

DÉPARTEMENT DE L' AISNE

Commune de Baulne en Brie

Carte Communale

## Rapport de Présentation



Document n°1

Vu pour être annexé  
à la délibération du :

*20-12-2010*

Approuvant la carte  
communale.

Signature et cachet du  
maire :



Vu pour être annexé à mon arrêté  
du

*01 FEV. 2011*

le Préfet

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
1/ DEFINITION DE LA CARTE COMMUNALE.....	3
2/ OBJECTIFS DE CREATION .....	4
3/ CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE.....	4
<b>1<sup>ERE</sup> PARTIE : PRESENTATION ET ANALYSE DES COMPOSANTES DE LA COMMUNE ET DE SON TERRITOIRE.....</b>	<b>5</b>
<b>SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE.....</b>	<b>7</b>
<b>CARACTERISTIQUES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES.....</b>	<b>11</b>
1/ LA BRIE ET LES TROIS VALLEES.....	11
2/ ORGANISATION ET CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	12
3/ LES ESPACES NATURELS .....	14
4/ GEOLOGIE ET HYDROGEOLOGIE .....	18
<b>SITUATION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE .....</b>	<b>22</b>
1/ UNE POPULATION EN AUGMENTATION.....	22
2/ STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION .....	23
3/ LE LOGEMENT .....	23
<b>IV. ACTIVITE ET MOBILITE.....</b>	<b>25</b>
1/ POPULATION ACTIVE .....	25
2/ ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES .....	25
3/ L'ACTIVITE AGRICOLE DANS LA COMMUNE .....	26
<b>V. CONTRAINTES ET SERVITUDES SUR LE TERRITOIRE.....</b>	<b>27</b>
PATRIMOINE NATUREL .....	27
MONUMENT HISTORIQUE.....	27
RISQUES .....	28
ACTIVITES AGRICOLES .....	28

<b>2<sup>EME</sup> PARTIE : EFFETS DE LA CARTE COMMUNALE ET JUSTIFICATIONS DE SES DISPOSITIONS .....</b>	<b>29</b>
<b>ÉLÉMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>31</b>
1/ PRESCRIPTIONS NATIONALES ET PARTICULIERES .....	31
2/ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES.....	33
3/ LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	33
4/ LES CONTRAINTES TERRITORIALES.....	33
<b>DEFINITION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS ADOPTEES .....</b>	<b>36</b>
1/ PARTI D'AMENAGEMENT RETENU .....	36
2/ DEFINITION ET JUSTIFICATION DU ZONAGE ADOPTE .....	37
3/ SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITE D'ACCUEIL THEORIQUE DES ZONES D'EXTENSION ....	43
<b>INCIDENCES DES CHOIX D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT : PRESERVATION ET MISE EN VALEUR.....</b>	<b>45</b>
1/ IMPACT SUR L'AGRICULTURE .....	45
2/ IMPACT SUR LE PAYSAGE ET LES MILIEUX NATURELS .....	45
3/ IMPACT SUR L'EAU .....	46
4/ IMPACT SUR LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	46
<b>APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....</b>	<b>47</b>
1/ DANS LA ZONE CONSTRUCTIBLE (ZONE ZC).....	47
2/ DANS LA ZONE NON CONSTRUCTIBLE (ZONE ZNC) .....	47
3/ POUR L'ENSEMBLE DES ZONES (ZONES ZC ET ZNC) .....	48
<b><u>ANNEXE</u> : TEXTES RELATIFS AUX SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL.....</b>	<b>49</b>

# Introduction

## 1/ Définition de la carte communale

En l'absence de Plan Local d'Urbanisme, de carte communale, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu et opposable aux tiers, les communes sont soumises aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme et au principe dit de « constructibilité limitée » : seules sont autorisées, **en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune** :

- ✓ L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- ✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- ✓ Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques.

Néanmoins, en vertu du chapitre IV, titre II, livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme, les communes peuvent élaborer une **carte communale** permettant de suspendre l'application de cette règle de la constructibilité limitée.

Tel est l'objet du présent document  
que la commune de Beaulne en Brie, a souhaité établir.

### La carte communale :

- ✓ Expose dans une note de présentation les objectifs et les choix d'aménagement retenus à l'issue des études préalables ;
- ✓ Présente sur une carte la destination générale des sols et les espaces pouvant accueillir des constructions ;
- ✓ Traduit ces options en énonçant comment le règlement national d'urbanisme sera appliqué dans les différentes parties de la commune.

## 2/ Objectifs de création

La carte communale est un document d'urbanisme à part entière. Elle est l'occasion pour une commune de réfléchir à ses enjeux, de prendre parti sur son avenir et de définir les principes d'aménagement de l'espace qui lui sont nécessaires.

## 3/ Contenu de la carte communale

La carte communale comprend un **rapport de présentation** et **un ou plusieurs documents graphiques**. Ce(s) dernier(s) est(ont) opposable(s) aux tiers.

