

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Lors de l'établissement du plan, il convient de connaître les limitations ou servitudes en vigueur sur le territoire de la commune afin de ne pas fixer par le PLU des dispositions contradictoires avec les restrictions des-dites servitudes.

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent figurer en annexe au plan local d'urbanisme.

Pour la mise à jour de ces servitudes, il est opéré suivant la procédure prévue à l'article R 123-22.

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune de Trégastel figurent sur la liste ci-après. Cette liste est accompagnée, pour chacune des servitudes instituées sur le territoire, d'une fiche explicative précisant notamment les effets de la servitude (prérogatives de la puissance publique et limitations administratives au droit de propriété).

COMMUNE DE TREGASTEL

Servitudes affectant le territoire communal

date : mars 2015

SERVITUDES FIGUREES AU PLAN

AC1 Servitudes de protection des monuments historiques :

Elles concernent :

- la chapelle Saint-Golgon – placitre – calvaire et mur d'enceinte
Inventaire Monuments Historiques du 10 janvier 1952
- la chapelle de Saint-Samson située sur le territoire de la commune de Pleumeur-Bodou
Inventaire Monuments Historiques du 7 octobre 1964
- le menhir près de la chapelle Saint-Samson située sur le territoire de la commune de Pleumeur-Bodou
Inventaire Monuments Historiques du 7 octobre 1964
- la croix de Saint-Samson située
Inventaire Monuments Historiques du 23 octobre 1964
- le dolmen de l'île Renote
inventaire Monuments Historiques du 1 avril 1977
- l'oratoire de Saint-Guirec à Ploumanac'h sur la commune de Perros-Guirec
Classement Monuments Historiques du 10 février 1903
- le dolmen et allée couverte de Kergunteil parcelle n° 526 de la section C du cadastre
Classement Monuments Historiques du 8 août 1948
- l'église et l'ossuaire (classement complémentaire du 17 mars 1916)
Classement Monuments Historiques du 14 juin 1909
- le menhir de Trémarche parcelle n° 324 au lieu-dit Par ar Peulven de la section B du cadastre
Classement Monuments Historiques du 11 octobre 1960
- le calvaire près de la chapelle Saint-Guirec à Ploumanac'h sur la commune de Perros-Guirec
Classement Monuments Historiques du 30 septembre 1930

AC2 Servitudes de protection des sites et monuments naturels :

Elles intéressent :

- le territoire de l'île Renote comprenant, outre les rochers déjà classés, les parcelles cadastrées, les terrains ou voies non cadastrés et le domaine public maritime les bordant et

ayant, comme limite ouest sur le littoral reliant l'île à la terre ferme, la ligne nord sud contiguë à l'angle ouest de la parcelle 1 – section AB du cadastre
Site classé par décret du 11 février 1977

- l'ensemble constitué par le domaine public maritime incluant les divers rochers ou écueils, sur une profondeur de 500 mètres en direction du large à partir de la limite terrestre du site classé de l'île Renote
Site classé du 11 juillet 1978
- l'île du Costaérès, parcelle n° 1250 – section A du cadastre
Site inscrit du 25 mars 1946
- les rochers de Ty-Nevous, parcelles n° 941 à 951 – 957 – 958 – 960 – 963 à 967 – 975 – 978 – 980 – section A du cadastre
Site inscrit du 25 mars 1946
- la pointe de Ar-Boudoullou, parcelles n° 1025 à 1028 – section A du cadastre
Site inscrit du 25 mars 1946
- la propriété de Crech-Caouët, parcelles n° 1030 à 1032 – 1039 à 1041 – section A du cadastre
Site inscrit du 25 mars 1946
- l'étang à mer et le moulin à mer des Grands Traouiéros, édifié sur la chaussée qui relie Ploumanac'h à Trégastel, parcelles n° 1248 à 1249 – section A du cadastre
Site inscrit du 22 juillet 1913 et 23 mai 1945
- la vallée des Grands Traouiéros, parcelles n° 660 à 673 – 841 à 958 – section B du cadastre
Site inscrit du 23 mai 1945
- les abords de l'étang des Grands Traouiéros, parcelles n° 1064 à 1072 – 1205 à 1208 – 1210 à 1220 – section A du cadastre
Site inscrit du 23 mai 1945
- les rochers situés sur le littoral des communes de Perros-Guirec et de Trégastel et dépendant du domaine public maritime
Site classé du 11 juillet 1912
- les rochers sis à Trégastel : parcelles n° 4 et 10 (dans l'île Renote), 85 – 91 – 806 section A ; placître de Roc'Uzon, non cadastré, situé à l'est des parcelles n° 1 000 – 1002 – 1003 – section A du cadastre
Site classé du 11 juillet 1912 et 2 mai 1927

AR1 Servitudes relatives aux postes électro sémaphoriques, les amers et les phares :

Loi du 18 juillet 1895 modifiée le 27 mai 1933 instituant une servitude de champ de vue du sémaphore de Ploumanac'h. Cette servitude n'a plus de base légale aujourd'hui, cependant, une enquête publique est actuellement en cours afin de la réactualiser. Le PLU finaliser devra donc prendre en compte cette servitude.

