indemnisation

Les indemnités dues à raison des servitudes sont prévues par la loi du 15 juin 1906 en son article 12. Elles sont dues en réparation du préjudice résultant directement de l'exercice des servitudes (2).

Dans le domaine agricole, l'indemnisation des exploitants agricoles et des propriétaires est calculée en fonction des conventions passées, en date des 14 janvier 1970 et 25 mars 1970, entre Electricité de France et l'assemblée permanente des chambres d'agriculture et rendues applicables par les commissions régionales instituées à cet effet.

(1) Texte en cours de modification.

(2) Aucune indemnité n'est due, par exemple, pour préjudice esthétique ou pour diminution de la valeur d'un terrain à bâtir (cf. Fiche note II 15. B.I.G. 76.10 1° §).

En cas de litige, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions des articles 2 et 3 du décret n° 67.886 du 6 octobre 1967 (article 20 du décret du 11 juin 1970).

Ces indemnités sont à la charge du maître d'ouvrage de la ligne. Leurs modalités de versement sont fixées par l'article 20 du décret du 11 juin 1970.

Les indemnisations dont il est fait état ne concernent pas la réparation des dommages survenus à l'occasion des travaux et qui doivent être réparés comme dommages de travaux publics.

C. Publicité

Affichage en mairie de chacune des communes intéressées, de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification au demandeur de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification dudit arrêté, par les maires intéressés ou par le demandeur, à chaque propriétaire et exploitant pourvu d'un titre régulier d'occupation et concernés par les servitudes.

III. EFFETS DE LA SERVITUDE

A. Prérogatives de la puissance publique

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, sous les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire, de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que ces propriétés soient ou non closes ou bâties (servitude de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire, d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation). Lorsqu'il y a application du décret du 27 décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites des propriétés ou des cultures.

Droit pour le bénéficiaire, de couper les arbres et les branches d'arbres qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant.

B. Limitation au droit d'utiliser le sol

1° Obligations passives

Obligation pour les propriétaires, de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.

2° Droits résiduels du propriétaire

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir, ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée, l'entreprise exploitante.

RTE

TRAVAUX AU VOISINAGE DE LIGNES, CANALISATIONS ET INSTALLATIONS ELECTRIQUES

RECOMMANDATIONS TECHNIQUES

■ Conditions pour déterminer si les travaux sont situés au voisinage d'ouvrages électriques

Les travaux sont considérés au voisinage d'ouvrages électriques lorsque :

- Ils sont situés à moins de 3 mètres de lignes électriques aériennes de tension inférieure à 50 000 volts ;
- Ils sont situés à moins de 5 mètres de lignes électriques aériennes de tension supérieure à 50 000 volts ;
- Ils sont situés à moins de 1,5 mètre de lignes électriques souterraines, quelle que soit la tension.

Attention : Pour la détermination des distances entre les " travaux " et l'ouvrage électrique, il doit être tenu compte :

- des mouvements, déplacements, balancements, fouettements (notamment en cas de rupture éventuelle d'un organe) des engins ou de chutes possibles des engins utilisés pour les travaux,
- des mouvements, mêmes accidentels, des charges manipulées et de leur encombrement,
- des mouvements, déplacements et balancements des câbles des lignes aériennes.

■ Principes de prévention des travaux au voisinage d'ouvrages électriques

Si les travaux sont situés au voisinage d'ouvrages électriques, comme précisé ci-dessus, vous devez respecter les prescriptions du titre XII du décret du 8 janvier 1965 modifié.

Vous ne devrez travailler au voisinage des lignes, canalisations et installations électriques que si vous respectez l'une ou plusieurs des mesures de sécurité suivantes, arrêtées en accord avec l'exploitant avant le début des travaux :

- avoir obtenu de l'exploitant une attestation de mise hors tension,
- avoir placé des obstacles efficaces pour mettre l'installation hors d'atteinte,
- avoir balisé la canalisation souterraine et fait surveiller le personnel par une personne compétente,
- avoir balisé les emplacements à occuper, les itinéraires à suivre pour les engins de terrassement, de transport, de levage ou de manutention,
- avoir fait procédé à une isolation efficace des parties sous tension par l'exploitant ou par une entreprise qualifiée en accord avec l'exploitant,
- avoir délimité matériellement la zone de travail dans tous les plans par une signalisation très visible et fait surveiller le personnel par une personne compétente,
- appliquer des prescriptions spécifiques.

SERVITUDES RELATIVES AU TRANSPORT DE GAZ NATUREL (I3)

II - Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements A – Énergie a) Électricité et gaz (article R. 126-1 du Code de l'urbanisme)

Définition:

- servitude **d'abattage d'arbres** dont le titulaire d'une autorisation de transport de gaz naturel peut faire usage lors de la pose de canalisations,
- servitude de passage permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.
Ces servitudes s'entendent sans dépossession de propriété : le propriétaire conserve le droit de démolir, réparer, surélever, de clore ou de bâtir, sous réserve de prévenir le concessionnaire un mois avant de démarrer les travaux.

Références législatives et réglementaires:

Chronologie des textes :
- **loi du 15 juin 1906 (art. 12)** modifiée sur les distributions d'énergie,
- **décret du 29 juillet 1927** portant règlement d'administration publique (RAP) pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie (**art. 52 et 53** modifiés concernant l'enquête relative aux servitudes de l'article 12) - *abrogé par le décret n° 50-640 du 7 juin 1950*,
- **loi n° 46-628 du 8 avril 1946 (art. 35)** modifiée sur la nationalisation de l'électricité et du gaz, abrogé par ordonnance n°2011-504;
- **loi n° 46-628 du 8 avril 1946** modifiée **(art. 35)**,
- **décret n°50-640 du 7 juin 1950** portant RAP pour l'application de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz, en ce qui concerne la procédure de déclaration d'utilité publique en matière d'électricité et de gaz et pour l'établissement des servitudes prévues par la loi - *abrogés par le décret n° 70-492 du 11 juin 1970*,
- **décret n° 64-81 du 23 janvier 1964** portant RAP en ce qui concerne le régime des transports de gaz combustibles par canalisations (**art. 25**) - *abrogé par le décret n° 85-1108 du 15 octobre 1985*,
- **décret n° 70-492 du 11/06/1970** pris pour l'application de l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes, modifié notamment par :
    - **décret n°85-1109 du 15 octobre 1985** (**art. 2 et 8-1 à 10**),
    - **décret n° 93-629 du 25 mars 1993,**
    - **décret n° 2003-999 du 14 octobre 2003**.
- **décret 85-1108 du 15 octobre 1985** relatif au régime des transports de gaz combustibles par canalisations modifié (**art. 5 et 29**), abrogé
- **loi 2003-8 du 3 janvier 2003** relative au marché du gaz et de l'électricité et aux services publics de l'énergie (**art.24**).

Textes de référence en vigueur :
- **décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 (art. 1 à 4)**
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.docidTexte=JORFTEXT000000513688&fastPos=1&fastReqId=679338046&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte
- **décret n° 70-492 du 1/06/1970** modifié (**titre I – chapitre III et titre II**), partiellement abrogé
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.docidTexte=JORFTEXT000000888274&fastPos=1&fastReqId=1094407607&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte
- code de l'énergie (art. L.323-3 et suivants)
http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=D3CB66F5D35387835A2F65DD8B458C4F.tpdjo08v_2idSectionTA=LEGISCTA000023986531&cidTexte=LEGITEXT000023983208&dateTexte=20121015

Bénéficiaires et gestionnaires:

bénéficiaires
- les transporteurs de gaz naturel.

gestionnaires
- le MEDDE - Direction générale de l'énergie et du climat (**DGEC**),
- les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (**DREAL**).