### Le rapport de présentation

- ✓ Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique.
- ✓ Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis par la loi, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révisions, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations.
- ✓ Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

### Le ou les documents graphiques

Ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas, à l'exception de l'**adaptation**, du **changement de destination**, de la **réfection** ou l'**extension des constructions existantes** et des **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles**.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités et délimiter s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée. Dans le territoire de la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées selon les règles générales définies au chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup> du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

### **La carte communale :**

- ✓ Est soumise à enquête publique
- ✓ A une validité permanente et peut être révisée
- ✓ Est approuvée conjointement par le Conseil Municipal et le Préfet.

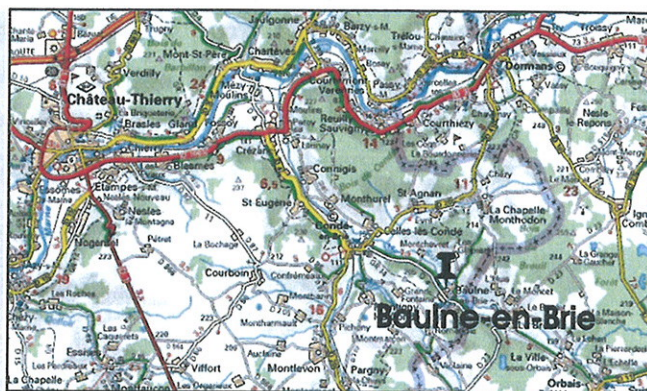
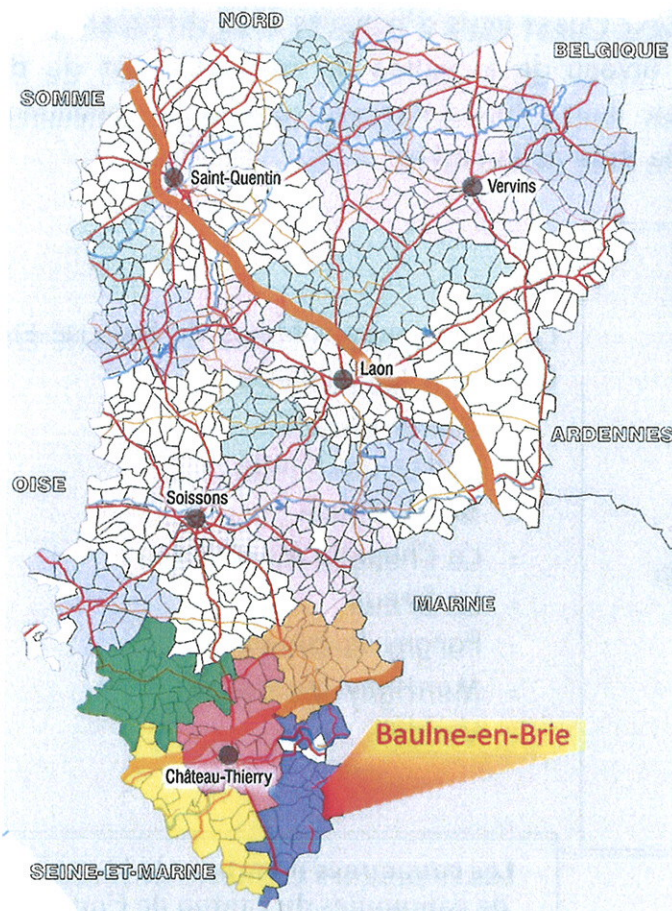
1<sup>ère</sup> partie :

**PRESENTATION  
ET ANALYSE  
DES COMPOSANTES  
DE LA COMMUNE  
ET DE SON TERRITOIRE**



## Situation administrative et géographique

<b>Canton</b>	<b>Condé en brie</b>
<b>Arrondissement</b>	<b>Château-Thierry</b>
<b>Département</b>	<b>AISNE</b>
<b>Population</b>	<b>290 habitants (RGP INSEE 2007)</b>
<b>Superficie</b>	<b>1889 hectares</b>



BAULNE-EN-BRIE se situe en Brie, en limite Sud-Est du département de l'Aisne, à 20 kilomètres du chef lieu d'Arrondissement, Château-Thierry.

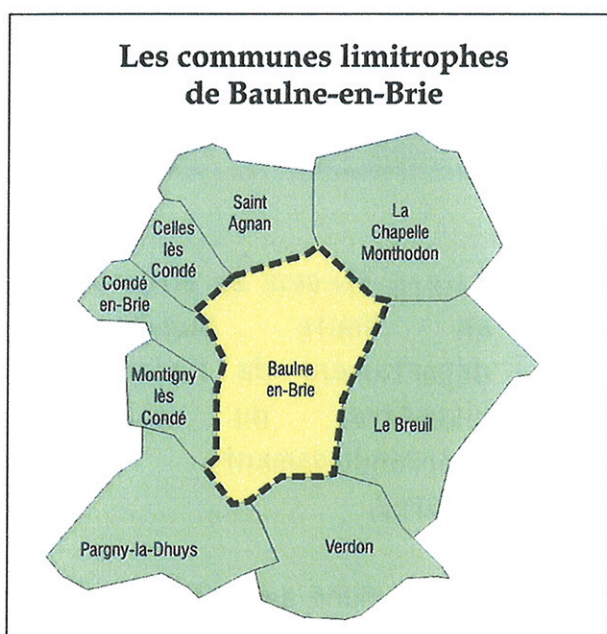
La commune se trouve également à moins de 5kms du chef-lieu de Canton, Condé-en-Brie, à 11kms de Dormans et à environ 50kms