EL9 Servitudes de passage des piétons sur le littoral :

Sont approuvées la modification et la suspension du tracé de la servitude de passage des piétons sur le littoral telles qu'elles figurent sur le plan parcellaire et sont décrites au dossier annexé à l'arrêté du 4 septembre 1989.

I4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :

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

- aux travaux déclarés d'utilité publique,
- 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 et non déclarées d'utilité publique.

Ces servitudes affectent les trois réseaux suivants :

- réseau basse tension (BTs ou BTa),
- réseau de distribution publique HTA,
- et réseau d'alimentation générale HTB ($\geq 6\ 3000$ volts).

PT1 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques :

Il s'agit :

- du centre de réception du sémaphore de Ploumanac'h (CCT n° 022.06.004) protégé par décret du 21 décembre 1990. Il est délimité par une zone de protection d'un rayon de 3 000 m.
- de la station de Pleumeur-Bodou (CCT n° 022.019.0007) protégée par décret du 19 avril 1995 qui lui confère une zone de protection d'un rayon de protection d'un rayon de 3 000 m.

PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat :

Il s'agit :

- du centre de réception de Ploumanac'h (CCT n° 022.06.004) protégé par décret du 21 décembre 1990 qui lui confère une zone de protection d'un rayon de 3 000 m et une zone de garde d'un rayon de 1 000 m.
- du centre radioélectrique (CCT n° 22.17.001) situé à la station spatiale de Pleumeur-Bodou protégé par décret du 14 mai 1965. Il est délimité par une zone secondaire de dégagement définie par le plan T 1466 O annexé au décret.
- du centre d'émission du sémaphore de Ploumanac'h (CCT n° 022.06.004) protégé par décret du 5 décembre 1990. Il est délimité par une zone secondaire de dégagement d'un rayon de 2 000 m.

T4-T5 Servitudes aéronautiques de dégagement :

L'arrêté ministériel pris en date du 30 novembre 1987 assure la protection des dégagements de l'aérodrome de Lannion et sont approuvés les documents suivants :

Plan d'ensemble ES 284a index B
Plan partiel PS 284b index B

SERVITUDES NON FIGUREES AU PLAN

INT1 Servitudes au voisinage des cimetières :

Ces servitudes concernent les communes ayant une population municipale supérieure à 2 000 habitants.

Le recensement fait apparaître une population totale municipale en 1990 de 2 201 habitants.

T7 Servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes :

Applicables sur tout le territoire national, elles concernent l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne.

*Loi du 31 décembre 1913, loi n° 92 du 25 février 1943 (article 1^{er}), loi n° 62-824 du 21 juillet 1962,
Décret du 18 mars 1924
Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 sur la publicité, les enseignes et pré-enseignes
Code de l'Urbanisme*

Procédure

➤ Monuments historiques classés :

Sont susceptibles d'être classés :

- les immeubles par nature qui dans leur totalité ou partie, présentent pour l'histoire ou l'art un intérêt public,
- les immeubles renfermant des stations ou gisements préhistoriques ou encore monuments mégalithiques,
- d'une façon générale, les immeubles nus ou bâtis situés dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou proposé au classement.

L'initiative du classement appartient au ministre chargé de la culture.

La demande de classement peut être présentée par le propriétaire ou toute personne physique ou morale y ayant intérêt. Cette demande est ensuite adressée au Préfet de région qui prend l'avis de la commission régionale du patrimoine historique, archéologique, et ethnologique.

Elle est adressée au ministre chargé de la culture lorsque l'immeuble est déjà inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Le classement est réalisé par arrêté du ministre chargé de la culture après avis de la commission supérieure des Monuments Historiques.

A défaut du consentement du propriétaire, le classement est prononcé par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission supérieure des monuments historiques.

➤ Monuments historiques inscrits à l'Inventaire supplémentaire

Sont susceptibles d'être portés sur cet inventaire :

Les immeubles bâtis ou parties d'immeubles publics ou privés, qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation.

L'initiative de l'inscription appartient au préfet de région. La demande d'inscription peut aussi être présentée par le propriétaire ou toute personne physique ou morale y ayant intérêt.

L'inscription est réalisée par le préfet de région après avis de la commission régionale du patrimoine historique, archéologique, et ethnologique.

Le consentement du propriétaire n'est pas requis.

Effets de la servitude

Prérogatives de la puissance publique

Le ministre chargé des affaires culturelles a la possibilité :

- de faire exécuter par les soins de l'administration et aux frais de l'Etat (avec le concours éventuel des intéressés), les travaux de réparation ou d'entretien jugés indispensables à la conservation des monuments classés.
- de faire exécuter d'office par son administration les travaux de réparation ou d'entretien faute desquels la conservation serait gravement compromise (travaux non effectués par le propriétaire après mise en demeure).
La participation de l'Etat ne pourra être inférieure à 50 pour cent du coût des travaux.
- de poursuivre l'expropriation, au nom de l'Etat, d'un immeuble classé ou en instance de classement en raison de l'intérêt public de l'édifice du point de vue de l'art ou de l'histoire (idem pour les communes et départements).

➤ *Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques*

Le ministre chargé des affaires culturelles a la possibilité d'ordonner qu'il soit sursis à des travaux qui conduiraient au morcellement ou au dépeçage de l'édifice dans le seul but de vendre des matériaux détachés.