Procédure d'instauration, de modification:

I - Déclaration préalable d'utilité publique (DUP) des ouvrages de transport et de distribution de gaz en vue de l'exercice de servitudes.
Conformément aux dispositions des **articles 2 à 4 et 8-1 à 10 du Décret n° 70-492** et des **articles 6 à 9-II du Décret n°85-1108**,

a) Cette DUP est instruite :
- par le préfet ou les préfets des départements traversés par la canalisation
NB : pour les canalisations soumises à autorisation ministérielle, si plusieurs préfets sont concernés par la canalisation, un préfet coordonnateur désigné par le ministre chargé de l'énergie centralise les résultats de l'instruction.
- le dossier de DUP comprend notamment les pièces suivantes :
• Avant le décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985 :
- une **carte au 1/10 000ème** sur laquelle figurent le tracé des canalisations projetées et l'emplacement des autres ouvrages principaux existants ou à créer, tels que les postes de sectionnement ou de détente.
• Depuis le décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985 :
- une **carte au 1/25 000ème** comportant le tracé de la ou des canalisations projetées permettant de connaître les communes traversées, avec l'indication des emprunts envisagés du domaine public,
- **une seconde carte établie à l'échelle appropriée** et permettant de préciser, si nécessaire, l'implantation des ouvrages projetés.
b) La DUP est prononcée :
- par a**rrêté du préfet ou arrêté conjoint** des préfets intéressés,
- et en cas de désaccord, par **arrêté du ministre chargé de l'énergie**.
NB : à compter du décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985 et jusqu'au décret n° 2003-999 du 14 octobre 2003, la DUP était prononcée par **arrêté ministériel** pour les ouvrages soumis au régime de la concession.

II - Établissement des servitudes.
Conformément à l'**article 11 et suivants du décret n°70-492,** les servitudes sont établies :
- après que le bénéficiaire ait notifié les travaux projetés directement aux propriétaires des fonds concernés par les ouvrages,
- **par convention amiable** entre le bénéficiaire et les propriétaires concernés par les servitudes requises,
- à défaut**, par arrêté préfectoral** pris :
• sur requête adressée **par le bénéficiaire** au préfet précisant la nature et l'étendue des servitudes à établir,
• au vu d'un **plan et d'un état parcellaire par commune** indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes,
• après enquête publique.
- et notifié au demandeur, à chaque exploitant et à chaque propriétaire concerné.

Logique d'établissement

Générateurs	Assiettes
- une ou des canalisations de transport et distribution de gaz, - des ouvrages annexes tels que les postes de sectionnement ou de détente.	- le tracé de la ou des canalisations, - l'emprise des annexes.

CANALISATIONS PUBLIQUES D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

I. GENERALITES

Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales).

Loi n° 62.904 du 4 août 1962.

Décret n° 64.153 du 15 février 1964.

Circulaire n° A 2/1/43 du 24 février 1965 (ministères de l'agriculture et du développement rural et de l'intérieur).

Circulaire S/AR/12 du 12 février 1974 concernant la communication aux D.D.E. des servitudes relevant du ministère de l'agriculture.

Ministère de l'agriculture, direction de l'aménagement ;

Ministère de l'intérieur, direction générale des collectivités locales ;

Ministère de l'environnement et du cadre de vie, direction de l'urbanisme et des paysages.

II. PROCEDURE D'INSTITUTION

A. Procédure

Recherche d'autorisations amiables de passage conclues par conventions passées en la forme administrative ou par acte authentique, avant toute demande d'établissement des servitudes par voie réglementaire (circulaire du 24 février 1965).

En cas d'échec des négociations amiables, arrêté préfectoral d'établissement des servitudes accompagné d'un plan parcellaire, intervenant, à la demande de l'organisme qui bénéficiera des servitudes, après enquête publique menée dans les communes concernées, par un commissaire enquêteur et consultation préalable par voie de conférence, des services intéressés. Le dossier est alors transmis au préfet accompagné de l'avis de l'ingénieur en chef du génie rural, pour décision.

Lorsque le coût des travaux excède six millions de francs (article 3 C du décret n° 77.1141 du 12 octobre 1977) la demande d'établissement des servitudes est accompagnée de l'étude d'impact définie à l'article 2 du décret du 12 octobre 1977 sus-mentionné (article 17 IV dudit décret).

Aux termes de cet arrêté, les collectivités publiques, les établissements publics et les concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations d'eau potable ou d'évacuation des eaux usées ou pluviales, peuvent établir à demeure des canalisations souterraines *dans les terrains privés non bâtis,* exceptés les cours et jardins attenant aux habitations, et ceci dans les conditions les plus rationnelles et les moins dommageables à l'exploitation présente ou future des propriétés (article 1er, loi du 4 août 1962).

B. Indemnisation

Indemnité 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 (article 2, loi du 4 août 1962 ; article 13 du décret du 15 février 1964).

Les dommages qui résultent des travaux pour des faits autres que ceux couverts par les servitudes, sont fixés à défaut d'accord amiable par le tribunal administratif (article 14 du décret du 15 février 1964).

C. Publicité

Assujettissement à la formalité de la publicité foncière des conventions amiables.

Affichage en mairie pendant au moins huit jours, de l'avis d'ouverture de l'enquête.

Notification individuelle faite par le demandeur aux propriétaires intéressés avec indication du montant de l'indemnité proposée.

Affichage en mairie de chaque commune intéressée, de l'arrêté préfectoral d'établissement des servitudes.

Notification au demandeur dudit arrêté préfectoral.

Notification au directeur départemental de l'équipement dudit arrêté préfectoral (décret du 15 février 1964, article 11).

Notification à chaque propriétaire à la diligence du demandeur, par lettre recommandée avec avis de réception, de l'arrêté préfectoral d'établissement des servitudes. Au cas où un propriétaire ne pourrait être atteint, la notification doit être faite au fermier, locataire, gardien de la propriété ou à défaut au maire de la commune, (décret du 15 février 1964, article 11).

Publication au bureau des hypothèques de la situation des immeubles, de l'arrêté préfectoral d'établissement des servitudes.

III. EFFETS DE LA SERVITUDE

A. PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1°. Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'enfouir dans une bande de terrain de 3 mètres maximum une ou plusieurs canalisations, une hauteur minimum de 0,60 mètre devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après travaux.

Droit pour le bénéficiaire d'essarter dans la bande de terrain mentionnée ci-dessus, ou dans une bande plus large déterminée par l'arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien des canalisations.

Droit pour le bénéficiaire et les agents de contrôle de l'Administration d'accéder au terrain dans lequel la canalisation est enfouie.

Droit pour le bénéficiaire d'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation à condition d'en prévenir les personnes exploitant les terrains.

2°. Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant.

B. Limitation au droit d'utiliser le sol

1° Obligations passives

Obligation pour les propriétaires et leurs ayants droit de s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

2° Droits résiduels du propriétaire

Droit pour le propriétaire d'obtenir l'octroi d'un permis de construire, même si pour ce faire il convient de procéder au déplacement des canalisations. Les frais de ce déplacement sont à la charge du bénéficiaire de la servitude (article 15 du décret du 15 février 1964), d'où nécessité de prévoir, lors de l'élaboration des projets, des tracés de canalisations qui ménagent les possibilités d'implantation ultérieure de constructions 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 telle qu'une utilisation rationnelle soit possible de part et d'autre de la canalisation (circulaire du 24 février 1965).