Principales obligations de faire imposées aux propriétaires

➤ *Classement*

Tout propriétaire doit demander l'accord du ministre chargé des monuments historiques avant d'entreprendre tout travail de restauration, de réparation ou de modification, de procéder à tout déplacement ou destruction de l'immeuble.

Les travaux exécutés seront réalisés sous la surveillance du service des monuments historiques (les travaux à réaliser sur ces immeubles sont exemptés du permis de construire).

Il est fait obligation au propriétaire, après mise en demeure, d'exécuter les travaux d'entretien, ou de réparation faute desquels la conservation d'un immeuble classé serait gravement compromise.

Une autorisation spéciale doit être accordée par le ministre chargé des monuments historiques pour adosser une construction neuve à un immeuble classé (accord express de ce ministre en cas d'obtention d'un PC et aucun permis tacite).

➤ *Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques*

Il est fait obligation à tout propriétaire d'avertir le directeur des affaires culturelles quatre mois avant d'entreprendre les travaux modifiant l'immeuble dans sa partie d'immeuble inscrit. Ces travaux sont obligatoirement soumis au PC s'ils rentrent dans son champ d'application.

Le ministre ne peut interdire les travaux qu'en engageant la procédure de classement dans un délai de 4 mois.

Obligation d'obtenir un permis de démolir en cas de démolition partielle ou totale d'un immeuble inscrit.

➤ *Abords des monuments historiques classés ou inscrits*

Il est fait obligation au propriétaire de tels immeubles de solliciter l'accord du préfet préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation et de modification de nature à affecter l'aspect de l'immeuble : ex :ravalement, peinture, réfection de toits et façades...

En cas de travaux soumis au PC, celui-ci ne peut être délivré qu'après accord de l'architecte des bâtiments de France.

Limitations au droit d'utiliser le sol

Il est fait interdiction de toute publicité sur les immeubles classés ou inscrits, ainsi que dans les zones de protection délimitées autour de Monuments Historiques classés, dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits et à moins de 100 mètres de ceux-ci.

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation dans les lieux mentionnés aux articles 4 et 7 de la loi du 29 décembre 1979.

Il est fait interdiction d'installer des campings, sauf autorisation préfectorale, à moins de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit.

Le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément, ainsi que l'installation de terrains de camping à l'intérieur des zones de protection autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, sont interdits.

Une dérogation peut être accordée par le préfet ou le maire après avis de l'architecte des bâtiments de France.

Droits résiduels du propriétaire

➤ *Immeubles classés*

Le propriétaire d'un immeuble classé peut le louer, procéder aux réparations intérieures qui n'affectent pas les parties classées, notamment installer une salle de bain, le chauffage central. Il n'est jamais tenu d'ouvrir sa maison aux visiteurs et aux touristes, sauf s'il désire organiser une visite dans les conditions qu'il fixe lui-même.

Si des travaux nécessaires à la conservation de l'édifice sont exécutés d'office, le propriétaire d'un immeuble classé peut solliciter, dans le délai d'un mois à dater de la notification de cette décision, l'Etat, d'engager la procédure d'expropriation. L'Etat doit faire connaître sa décision dans le délai de six mois, toutefois, les travaux ne sont pas suspendus.

➤ *Immeubles inscrits et abords des monuments historiques classés ou inscrits*

Néant

*Zones de protection créées en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930
Décret n° 69-603 du 13 juin 1969*

Procédure

➤ **Inscription sur l'inventaire des sites**

Sont susceptibles d'être inscrits sur cet inventaire les monuments naturels et les sites qui ne présentent pas un intérêt exceptionnel, mais dont l'évolution doit être rigoureusement suivie sur le plan paysager, non seulement du point de vue de la qualité de l'architecture, mais aussi de nombreux autres composants du paysage.

L'autorité administrative a donc le pouvoir d'inscrire sur l'inventaire des sites, non seulement les terrains présentant en eux-mêmes un intérêt général du point de vue historique, légendaire, scientifique ou pittoresque, mais aussi dans la mesure où la qualité du site le justifie, les parcelles qui contribuent à la sauvegarde de ces sites.

Cette procédure peut ouvrir à un classement ultérieur.

L'inscription est prononcée par arrêté du ministre dans les attributions duquel le site se trouve placé, sur proposition ou après avis de la commission départementale des sites.

Le consentement des propriétaires n'est pas demandé.

➤ **Classement du site**

Principe d'une politique rigoureuse de conservation des sites.

Certains sites sont susceptibles d'être classés, dont l'intérêt paysager exceptionnel, fait mériter d'être distingués et intégralement protégés, mais aussi certains sites présentant un caractère remarquable, qu'il soit artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque peuvent être classés telle que le justifie une politique rigoureuse de conservation.

L'initiative du classement peut émaner de la commission départementale des sites. Ce classement est prononcé après enquête administrative dirigée par le préfet et après avis de la commission départementale des sites.

Si les propriétaires ont donné leur consentement, le classement est prononcé par arrêté du ministre compétent (classement amiable) sans que l'avis de la CDS ne soit obligatoire.

Si le consentement de tous les propriétaires n'est pas acquis, le classement est prononcé après avis de la commission supérieure des sites, par décret en Conseil d'État (classement d'office).

➤ **Zones de protection**

La loi du 2 mai 1930 avait prévu l'établissement d'une zone de protection autour de monuments classés ou des sites classés ou inscrits, lorsque la protection concernait des paysages très étendus.

La loi du 7 janvier 1983 a abrogé les articles de la loi de 1930 relatifs à cette zone de protection.

Toutefois, les zones de protection créées en application de la loi de 1930 continuent de produire leurs effets jusqu'à leur suppression ou leur remplacement par des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Effets de la servitude

Prérogatives exercées par la puissance publique

➤ Inscription sur l'inventaire des sites

Si le propriétaire procède à des travaux autres que l'exploitation courante ou l'entretien normal, sans en avoir avisé le maire 4 mois à l'avance, l'interruption des travaux peut être ordonnée, soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire, soit par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal compétent.

➤ Classement du site et instance de classement

Si une menace pressante pèse sur un site, le ministre peut ouvrir une instance de classement, sans instruction préalable (mesure conservatoire applicable sans délai, dès notification au préfet et au propriétaire).

L'instance de classement vaut pendant une année et emporte tous les effets du classement.

Obligations de faire imposées au propriétaire

➤ Inscription sur l'Inventaire des sites

Le propriétaire doit aviser le préfet quatre mois à l'avance de son intention d'entreprendre des travaux autres que ceux d'exploitation courante ou d'entretien normal. A expiration de ce délai, le silence de l'administration vaut acceptation.

En cas de travaux soumis au permis de construire, la demande de PC tient lieu de la déclaration préalable prévue à l'article 4 de la loi du 2 mai 1930.

Le permis de construire est délivré après avis de l'architecte des bâtiments de France.

➤ Classement du site et instance de classement

Le propriétaire a l'obligation d'obtenir une autorisation avant l'exécution de tous les travaux susceptibles de détruire ou de modifier l'état ou l'aspect des lieux.

Cette disposition concerne notamment :

- ✓ La construction (interdiction de bâtir, règles de hauteur, aspect extérieur des immeubles),
- ✓ La transformation, la démolition d'immeubles,
- ✓ L'ouverture de carrières, la transformation des lignes aériennes de distribution électrique ou téléphonique...

Cette autorisation spéciale est délivrée soit :

- ✓ Par le préfet pour les ouvrages mentionnés à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme (à l'exception de ceux visés au 2 de cet article, pour les constructions et travaux ou ouvrages exemptés du PC (articles R.422-1 et R.422-2 du code de l'urbanisme), pour l'édification ou la modification des clôtures.

- 2 Par le ministre chargé des sites dans tous les autres cas, ainsi que lorsque ce ministre a décidé d'évoquer le dossier.

La commission départementale des sites et éventuellement la commission supérieure doivent être consultées préalablement à la décision ministérielle.

Le permis de construire étant subordonné à un accord express, le pétitionnaire ne pourra bénéficier d'un permis tacite.

➤ Zone de protection d'un site

C'est le décret de protection qui détermine les servitudes imposées au fonds.

En cas de travaux soumis au permis de construire, le dit permis ne pourra être délivré qu'après l'accord express du ministre chargé des sites (ou de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection).

Le permis tacite n'est pas possible.

Pour les travaux soumis au régime de la déclaration préalable, le service instructeur consulte l'architecte des Bâtiments de France.

Limitations au droit d'utiliser les sols

➤ Inscription sur l'Inventaire des sites

Sauf dérogation, il est fait interdiction de toute publicité dans les sites inscrits à l'inventaire et dans les zones de protection délimitées autour d'eux.

L'installation des enseignes est soumise à autorisation.

L'établissement de campings y est aussi interdite sauf autorisation préfectorale, de même pour la création de terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.

➤ Classement du site et instance de classement

La publicité est interdite sur les monuments naturels et dans les sites classés.
L'installation des enseignes est soumise à autorisation dans ces mêmes zones.

Il est fait interdiction à quiconque d'acquérir un droit de nature à modifier le caractère et l'aspect des lieux.
Toute servitude conventionnelle est interdite sauf autorisation du ministre compétent.

L'établissement de campings y est aussi interdite sauf autorisation ministérielle accordée après avis de la commission départementale et supérieure des sites, de même pour la création de terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.

➤ Zone de protection d'un site

Le propriétaire des parcelles situées dans ces zones a obligation de se soumettre aux servitudes particulières à chaque secteur déterminée par le décret d'institution et relatives aux servitudes :

De hauteur, à l'interdiction de bâtir, à l'aspect esthétique des constructions...

Toute publicité est interdite, sauf dérogation (loi du 29 décembre 1979) dans les zones de protection délimitées autour d'un site classé.

Il est fait généralement interdiction d'établir des campings et terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.

AR1 Navigation maritime

*Code de l'urbanisme, articles L.421-1, L.422-2, R.421-38-11, R.421-38 (13°) et R.422-8
Loi du 18 juillet 1895, modifiée par la loi du 27 mai 1933
Décret n° 61-614 du 12 juin 1961 (modifié décret n°69-1004 du 31 octobre 1969)*

Procédure

Il s'agit de servitudes concernant les postes électro-sémaphoriques, les amers et les phares du département de la marine militaire.