Droit pour le propriétaire qui s'est vu opposer un refus de permis de construire du fait de l'exercice de la servitude, de requérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, l'acquisition totale de sa propriété par le maître de l'ouvrage (article 15 décret du 15 février 1964).

NAVIGATION MARITIME

I. GENERALITES

Servitudes relatives aux amers et aux phares.

Loi n° 57.262 du 2 mars 1957 rendant applicable aux amers et aux phares, les dispositions de la loi du 18 juillet 1895 modifiée le 27 mai 1933 concernant les postes électro-sémaphoriques de la marine.

Décret n° 61.614 du 12 juin 1961 modifié par décret n° 69.1004 du 31 octobre 1969.

Ministère des transports — Direction générale de la marine marchande — Direction des ports et de la navigation maritimes — Service des phares et balises.

II. PROCEDURE D'INSTITUTION

Se référer à la fiche Ar_1 « postes électro-sémaphoriques, amers et phares de la marine militaire ».

Décret en Conseil d'Etat relatif à la détermination et à la protection des champs de vue de ces ouvrages (loi du 2 mars 1957, article 2).

III. EFFETS DE LA SERVITUDE

Se référer à la fiche Ar_1 « postes électro-sémaphoriques, amers et phares de la marine militaire ».

Il est à noter toutefois que les contraventions sont recherchées par les officiers de ports et agents assermentés des services maritimes des ponts et chaussées.

En outre la loi du 2 mai 1957 dispose que c'est le ministre chargé des travaux publics actuellement ministre des transports qui exerce les attributions relatives aux servitudes attachées aux établissements de signalisation maritime, qu'ils soient militaires ou civils.

VOIES FERREES

I. GENERALITES

Servitudes relatives aux chemins de fer.

Servitudes de grande voirie :
— alignement ;
— occupation temporaire des terrains en cas de réparation ;
— distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés ;
— mode d'exploitation des mines, carrières, et sablières.

Servitudes spéciales :
— constructions ;
— excavations ;
— dépôt de matières inflammables ou non.
— Servitudes de débroussaillement.

Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Code minier : articles 84 modifié et 107.

Code forestier : articles L 322.3 et L 322.4.

Loi du 29 décembre 1892 occupation temporaire.

Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié en son article 6 par la loi du 27 octobre 1942 relatif à la servitude de visibilité concernant les voies publiques et les croisements à niveau.

Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales.

Fiche note 11.18 BIG. n° 78.04 du 30 mars 1978.

Ministère des transports — Direction générale des transports intérieurs — Direction des transports terrestres.

II. PROCEDURE D'INSTITUTION

A. Procédure

Application des dispositions de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, qui a institué des servitudes à l'égard des propriétés riveraines de la voie ferrée.

Sont applicables aux chemins de fer :

— les lois et règlements sur la grande voirie qui ont pour objet d'assurer la conservation des fossés, talus, haies et ouvrages, le passage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques (articles 2 et 3 de la loi du 15 juillet 1845 ;

— les servitudes spéciales qui font peser des charges particulières sur les propriétés riveraines afin d'assurer le bon fonctionnement du service public, que constituent les communications ferroviaires (articles 5 et suivants de la loi du 15 juillet 1845) ;

— les lois et règlements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics (loi du 28 décembre 1892 sur l'occupation temporaire).

Les servitudes de grande voirie s'appliquent dans des conditions un peu particulières :

ALIGNEMENT

L'obligation d'alignement :

— s'impose aux riverains de la voie ferrée proprement dite et à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que gares, cours de gares, et avenues d'accès non classées dans une autre voirie ;

— ne concerne pas les dépendances qui ne font pas partie du domaine public où seule existe l'obligation éventuelle de bornage à frais commun.

L'alignement accordé et porté à la connaissance de l'intéressé par arrêté préfectoral, a pour but essentiel, d'assurer le respect des limites du chemin de fer.

L'administration ne peut pas comme en matière de voirie procéder à des redressements ni bénéficier de la servitude de reculement (Conseil d'Etat, arrêt Pourreyron 3 juin 1910).

MINES ET CARRIERES

Si les travaux de recherches ou d'exploitation d'une mine sont de nature à compromettre la conservation des voies de communication, il y sera pourvu par le préfet.

Les cahiers des charges des concessionnaires indiquent que ces derniers doivent obtenir des préfets des autorisations spéciales, lorsque les travaux doivent être exécutés à proximité des voies de communication. La distance étant déterminée dans chaque cas d'espèce.

B. Indemnisation

L'obligation de procéder à la suppression de constructions existant au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10 de la loi du 15 juillet 1845), ouvre aux propriétaires un droit à indemnité fixée comme en matière d'expropriation.

L'obligation de procéder à la suppression de plantations, excavations, couvertures en chaumes, amas de matériaux existant au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10) ouvre aux propriétaires un droit à indemnité déterminée par la juridiction administrative, selon les règles prévues en matière de dommages de travaux publics.

L'obligation de débroussaillement, conformément aux termes des articles L 322.3 et L 322.4 du code forestier, ouvre aux propriétaires un droit à indemnité. En cas de contestation l'évaluation en sera faite en dernier ressort par le tribunal d'instance.

Une indemnité est due aux concessionnaires de mines établies antérieurement, du fait du dommage permanent résultant de l'impossibilité d'exploiter des richesses minières dans la zone prohibée.

En dehors des cas énoncés ci-dessus les servitudes applicables aux riverains du chemin de fer n'ouvrent pas droit à indemnité.

C. Publicité

En matière d'alignement délivrance de l'alignement par le préfet.

III. EFFET DE LA SERVITUDE

A. Prérogatives de la puissance publique

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Possibilité pour la S.N.C.F., quand le chemin de fer traverse une zone boisée, d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de largeur calculée du bord extérieur de la voie et après en avoir avisé les propriétaires, les travaux de débroussaillement de morts-bois (articles L 322.3 et L 322.4 du code forestier).

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

Obligation pour le riverain avant tous travaux de construction, de demander la délivrance de son alignement.

Obligation pour les propriétaires riverains de procéder à l'élagage des plantations situées sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre des passages à niveau ainsi que de celles faisant saillie sur la zone ferroviaire après intervention pour ces dernières d'un arrêté préfectoral (loi des 16-24 août 1790). Sinon intervention d'office de l'Administration.

Obligation pour les riverains d'une voie communale, au croisement avec une voie ferrée, de maintenir, et ce, sur une distance de 50 mètres de part et d'autre du centre du passage à niveau, les haies, à une hauteur de 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées et les arbres de haut jet à 3 mètres (Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales).

Application aux croisements à niveau non munis de barrières, d'une voie publique et d'une voie ferrée, des dispositions relatives à la servitude de visibilité, figurant au décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

Obligation pour les propriétaires, sur ordre de l'Administration, de procéder moyennant indemnité, à la suppression des constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux combustibles ou non existants dans les zones de protection édictées par la loi du 15 juillet 1845 et pour l'avenir lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10, loi du 15 juillet 1845).

En cas d'infractions aux prescriptions de la loi du 15 juillet 1845 réprimées comme en matière de grande voirie, les contrevenants sont condamnés par le juge administratif, à supprimer dans un délai donné, les constructions, plantations, excavations, couvertures, dépôts contraires aux prescriptions, sinon la suppression a lieu d'office aux frais du contrevenant (article 11 alinéas 2 et 3, loi du 15 juillet 1845).

B. Limitation au droit d'utiliser le sol

1° Obligations passives

Obligation pour les riverains voisins d'un croisement à niveau de supporter les servitudes résultant d'un plan de dégagement établi en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié le 27 octobre 1942 concernant les servitudes de visibilité.