La loi détermine les postes électro-sémaphoriques et un décret en Conseil d'État désigne les établissements de signalisation maritime. Sont aussi déterminés les champs de vue de ces ouvrages.

Prérogatives de la puissance publique

L'autorité maritime a la possibilité d'exiger l'abattage ou l'élagage des plantations existantes moyennant indemnité préalable.

Obligations pour les propriétaires

Les propriétaires ayant entrepris indûment des travaux ont obligation de les suspendre immédiatement et de rétablir les lieux dans leur état initial dès notification du procès-verbal de contravention dressé par les officiers et agents assermentés de la marine.

Les propriétaires situés dans le champ de vue de ces ouvrages ont obligation d'ébrancher les plantations si celles-ci deviennent gênantes.

Limitations au droit d'utiliser les sols

Interdiction est faite aux propriétaires de terrains situés dans les champs de vue d'élever aucune construction, à moins d'avoir obtenu l'autorisation du ministre chargé des Armées.

L'accord du Ministre chargé des Armées est requis en cas de construction soumise au permis de construire.

Il est fait interdiction de laisser croître les plantations à une hauteur telle que les vues puissent être gênées.

EL9 Servitude de passage des piétons sur le littoral

Articles L.160-6 à L.160-8 du code de l'urbanisme et décret n° 77-753 du 7 juillet 1977 (application de la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, instituant la servitude de passage sur le littoral)

Procédure

➤ Servitude de passage longitudinale

L'article L 160-6 du code de l'urbanisme institue de plein droit sur l'ensemble du littoral une servitude de passage à usage exclusif des piétons, qui grève les propriétés riveraines du domaine public maritime sur une bande de trois mètres de large.

Sauf exception, celle-ci ne peut grever les terrains situés à moins de quinze mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1^{er} janvier 1976, ni les terrains attenants à des habitations et clos de murs au 1^{er} janvier 1976, sauf s'il n'y a pas d'autre moyen d'assurer la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès sur le rivage de la mer.

Ce tracé de droit peut être modifié :

- pour assurer, compte tenu de la présence des obstacles de toute nature, la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer,
- pour tenir compte des chemins et règles préexistants.

Le tracé peut grever exceptionnellement des propriétés non riveraines du domaine public maritime.

ou exceptionnellement suspendu, lorsqu'il existe des chemins ou voies de remplacement et si le maintien de la servitude :

- fait obstacle au fonctionnement d'un service public, d'une entreprise de construction ou de réparation navale, etc...
- lorsqu'on se situe autour des limites d'un port maritime ou à proximité des installations utilisées pour les besoins de la défense nationale,
- est de nature à compromettre la conservation d'un site à protéger pour des raisons archéologiques ou écologiques, ainsi que la stabilité des sols.

➤ Servitude de passage transversale au rivage

Une servitude de passage des piétons, transversale au rivage, peut être instituée sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants, à l'exception de ceux réservés à un usage professionnel.

Cette servitude peut être instituée en l'absence de voie publique située à moins de 500 mètres et permettant l'accès au rivage.

Elle a pour but de relier la voirie publique au rivage de la mer ou aux sentiers d'accès immédiat à celui-ci.

Limitations au droit d'utiliser le sol (concerne les deux types de servitude)

Obligation pour les propriétaires :

- de laisser aux piétons le droit de passage sur leur propriété dans une bande de trois mètres de large calculée à partir du domaine public maritime et sur les chemins et voies privés ouverts aux piétons afin de leur assurer l'accès au rivage dans les conditions prévues à l'article L 160-16 du code de l'urbanisme,
- de n'apporter à l'état des lieux aucune modification de nature à faire obstacle, même provisoirement, au libre passage des piétons,
- de laisser l'administration compétente établir la signalisation et effectuer les travaux nécessaires pour assurer le libre passage et la sécurité des piétons (avertir quinze jours à l'avance, sauf cas d'urgence).

*Loi du 15 juin 1906 (article 12) modifiée par les lois du 19 juillet 1922, 13 juillet 1925, 4 juillet 1935
Décrets du 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1938 et 6 octobre 1967.
Article 35 de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946 relative à la nationalisation de l'électricité et du gaz*

Procédure

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

- aux travaux déclarés d'utilité publique,
- 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.

La déclaration d'utilité publique des ouvrages d'électricité en vue de l'exercice des servitudes est prononcée :

Soit par arrêté préfectoral ou arrêté conjoint des préfets des départements intéressés et en cas de désaccord par le ministre chargé de l'électricité (électricité tension inférieure à 225 kV).

A défaut d'accord amiable, le distributeur adresse au préfet une requête pour faire appliquer les servitudes. Le préfet prescrit une enquête publique. A l'issue de cette procédure, l'ensemble du dossier et résultats de l'enquête est transmis au préfet qui institue par arrêté les servitudes.

Une convention peut être passée entre le concessionnaire et le propriétaire pour la reconnaissance des servitudes en question. Elle remplace les formalités ci-dessus et produit les mêmes effets que l'arrêté préfectoral.

Les indemnisations sont dues en réparation du préjudice résultant directement de l'exercice des servitudes et par le maître d'ouvrage.