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer. Cette distance est mesurée soit de l'arête supérieure du déblai, soit de l'arête inférieure du talus du remblai, soit du bord extérieur des fossés du chemin et à défaut d'une ligne tracée à 1,50 mètres à partir des rails extérieurs de la voie de fer. L'interdiction ne s'impose qu'aux riverains de la voie ferrée proprement dite et non pas aux dépendances du chemin de fer non pourvues de voies, elle concerne non seulement les maisons d'habitations mais aussi les magasins, hangars, écuries, etc. (article 5 de la loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de planter des arbres à moins de 6 mètres de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement et des haies vives à moins de 2 mètres. Le calcul de la distance est fait d'après les règles énoncées ci-dessus en matière de constructions (application des règles édictées par l'article 5 de la loi du 9 ventôse an VIII).

Interdiction d'établir, aucun dépôt de pierres ou objets non inflammables pouvant être projetés sur la voie, à moins de 5 mètres. Les dépôts effectués le long des remblais sont autorisés lorsque la hauteur du dépôt est inférieure à celle du remblai (article 8, loi du 15 juillet 1845).

Interdiction d'établir aucun dépôt de matières inflammables et des couvertures en chaume, à moins de 20 mètres d'un chemin de fer.

Interdiction aux riverains d'un chemin de fer qui se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, de pratiquer des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus (article 6, loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de déverser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie ferrée (article 3, loi du 15 juillet 1845).

2° Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir par décision du ministre chargé des chemins de fer, une dérogation à l'interdiction de construire à moins de 2 mètres du chemin de fer, lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent (article 9, loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les riverains propriétaires de constructions antérieures à la loi de 1845 ou existant lors de la construction d'un nouveau chemin de fer, de les entretenir dans l'état où elles se trouvaient à cette époque (article 5, loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir par décision du préfet, une dérogation à l'interdiction de planter des arbres (distance ramenée de 6 mètres à 2 mètres) et des haies vives (distance ramenée de 2 mètres à 0,50 mètre).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'exécuter des travaux concernant les mines et carrières, à proximité des voies ferrées, à condition, d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale déterminant dans chaque cas la distance à observer entre le lieu des travaux et le chemin de fer.

Possibilité pour les propriétaires riverains de pratiquer des excavations, en bordure de voie ferrée en remblai de plus de 3 mètres, dans la zone d'une largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale délivrée après consultation de la S.N.C.F.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des dépôts d'objets non inflammables, dans la zone de prohibition lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent, à condition d'en avoir obtenu autorisation du ministre chargé des chemins de fer.

Les dérogations accordées à ce titre sont toujours révocables (article 9, loi du 15 juillet 1845).

NOTICE TECHNIQUE
POUR LE REPORT AUX P.LU.
DES SERVITUDES GREVANT LES PROPRIÉTÉS RIVERAINES
. DU CHEMIN DE FER

L'article 3 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer rend applicable aux propriétés riveraines de la voie ferrée, les servitudes prévues par les lois et règlements sur la grande voirie et qui concernent notamment :

- l'alignement,
- l'écoulement des eaux,
- la distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés.

D'autre part, les articles 5 et 6 de ladite loi instituent des servitudes spéciales en ce qui concerne les distances à respecter pour les constructions et les excavations le long de la voie ferrée.

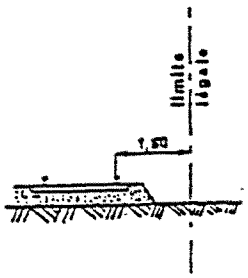
De plus, en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942, des servitudes peuvent grever les propriétés riveraines du Chemin de Fer en vue d'améliorer la visibilité aux abords des passages à niveau.

Les distances fixées par la loi du 15 juillet 1845 sont calculées à partir de la limite légale du Chemin de Fer, laquelle est indépendante de la limite réelle du domaine concédé à la S.N.C.F.

Selon l'article 5 de cette loi, la limite légale du Chemin de Fer est déterminée de la manière suivante :

a) <u>Voies en plate-forme sans fossé</u> :

une ligne idéale tracée à 1,50 m du bord du rail extérieur.
(figure 1)



<u>figure 1</u>

b) Voie en plate-forme avec fossé :

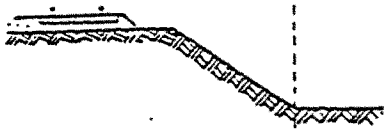
le bord extérieur du fossé (figure 2)



<u>figure 2</u>

c) <u>Voie en remblai</u> :

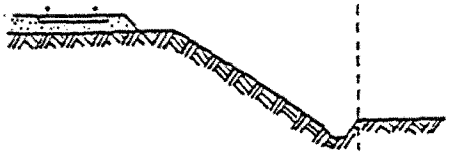
l'arête inférieure du talus de remblai
(figure 3)



<u>figure 3</u>

ou

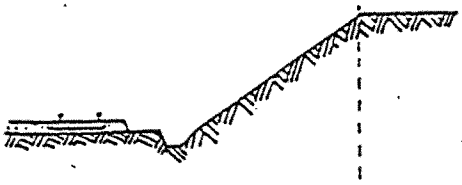
le bord extérieur du fossé
si cette voie comporte un fossé (figure 4)



<u>figure 4</u>

d) <u>Voie en déblai</u>

l'arête supérieure du talus
de déblai (figure 5)



<u>figure 5</u>

Dans le cas d'une voie posée à flanc de coteau, la limite légale à considérer est constituée par le point extrême des déblais ou remblais effectués pour la construction de la ligne et non la limite du talus naturel (figure 6 et 7).

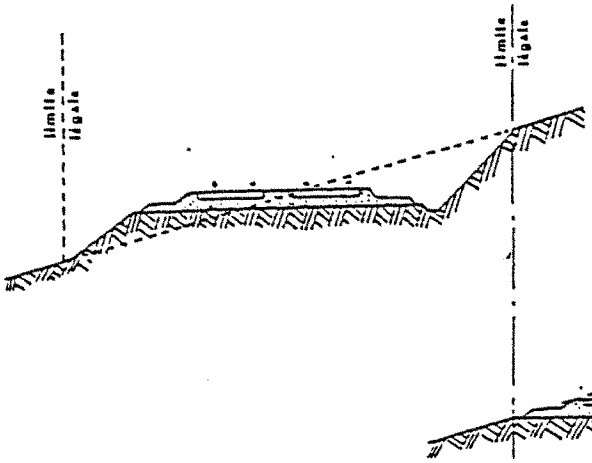


figure 6

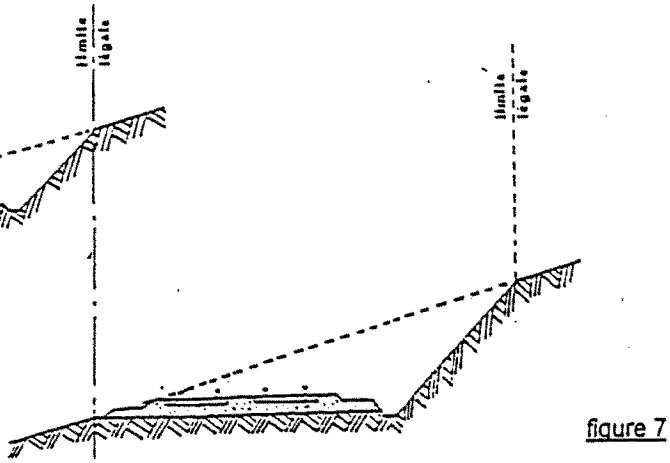


figure 7

Lorsque le talus est remplacé par un mur de soutènement, la limite légale est, en cas de remblai, le pied et, en cas de déblai, la crête de ce mur (figure 8 et 9).