Détermination, à défaut d'accord amiable, est fixée par le juge de l'expropriation.

Prérogatives exercées par la puissance publique :

Le bénéficiaire de la servitude a le droit :

- ✓ 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 (accessibles par l'extérieur : servitude d'ancrage),
- ✓ de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus (propriétés closes ou non : servitude de surplomb),
- ✓ d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains bâtis ou non qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures (servitude d'implantation),
- ✓ de couper les arbres et les branches se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, qui gênent ou pourraient gêner par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

Limitations au droit d'utiliser le sol

Il est fait obligation au propriétaire de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations.

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 néanmoins préalablement un mois avant d'entreprendre ces travaux prévenir par lettre recommandée l'entreprise exploitante.

*Code des communes, articles L.361-4, L.361-1, L.361-7 et articles R.361-1 et R.361-2
Code de l'Urbanisme, article L.421-1, L.422-2, R.421-38-19 et R.422-8
Loi n° 85-772 du 25 juillet 1985 (article 45) modifiant l'article L.362-1 du code des communes*

Les servitudes de voisinage frappent les terrains non bâtis et sur une distance de moins mètres des nouveaux cimetières transférés :

- Servitudes non aedificandi
- Servitudes relatives, aux puits

Procédure

Les servitudes résultant du voisinage d'un cimetière s'étendent dans un rayon de 100 mètres autour du cimetière et s'appliquent aux cimetières transférés hors des communes urbaines ou des périmètres d'agglomération.

Notions importantes pour l'application de la servitude « non aedificandi » :

- Ont le caractère de communes urbaines :
 - Les communes dont la population agglomérée compte plus de 2 000 habitants,
 - Celles qui appartiennent en totalité ou en partie à une agglomération de plus de 2 000 habitants.
Cette définition recouvre la notion d'unité urbaine au sens de l'INSEE.
Il s'agit aussi bien des agglomérations urbaines multicommunales que de villes isolées.

- Définition de population agglomérée :

Il s'agit de celle résidant à l'intérieur du périmètre d'agglomération.

Référence aux termes utilisés par la jurisprudence du Conseil d'État : « les périmètres extérieurs des constructions groupées et des enclos qu'ils joignent immédiatement ».

- Le chiffre de 2 000 habitants ne concerne que la population agglomérée, à savoir celle résidant à l'intérieur du périmètre d'agglomération.

Terme utilisé par la jurisprudence du Conseil d'État :

« les périmètres extérieurs des constructions groupées ou des enclos qu'ils joignent immédiatement ».

Application précise

Dans les communes urbaines et dans les périmètres d'agglomération, la création ou l'agrandissement des cimetières à moins de 35 mètres des habitations nécessite une autorisation préfectorale.

La servitude frappe donc la partie de l'agglomération située entre 35 et 100 mètres.

Cependant, dans la pratique administrative, dans le cas où une commune a transféré son cimetière à moins de 35 mètres de l'agglomération, il est admis, dans un souci d'équité, une application moins rigoureuse de la servitude du côté des habitations existantes :

C'est seulement du côté des terrains non bâtis que l'on applique les servitudes.

Les dites servitudes s'appliquent aussi aux terrains voisins des cimetières établis dès l'origine hors des communes et à moins de 35 mètres de l'enceinte de la commune.

Aucune servitude ne frappe les fonds attenants à un cimetière situé en tout ou partie dans l'enceinte d'une commune lorsque celui-ci n'a pas été transféré.

Cette servitude s'applique si ce cimetière a été désaffecté pour sa partie située à moins de 35 mètres et qu'il a été agrandi au moyen de terrains situés eux à la distance légale (100 mètres) de l'agglomération.

Les effets de la servitude :

Obligations de faire imposées aux propriétaires

Remarque sur la notion « présence de l'homme », elle est interprétée strictement, ainsi, elle ne s'appliquera pas à la construction d'un hangar pour automobiles.

Le propriétaire a l'obligation, sur injonction de l'administration, de procéder à la démolition des bâtiments destinés à la présence de l'homme ou au comblement des puits établis sans autorisation à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes.

Limitations au droit d'utiliser le sol

A défaut de l'autorisation de l'autorité administrative, il est interdit d'élever aucune habitation, ni de creuser aucun puits à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés ou créés hors des communes (article L 361-4 du Code des Communes).

Droits résiduels du propriétaire

Le propriétaire a la possibilité d'obtenir l'autorisation d'élever des constructions destinées à la présence de l'homme ou de creuser des puits à moins de 100 mètres des « nouveaux cimetières transférés hors des communes ».

Si la construction est soumise à PC, ce dernier est conditionné à l'accord du maire.

Cet accord est également obligatoire pour l'agrandissement ou la restauration des bâtiments existants comportant la présence de l'homme.

L'autorisation de construire sur son terrain à une distance de moins de 100 mètres du cimetière entraîne l'extinction de la servitude *non aedificandi* » au profit des propriétaires successifs de ce terrain.

En effet, cette servitude dite réelle suit le fonds en quelques mains qu'il passe.

Code des Postes et des Télécommunications, articles L.57 à L.62, et R.27 à R.39

Procédure

Afin d'assurer le fonctionnement des réceptions radioélectriques effectuées dans les centres de toute nature, exploités ou contrôlés par les différents départements ministériels, il est institué certaines servitudes et obligations pour la protection des réceptions radioélectriques.

Les zones de protection s'établissent ainsi :

- autour des centres de réception de troisième catégorie, s'étendant sur une distance maximale de 200 mètres des limites des centres de réception au périmètre de la zone,
- autour des centres de réception de deuxième catégorie, s'étendant sur une distance maximale de 1 500 mètres des limites des centres de réception au périmètre de la zone,
- autour des centres de réception de première catégorie, s'étendant sur une distance maximale de 3 000 mètres des limites des centres de réception au périmètre de la zone.

La zone de garde radioélectrique

Elle est instituée à l'intérieur des zones de protection des centres de deuxième et première catégorie s'étendant sur une distance de 5 000 mètres et 1 000 mètres des limites du centre de réception au périmètre de la zone, où les servitudes sont plus lourdes que dans les zones de protection.

Obligations de faire imposées au propriétaire

Tout propriétaire ou usager d'une installation électrique, située en un point quelconque du territoire, même hors des zones de servitudes et produisant ou propageant des perturbations gênant l'exploitation d'un centre de réception radioélectrique public ou privé, doit se conformer aux dispositions qui lui seront indiquées, en vue de faire cesser le trouble, par le ministre dont les services exploitent ou contrôlent le centre ; il doit notamment se prêter aux investigations autorisées par un arrêté préfectoral, réaliser les modifications prescrites et maintenir les installations en bon état de fonctionnement.

Les abords des centres exploités par les opérateurs autorisés peuvent être frappés de servitudes destinées à éviter les perturbations électromagnétiques.

Un plan de protection détermine les zones de servitude et définit ces servitudes.

Les servitudes comportent l'interdiction de mettre en service ou d'utiliser des équipements installés postérieurement au centre protégé, susceptibles de perturber les réceptions radioélectriques.

Code des postes et des télécommunications, articles L.54 à L.56, et R.21 à R.26 et R.39

Afin d'empêcher que des obstacles ne perturbent la propagation des ondes radioélectriques émises ou reçues par les centres de toute nature exploités ou contrôlés par les différents départements ministériels, il est institué certaines servitudes pour la protection des télécommunications radioélectriques.

Les effets de la servitude :

Les propriétés voisines des stations radioélectriques peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une bonne propagation des ondes.

Un plan de protection contre les perturbations radioélectriques définit pour chaque station les servitudes radioélectriques et détermine les terrains sur lesquels s'exercent ces servitudes.

Limitations au droit de construire et obligations pour les propriétaires

Les servitudes comportent l'obligation de tenir le terrain, les plantations et les superstructures à un niveau au plus égal à celui prévu par le plan de protection mentionné ci-dessus et l'interdiction de construire et de faire des installations quelconques au-dessus de ce niveau.

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement

PT3

Code des postes et des télécommunications, articles L.46 à L.53, et R.21 à D.408 à D.411

Procédure

Le tracé de la ligne est arrêté par décision préfectorale, qui autorise toutes les opérations comportant l'établissement, l'entretien et la surveillance de la ligne.

Toutefois, cette décision n'intervient qu'après l'échec des négociations (conventions amiables).

Effets de la servitude

Prérogatives de la puissance publique

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

Limitations au droit d'utiliser le sol

Obligation pour les propriétaires de ménager le libre passage aux agents de l'administration.

Droit pour les propriétaires d'entreprendre des travaux de démolition, réparation, surélévation ou clôture sous condition de prévenir France Télécom.

Circulation aérienne

Le champ d'application des servitudes aéronautiques

*Code de l'aviation civile
(1^{ère} partie, 2^{ème} et 3^{ème} parties)*

Arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques (exclusion des servitudes radioélectriques)

Destinées à assurer la protection des aérodromes contre les obstacles, de façon à ce que les avions puissent y atterrir et en décoller dans de bonnes conditions de sécurité et de régularité.

➤ Deux catégories de servitudes protègent les aérodromes :

- Les servitudes aéronautiques de dégagement T5
- Les servitudes aéronautiques de balisage T4

Il convient d'y ajouter une autre servitude applicable à l'extérieur des zones de dégagement.

Le plan de servitudes aéronautiques (PSA)

Le plan de servitudes aéronautiques est un document à long terme, destiné à assurer la protection de l'aérodrome dans son extension maximale.

Il s'agit d'un document opposable aux tiers qui fait l'objet d'une enquête publique de droit commun. Le PSA définit une servitude autour de l'aérodrome, en vue d'empêcher l'érection d'obstacles gênants et de permettre la suppression de ceux qui existent, afin de préserver la sécurité de la circulation aérienne aux abords immédiats de l'aérodrome.

➤ **Installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation**

Il s'agit de l'autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées qui concerne :

- a) En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau ;
- b) Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau. Sont considérées comme installations toutes constructions fixes ou mobiles.

Sont considérées comme agglomérations les localités figurant sur la carte aéronautique au 1/500000^{ème} (ou son équivalent pour l'outre-mer) et pour lesquelles des règles de survol particulières sont mentionnées.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques dont l'établissement est soumis à celles de la loi du 15 juin 1906 et des textes qui l'ont modifiée ainsi qu'à celles de l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques.