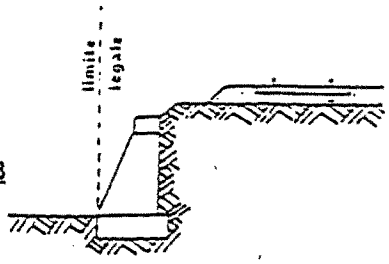


figure 8

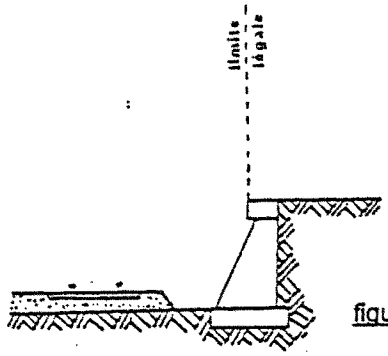


figure 9

Lorsque le chemin de fer est établi en remblai et que le talus a été rechargé ou modifié par suite d'apport de terre ou d'épuration de ballast, la limite légale pourra être déterminée à partir du pied du talus primitif, à moins toutefois que cet élargissement de plate-forme ne soit destiné à l'établissement prochain de nouvelles voies.

En bordure des lignes à voie unique dont la plate-forme a été acquise pour 2 voies, la limite légale est déterminée en supposant la deuxième voie construite avec ses talus et fossés.

Il est, par ailleurs, fait observer que les servitudes prévues par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des Chemins de Fer n'ouvrent pas droit à indemnité.

Enfin, il est rappelé qu'indépendamment des servitudes énumérées ci-dessus, dont les conditions d'application vont être maintenant précisées, les propriétaires riverains du Chemin de Fer doivent se conformer, le cas échéant, aux dispositions de la loi de 1845, concernant les dépôts temporaires, l'exploitation des mines et carrières à proximité des voies ferrées.

1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la procédure par laquelle l'administration détermine les limites du domaine public ferroviaire.

Tout propriétaire riverain du Chemin de Fer qui désire élever une construction ou établir une clôture, doit demander l'alignement. Cette obligation s'impose non seulement aux riverains de la voie ferrée proprement dite, mais encore à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que gare, cours de gares, avenue d'accès, etc...

L'alignement est délivré par arrêté préfectoral. Cette arrêté indique aussi les limites de la zone de servitudes à l'intérieur de laquelle il est interdit, en application de la loi du 15 juillet 1845 d'élever des constructions, d'établir des plantations ou d'effectuer des excavations.

L'alignement ne donne pas aux riverains du Chemin de Fer les droits qu'il confère le long des voies publiques, dits « aisances de voirie ». Ainsi, aucun accès ne peut être pris sur la voie ferrée.

2 - ÉCOULEMENT DES EAUX

Les riverains du Chemin de Fer doivent recevoir les eaux naturelles telles qu'eaux pluviales, de source ou d'infiltration provenant normalement de la voie ferrée ; ils ne doivent rien entreprendre qui serait de nature à gêner leur libre écoulement ou à provoquer leur refoulement dans les emprises ferroviaires.

D'autre part, si les riverains peuvent laisser écouler sur le domaine ferroviaire les eaux naturelles de leurs fonds, dès l'instant qu'ils n'en modifient ni le cours ni le volume. Par contre, il leur est interdit de déverser leurs eaux usées dans les dépendances du Chemin de Fer.

3 - PLANTATIONS

a) Arbres à haute tige

Les plantations sont soumises aux dispositions de l'article 671 du Code Civil.

Elles doivent être, par conséquent, placées à la distance prescrite par les règlements particuliers existants (arrêtés préfectoraux ou municipaux) ou par les usages locaux.

A défaut de tels règlements ou d'usages locaux, la distance est fixée à 2 mètres de la ligne séparatrice des propriétés pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres (figure 10)

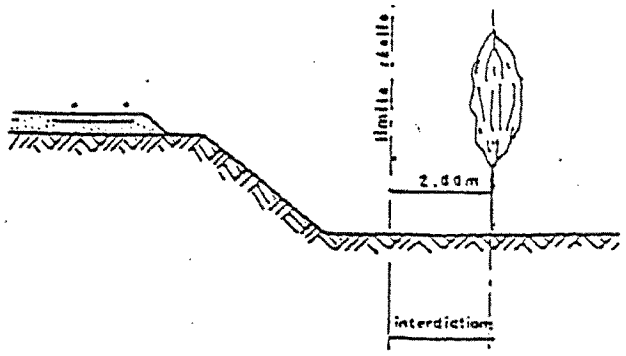


figure 10

b) Haies vives

Elles ne peuvent être plantées à l'extrême limite des propriétés riveraines : une distance de 2 mètres de la limite légale doit être observée, sauf dérogation accordée par le Préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0,50 m.

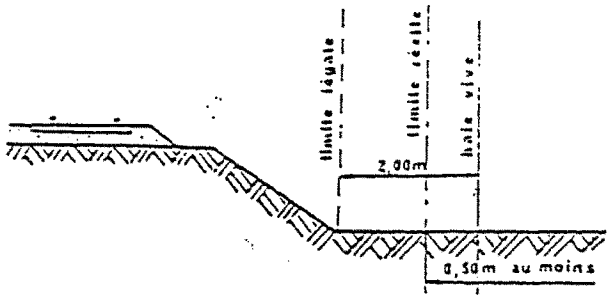


figure 11

Dans tous les cas, l'application des règles ci-dessus ne doit pas conduire à planter un arbre à moins de 2 m de la limite réelle du Chemin de Fer et une haie vive à moins de 0,50 m de cette limite.

4 - CONSTRUCTIONS

Indépendamment des marges de reculement susceptibles d'être prévues dans les plans d'occupation des sols, aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2 m de la limite légale du Chemin de Fer.

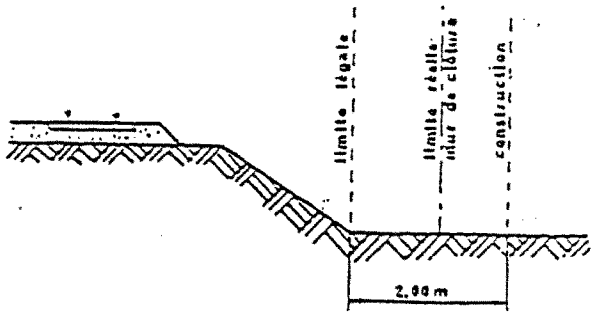


figure 12

Il en résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées à la limite réelle du Chemin de Fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite réelle dans le cas où celle-ci serait située à moins de 2 m de la limite légale.
Cette servitude de reculement ne s'impose qu'aux propriétés riveraines de la voie ferrée proprement dite, qu'il s'agisse d'une voie principale ou d'une voie de garage ou encore de terrains acquis pour la pose d'une nouvelle voie.

Il est, par ailleurs, rappelé qu'il est interdit aux propriétaires riverains du Chemin de Fer d'édifier, sans l'autorisation de la S.N.C.F., des constructions qui, en raison de leur implantation, entraîneraient, par application des dispositions d'urbanisme, la création de zones de prospect sur le domaine public ferroviaire (cf. 11ème partie ci-après)

5 - EXCAVATIONS

Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 m au-dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai à partir du pied du talus.