T4 Servitudes aéronautiques de balisage

*Code de l'aviation civile
(1^{ère} partie, 2^{ème} et 3^{ème} parties)*

Arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques (exclusion des servitudes radioélectriques)

Procédure

La procédure est instituée par décision ministérielle émanant du ministre chargé de l'aviation civile ou du ministre chargé des armées intervenant après accord amiable entre les intéressées et l'administration.

A défaut d'accord amiable, il sera procédé à une enquête spéciale menée dans chaque commune intéressée.

Prérogatives de la puissance publique

L'administration a la possibilité :

- de procéder à certains travaux ou installations afin d'assurer le balisage aéronautique,
- d'établir à demeure des supports ou ancrages pour les dispositifs de balisage soit à l'extérieur des murs et façades des bâtiments, soit sur les toits ou terrasses,
- de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés privées,
- couper les arbres ou branches d'arbres gênant situées à proximité des emplacements de conducteurs aériens ou des dispositifs de balisage,
- d'effectuer sur les murs ou toitures des bâtiments privés les travaux de signalisation appropriés.

Limitations au droit d'utiliser le sol

Les propriétaires ont également la possibilité de se clore, de démolir, réparer ou surélever à condition de ne pas entraver l'exercice des servitudes de balisage et notamment le droit de passage.

T5 Servitudes aéronautiques de dégagement

*Code de l'aviation civile
(1^{ère} partie, 2^{ème} et 3^{ème} parties)*

Arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques (exclusion des servitudes radioélectriques)

Procédure

Un décret en Conseil d'État particulier à chaque aérodrome porte approbation du plan de dégagement établi par l'administration intéressée après étude effectuée sur place.

Ce plan est applicable aux aérodromes suivants :

- aérodromes destinés à la circulation aérienne publique ou créés par l'Etat,
- certains aérodromes non destinés à la circulation aérienne publique et créés par une personne physique ou morale autre que l'Etat,
- aérodromes situés en territoire étranger pour lesquels des zones de dégagement doivent être établies sur le territoire français.

Aux installations d'aide à la navigation aérienne (télécommunications aéronautiques, météorologie).

Prérogatives de la puissance publique

L'administration a la possibilité :

- de pénétrer dans les propriétés privées pour y exécuter les études nécessaires à l'établissement des plans de dégagement,
- d'implanter des signaux, bornes et repères nécessaires pour la détermination des zones de servitudes.

Obligations pour les propriétaires

Il est fait obligation au propriétaire d'un terrain de modifier ou de supprimer les obstacles de nature à constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de la sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne ou de pourvoir à leur balisage (travaux réalisés selon une convention passée entre le propriétaire et l'administration).

Limitations au droit d'utiliser le sol

Il est interdit de créer des obstacles fixes (permanents ou non permanents), susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne.

*Code de l'aviation civile
Code de l'urbanisme (articles L.421-1, L.422-2, R.421-38-13 et R.422-8)
Arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à
l'établissement des servitudes aéronautiques (exclusion des servitudes radioélectriques)*

Procédure

A l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées.

L'arrêté du 25 juillet 1990 détermine les installations concernées.

- hauteur > 100 mètres en agglomération ;
- hauteur > 50 mètres hors agglomération.

La circulaire du 25 juillet 1990 fixe les dispositions relatives à l'instruction des dossiers de demande d'autorisation de ces installations.

Cette servitude est applicable sur tout le territoire national.

Obligations pour les propriétaires

Il est fait obligation au propriétaire d'une installation existante constituant un danger pour la navigation aérienne de procéder, sur injonction de l'administration, à sa modification ou sa suppression.

Limitations au droit d'utiliser le sol

La création de certaines installations (déterminées par arrêtés ministériels) est interdite lorsqu'en raison de leur hauteur, elles sont susceptibles de nuire à la navigation aérienne et cela en dehors des zones de dégagement.

ANNEXES

- ✓ Liste des services départementaux et régionaux consultés ;
- ✓ Cartographies de l'intervention du conservatoire du littoral (2) ;
- ✓ Cartographie et liste des sites archéologiques ;
- ✓ Cartographie du site NATURA 2000 et fiches d'identification ;
- ✓ Cartographie des plans climat énergie territoriaux (PCET) ;
- ✓ Cartographie et liste des sites classés incompatibles avec le développement du grand éolien ;
- ✓ Cartographie du schéma régional éolien (SRE) ;
- ✓ Courrier d'information de l'agence régionale de santé (ARS) ;
- ✓ Cartographies des risques naturels « retrait-gonflement des argiles – mouvements de terrain » ;
- ✓ Cartographies des risques « inondations et submersion marine » ;
- ✓ Arrêté d'approbation des cartes de bruit ;
- ✓ Fiches et plans des servitudes orange PT1 ;
- ✓ Courrier de l'état-major des zones de défense de RENNES (servitudes PT1-PT2)
- ✓ Fiches BAAC (bulletin d'analyse d'accident corporel)

Annexe numérique

Les zones de protection archéologiques : Fichier de données