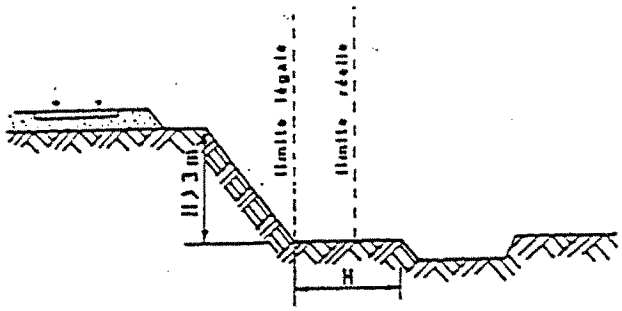


figure 13

6 – SERVITUDES DE VISIBILITÉ AUX ABORDS DES PASSAGES A NIVEAU

Les propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée sont susceptibles d'être frappées de servitudes de visibilité en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

Ces servitudes peuvent comporter, suivant le cas :

- l'obligation du supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau déterminé,
- l'interdiction de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations au-dessus d'un certain niveau,
- la possibilité, pour l'administration, d'opérer la résection des talus, remblai et tous obstacles naturels, de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Un plan de dégagement soumis à enquête détermine, pour chaque parcelle, la nature des servitudes imposées, lesquelles ouvrent droit à indemnité.

A défaut de plan de dégagement, la Direction Départementale de l'Équipement soumet à la S.N.C.F., pour avis, les demandes de permis de construire intéressant une certaine zone au voisinage des passages à niveau non gardés.

Cette zone est représentée par des hachures sur le croquis ci-dessous (figure 14)

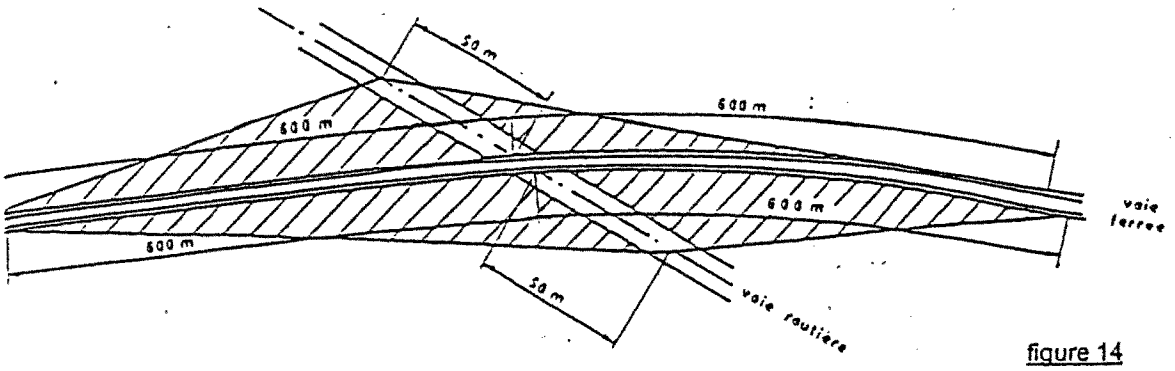


figure 14

SERVITUDES AERONAUTIQUES DE DEGAGEMENT (T5)

Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements D – Communications e) Circulation aérienne (article R. 126-1 du Code de l'urbanisme)

Définition :

Servitudes instituées en application des articles L. 6351-1 1° et L. 6351-2 à L. 6351-5 du Code des transports.
http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.doidArticle=LEGIARTI000023078055&cidTexte=LEGITEXT000023086525&dateTexte=20120426&oldAction=rechCodeArticle
http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.doidArticle=LEGIARTI000023078050&cidTexte=LEGITEXT000023086525&dateTexte=20120426&oldAction=rechCodeArticle
http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.doidArticle=LEGIARTI000023078048&cidTexte=LEGITEXT000023086525&dateTexte=20120426&fastPos=5&fastReqId=370245944&oldAction=rechCodeArticle
http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=5969BDB7CBA2282EFF014C2ED8606693.tpdjo07v_1?idArticle=LEGIARTI000023078043&cidTexte=LEGITEXT000023086525&dateTexte=20120426&categorieLien=id

Il s'agit de servitudes, dites « **servitudes aéronautiques de dégagement », créées afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs** et définies :
- par un plan de servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) établi pour chaque aérodrome, installation ou emplacement visés à l'article L. 6350-1 du Code des transports,
- ou par des mesures provisoires de sauvegarde qui peuvent être mises en oeuvre en cas d'urgence, avant d'être reprises dans un PSA approuvé.
Ces servitudes aéronautiques de dégagement comportent :
- l'interdiction de créer ou l'obligation de modifier, voire de supprimer, des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité (lumineux, radioélectriques ou météorologiques) établis dans l'intérêt de la navigation aérienne,
- l'interdiction de réaliser sur les bâtiments et autres ouvrages frappés de servitudes aéronautiques des travaux de grosses réparations ou d'amélioration exemptés du permis de construire sans autorisation de l'autorité administrative.

Références législatives et réglementaires :

I - Textes de portée législative.
- Loi n°58-346 du 3 avril 1958 relative aux conditions d'application de certains codes, fixant la date d'entrée en vigueur du Code de l'aviation civile et commerciale et abrogeant les textes antérieurs,
- Décret n°59-92 du 03 janvier 1959 relatif au régime des aérodromes et aux servitudes aéronautiques,
- Décret n°60-177 du 23 février 1960 modifiant le titre II : "Des servitudes aéronautiques" du décret n° 59-92 du 3 janvier 1959,
- Décret n°67-333 (art. 3) du 30 mars 1967 portant révision du Code de l'aviation civile et commerciale qui devient « Code de l'aviation civile première partie : législative) »,
- Décret n°67-334 du 30 mars 1967 portant codification des textes réglementaires applicables à l'aviation civile,
Décret n°80-909 du 17 novembre 1980 portant révision du Code de l'aviation civile,
- Ordonnance n°2010-1307 du 28 octobre 2010 relative à la partie législative du Code des transports.

Table de concordance des articles de portée législative :

Nature des dispositions	Décret n°59-92 du 03 janvier 1959	Décret n°63-279 du 18 mars 1963	Décret n°67-334 du 30 mars 1967	Décret n°80-909 du 17 novembre 1980	Ordonnance n°2010-1307 du 28 octobre 2010
			Code de l'aviation civile		Code des transports
Champ d'application des servitudes de dégagement	art. 9	art. 10	Art. R. 241-2		Art L. 6350-1
Définition et effets de la servitude	art. 8-1° art. 11 (modifié par le décret n°60-177 du 23 février 1960) à art. 13	art. 9-1° art.12 à 14	art. R. 241-1 1° art. R. 241-4 à R. 241-6	art. R. 241-1 1° art. R. 242-1 à R. 242-3	art. L. 6351-1 1° art. L. 6351-2 à L.6351-5

II - Textes de portée réglementaire.
Table de concordance des articles issus de décrets simples pris pour l'application de décrets en Conseil d'État :

Nature des dispositions	Décret n°60-1059 du 24 septembre 1960 pris pour l'application du titre II (servitudes aéronautiques) du décret 59-92	Code de l'aviation civile
Établissement et approbation du PSA Application du PSA	art. 12 à 17	art. D. 242-1 à D. 242-5 art. D. 242-6 à D. 242-14

Arrêtés fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques, à l'exclusion des servitudes radioélectriques :
- Arrêté du 15 janvier 1977(abrogé par l'arrêté du 31 décembre 1984),
- Arrêté du 31 décembre 1984 modifié (abrogé par l'arrêté du 07 juin 2007, sauf en ce qui concerne les dispositions relatives à certains aérodromes affectés principalement au ministre chargé de la défense et celles relatives aux hélistations,
- Arrêté du 7 juin 2007
- Arrêté du 10 juillet 2006 relatif aux caractéristiques techniques de certains aérodromes terrestres utilisés par les aéronefs à voilure fixe.

Bénéficiaires et gestionnaires :

- bénéficiaires :

- Les créateurs des catégories suivantes d'aérodromes :
  - tous les aérodromes ouverts à la circulation aérienne publique,
  - les aérodromes à usage restreint créés par l'État,
  - dans des conditions fixées par voie réglementaire, certains aérodromes à usage restreint créés par une personne autre que l'État.
- Les exploitants de ces mêmes aérodromes (personnes publiques ou privées).

- gestionnaires :

- les services de l'aviation civile :
  - la direction du transport aérien (DTA) à la direction générale de l'aviation civile (DGAC),
  - les directions inter-régionales de la sécurité de l'aviation civile (DSAC-IR).
- les services de l'aviation militaire.

Procédures d'instauration, de modification et de suppression :

1) Déroulement de la procédure d'élaboration d'un PSA :
- études préalables visant à déterminer les zones de protection,
- conférence entre services intéressés,
- enquête publique dans les conditions prévues au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- avis de la Commission centrale des servitudes aéronautiques portant sur le projet et sur les résultats de la conférence et de l'enquête publique,
- approbation par :
• arrêté du ministre chargé de l'aviation civile, en accord s'il y a lieu, avec le ministre des armées
• ou décret en Conseil d'État si les conclusions du rapport d'enquête, les avis des services et des collectivités publiques intéressés sont défavorables.
Cet arrêté ou ce décret peuvent valoir déclaration d'utilité publique de tout ou partie des opérations nécessaires à la mise en oeuvre du plan des servitudes (soit la suppression ou la modification de bâtiments, soit une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain).

2) Procédure d'élaboration de mesures provisoires de sauvegarde :
- même procédure que pour l'élaboration d'un PSA,
- mais approbation par arrêté du ministre chargé de l'aviation civile ou par le ministre des armées ,
- et après avis favorable de la commission centrale des servitudes aéronautiques.
S'agissant de mesures transitoires, le délai de validité de cet arrêté est de deux ans au terme desquels ces mesures devront avoir été reprises dans un PSA approuvé.

3) Procédure de modification et de suppression d'un PSA :
- la même que pour son élaboration,
- mais sans enquête publique si la modification a pour objet de supprimer ou d'atténuer des servitudes prévues par le plan.

Logique d'établissement :

- les générateurs :

- les pistes, telles que prévues pour le stade ultime de développement de l'aérodrome défini par l'avant projet de plan de

masse (APPM) des aérodromes visés à l'article L.6350-1 1° et 2° du CT,
- les installations d'aides à la navigation aérienne installées sur ou à proximité d'un aérodrome,
- les installations de télécommunications aéronautiques,
- les installations de la météorologie intéressant la sécurité de la navigation aérienne, à savoir :
• une ou des stations météorologiques,
• un parc aux instruments ou des instruments en dehors de ce parc.
- certains emplacements correspondant à des points de passages préférentiels pour la navigation aérienne

- les assiettes :

L'assiette des servitudes aéronautiques est constituée par des volumes déterminés par des surfaces virtuelles de limitation d'obstacles, dites **surfaces de dégagement** et définies :
- en application des annexes des arrêtés fixant les spécifications techniques pour l'établissement des servitudes aéronautiques, en ce qui concerne :
• les surfaces de protection de l'espace aérien utile à l'évolution des aéronefs (annexes I , II de l' arrêté du 7 juin 2007) :
    - trouée d'atterrissage,
    - trouée de décollage,
    - surfaces latérales,
    - surface horizontale intérieure,
    - surface conique,
    - surfaces complémentaires associées aux atterrissages de précision (zones dégagées d'obstacles).
• les aires de protection (OCS ou surfaces dégagées d'obstacle) des aides visuelles à l'atterrissage et au décollage
• les surfaces de protection des installations météorologiques.

- et en application des dispositions des articles L. 54 à L. 64 et R. 21, R. 24 à R. 28, R. 30 à R. 38, R. 40 à R. 42 du Code des postes et des communications électroniques, s'agissant :
• des zones de protection des installations de télécommunications aéronautiques.

RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

I - GENERALITES -

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques, concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.

Articles L 57 à L 62 du Code des Postes et Télécommunications

Articles R 27 à R 39 du Code des Postes et Télécommunications

Ministères bénéficiaires :

Premier Ministre (Comité de Coordination des Télécommunications, Groupement des contôles radioélectriques, CNES).

Ministère de la Défense.

Ministère de l'Intérieur.

Ministère des Transports (Bases aériennes, Météorologie Nationale).

Ministère des Postes, des Télécommunications et de l'Espace - Direction Générale de FRANCE TELECOM.

Ministère de la Culture et de la Communication.

Ministère de l'Industrie et de l'Aménagement du Territoire

Désignationdes Centres de réception :

Station hertzienne de LA ROCHELLE-Moulin des Justices (décret du 18-12-1974) zone de garde de 500 mètres de rayon.

II - EFFETS DE LA SERVITUDE -

A - Prérogatives de la puissance publique.

1°)Prérogatives exercées directement par la puissance publique.

Possibilité pour l'Etat en cas de refus des propriétaires de procéder d'office et à ses frais aux investigations nécessaires à l'enquête (article L 58 du code des Postes et Télécommunications).

2°) Obligations de faire imposées au propriétaire.

Obligations pour les propriétaires et usagers d'une installation électrique produisant ou propageant des perturbations gênant l'exploitation d'un centre de réception de se conformer aux dispositions qui leur seront imposées par l'Administration pour faire cesser le trouble (investigation des installations, modifications et maintien en bon état desdites installations), conformément aux dispositions de l'article L61 du Code des Postes et Télécommunications

B - Limitation au droit d'utiliser le sol

1°) Obligations passives :

Interdiction aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectiques reçues par le centre et présentant pour ces appareils un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre (article R 30 du Code des P.et.T)

Interdiction de mettre en service du matériel susceptible de perturber les réceptions radioélectriques du Centre (article R 30 du Code des P.et.T)

2°) Droits résiduels du propriétaire :

Possibilité pour les propriétaires de mettre en service des installations électriques sous les conditions mentionnées ci-dessous :

- obligation pour l'établissement d'installations nouvelles (dans des bâtiments existants ou en projet), de se conformer aux servitudes établies pour la zone.

- lors de la transmission des demandes de permis de construire, le Ministre exploitant le centre peut donner une réponse défavorable ou assortir son accord de restrictions quant à l'utilisation de certains appareils ou installations électriques. Il appartient au pétitionnaire de modifier son projet en ce sens, ou d'assortir les installations de dispositions susceptibles d'éviter les troubles

- obligation d'obtenir l'autorisation du Ministre dont les services exploitent ou contrôlent le centre, pour la mise en service de matériel électrique susceptible de causer des perturbations et pour les modifications audit matériel (article R 30 du Code des Postes et Télécommunications)

- obligation d'obtenir l'autorisation préalable à la mise en exploitation de toute installation électrique figurant sur une liste interministérielle (article L 60 du Code des Postes et Télécommunications).

Services à consulter :

FRANCE TELECOM
Direction Régionale de Poitou-Charentes
Département Equipement-Division Lignes
BP 769
30 RUE Salvador ALLENDE
86030 POITIERS Cedex
Tél : 49.01.56.39

FRANCE TELECOM
Direction du réseau National
Direction Opérationnelle de TOULOUSE
Faisceaux Hertziens
23 avenue Didier DAURAT
31706 BLAGNAC Cedex
Tél : 61.30.77.77

FRANCE TELECOM
Centre de Construction des Lignes
de LA ROCHELLE
Z.I. Périgny
Avenue Louis Lumière
17021 LA ROCHELLE Cedex
Tél : 46.44.01.10

SERVITUDES DE PROTECTION DES CENTRES RADIO-ELECTRIQUES D'ÉMISSION ET DE RÉCEPTION CONTRE LES OBSTACLES (PT2)

Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements E – Télécommunications (article R. 126-1 du Code de l'urbanisme).

1- Définition :

Afin d'assurer le bon fonctionnement des réseaux, des servitudes sont instituées en application des articles L. 54 à L.56-1 du code des postes et des communications électroniques afin de protéger les centres radioélectriques contre les obstacles physiques susceptibles de gêner la propagation des ondes .
Il convient de distinguer deux régimes :
- les servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale ou la sécurité publique (articles L.54 à L.56 du code des postes et des communications électroniques);
- les servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques appartenant à des opérateurs privés (article L.56-1 du code des postes et des communications électroniques).

Un plan d'établissement des servitudes approuvé par décret fixe les zones qui sont soumises à servitudes. Quatre types de zone peuvent être créées :
- des zones primaires de dégagement et/ou zones secondaires de dégagement autour de chaque station émettrice ou réceptrice d'ondes radioélectriques utilisant des aériens directifs, ainsi qu'autour des laboratoires et centres de recherches radioélectriques;
- des zones spéciales de dégagement entre deux centres assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 mégahertz (c'est-à-dire de longueur d'onde inférieure à 10 mètres);
- des secteurs de dégagement autour des stations de radio repérage ou de radionavigation d'émission ou de réception.

La servitude a pour conséquence :
- l'obligation, dans toutes ces zones, pour les propriétaires de procéder si nécessaire à la suppression ou la modification de bâtiments constituant des immeubles par nature en application des articles 518 et 519 du code civil. A défaut d'accord amiable, l'administration pourra procéder à l'expropriation de ces immeubles;
- l'interdiction, dans toutes ces zones, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes fixées par le décret de servitudes sans autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre;
- l'interdiction, dans la zone primaire de dégagement :
- d'une station de sécurité aéronautique ou d'un centre radiogoniométrique, de créer ou de conserver tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquides de toute nature pouvant perturber le fonctionnement de cette installation ou de cette station;
- d'une station de sécurité aéronautique, de créer ou de conserver des excavations artificielles pouvant perturber le fonctionnement de cette station.
- l'interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles situés au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission et de réception, sans cependant que la limitation de hauteur imposée à une construction puisse être inférieure à 25 mètres.

2 - Références législatives et réglementaires :

Articles L. 54 à L. 56-1 du code des postes et des communications électroniques
http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=F260FD2CFF7BCFF46E75DD3D8545270D.tpdjo02v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006165913&cidTexte=LEGITEXT000006070987&dateTexte=20120622
Article L. 5113-1 du code de la défense
http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.doidArticle=LEGIARTI000006540413&cidTexte=LEGITEXT000006071307&dateTexte=20120622&oldAction=rechCodeArticle
Articles R. 21 à R. 26 et R.39 du code des postes et des communications électroniques
http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=F260FD2CFF7BCFF46E75DD3D8545270D.tpdjo02v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006166035&cidTexte=LEGITEXT000006070987&dateTexte=20120622

3 - Bénéficiaires et gestionnaires :

Les bénéficiaires et gestionnaires sont : ministères et exploitants publics de communications électroniques

4 - Procédures d'instauration ou de modification :

Servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale ou la sécurité publique :
- Demande du ministre intéressé ou de l'exploitant public de communications électroniques;
- Arrêté préfectoral désignant les communes sur le territoire desquelles les agents qualifiés sont autorisés à procéder à

une étude préliminaire;
- Enquête publique de droit commun;
- Avis de l'Agence nationale des fréquences (ANFR);
- Accord préalable du ministre du développement industriel et scientifique et du ministre de l'agriculture requis;
- Approbation par :
    - décret pris sous le contreseing du ministre intéressé et du ministre de la construction si accord préalable du ministre du développement industriel et scientifique et du ministre de l'agriculture;
    - décret en Conseil d'État à défaut d'accord.

Les modifications de nature à entraîner un changement d'assiette ou une aggravation de la servitude obéissent au principe de parallélisme des formes et doivent donc êtres opérée conformément à la procédure d'instauration.

Servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques appartenant à des opérateurs privés :
- Demande du ministre intéressé ou de l'exploitant public de communications électroniques;
- Élaboration du plan de protection pour les centres de réception radio-électriques concernés contre les perturbations électromagnétiques déterminant les terrains sur lesquels s'exercent ces servitudes;
- Avis de l'Agence nationale des fréquences;
- Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement;
- Avis des conseils municipaux concernés;
- Information des propriétaires des motifs qui justifient l'institution de la servitude et le choix de l'emplacement. Les propriétaires disposent d'un délai minimum de trois mois pour présenter leurs observations;
- Approbation par arrêté préfectoral.

I - GENERALITES -

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques, concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication (lignes et installations téléphoniques et télégraphiques).

Codes des Postes et Télécommunications articles L.46 à L.53

Ministères Bénéficiaires :

Ministère des Postes, des Télécommunications et de l'Espace - Direction Générale de FRANCE TELECOM.

Ministère d'Etat chargé de la Défense Nationale.

Désignation des lignes concernées

Lignes passant en terrains privés.

Câble de télécommunication à Fibres optiques N° F79 S01 : arrêté préfectoral du 24 Mars 1987

II - EFFETS DE LA SERVITUDE -

A - Prérogatives de la puissance publique.

1°) Prérogatives exercées directement par la puissance publique.

Droit pour l'Etat d'établir des supports à l'extérieur des murs ou des façades donnant sur la voie publique, sur le toit et terrasses des bâtiments si l'on peut y accéder de l'extérieur, dans les parties communes des propriétés bâties à usage collectif.

Droit pour l'Etat d'établir des conduits ou supports sur le sol et le sous-sol des propriétés non bâties et non fermées de murs ou clôtures.

2°) Obligations de faire imposées au propriétaire.

Néant.

B - Limitation au droit d'utiliser le sol.

1°) Obligations passives.

Obligation pour le propriétaire de ménager le libre passage aux agents de l'Administration.

2°) Droits résiduels du propriétaire.

Droits pour le propriétaire d'entreprendre des travaux de démolition, réparation, surélévation ou clôture sous condition d'en prévenir les services à consulter un mois avant le début des travaux (article L 49 du Code des Postes et Télécommunications).

Droit pour le propriétaire, à défaut d'accord amiable avec l'Administration, de demander le recours à l'expropriation, si l'exécution des travaux entraîne une dépossession définitive.

Services à consulter :

FRANCE TELECOM
Centre de Construction des Lignes
ZI Périgny
Avenue Louis Lumière
17021 LA ROCHELLE Cedex
Tél : 46.44.01.10

FRANCE TELECOM
Direction régionale de Poitou-Charentes
Département Equipement-Division Lignes
BP 769
30 rue Salvador ALLENDE
86030 POITIERS Cedex
Tél : 49.01.56.39

FRANCE TELECOM
Direction du Réseau National
Direction Opérationnelle de TOULOUSE
23 avenue Didier DAURAT
31706 BLAGNAC Cedex
Tél : 61.30.77.77