de Reims. Cette proximité géographique lui permet de bénéficier de l'attraction de ces pôles urbains aussi bien en matière d'emplois que d'équipements et de commerces divers.

Située au centre d'un triangle Château-Thierry-Epernay-Montmirail, la commune est desservie par la route départementale 4 qui constitue un axe routier de moyenne importance et permet de rejoindre deux axes d'importance supra-régionale : la RD 51 reliant Epernay à Sézanne et la Nationale 3, qui joint Château-Thierry à Reims et Epernay. Les autres axes routiers de la commune sont surtout utilisés pour les liaisons inter-villages et la desserte des fermes isolées.

La commune de BAULNE-EN-BRIE s'étend sur 1889 hectares dont un peu moins de 500 sont occupés par la forêt. Les autres usages du sol, outre les constructions et les infrastructures, sont multiples : champs cultivés, prairies pâturées par des bovins et des ovins et vignoble classé en appellation « champagne ».

Le territoire communal est traversé par le Surmelin, et par l'un de ses plus importants affluents indirects, la Verdonnelle, qui le rejoint en aval de la commune, via la Dhuis. Ces deux cours d'eau creusent deux vallées parallèles d'orientation générale Sud-Est / Nord-Ouest mais d'aspects très différents. L'altitude au point le plus bas, au niveau de la vallée du Surmelin, est de 82 mètres. Au point le plus élevé, en limite Nord-Est du territoire communal, l'altitude atteint 243 mètres, dans le Bois de la Hutte.



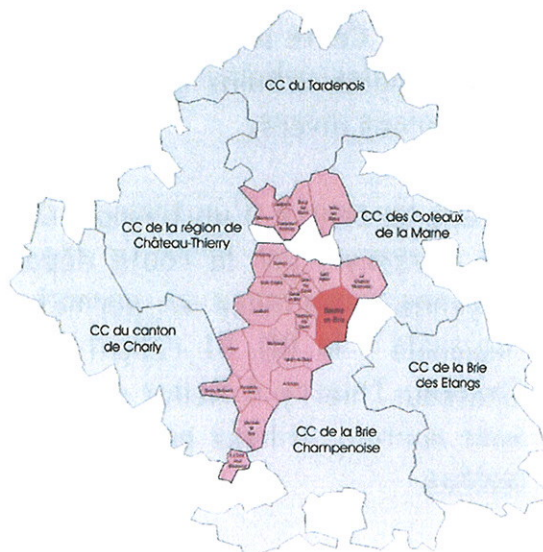
Les communes voisines de BAULNE-EN-BRIE sont les suivantes :

- Condé-en-Brie ;
- Celles-lès-Condé ;
- Saint-Agnan ;
- La Chapelle Monthodon ;
- Le Breuil ;
- Pargny-la-Dhuys ;
- Montigny-lès-Condé.
- Verdon

La commune appartient à la Communauté de Communes du canton de Condé en Brie, créée le 2 juin 1995, qui regroupe 24 communes, soit 7 493 habitants (RGP INSEE 1999).

La carte ci-contre présente l'étendue de cette structure intercommunale et identifie les Communautés de Communes limitrophes.

Les communes membres de la communauté de communes du canton de Condé-en-Brie



Les différentes compétences exercées par la Communauté de Communes sont présentées pages suivantes.

❖ *Aménagement de l'espace communautaire*

<i>Compétences</i>	<i>Actions</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation de charte intercommunale</li> <li>• Réalisation de Zones d'Aménagement Concerté d'intérêt communautaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etude sur une charte intercommunale</li> <li>• Projet de ZAC d'intérêt communautaire</li> <li>• En cours de démarche de pays avec les Communauté de Communes de l'Ourcq et du Clignon, du canton de Charly-sur-Marne, du Tardenois, et de la région de la vallée de la Marne</li> </ul>

❖ *Autre compétence*

<i>Compétences</i>	<i>Actions</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Collège dans la limite des charges non transférées au département</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intervention dans la limite des charges non transférables au département</li> </ul>

❖ *Développement économique*

<i>Compétences</i>	<i>Actions</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création, gestion et promotion des zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales, dans le cadre communautaire, ainsi que la promotion de celles existantes</li> <li>• Création et renforcement des zones d'activités intercommunales</li> <li>• Activités touristiques</li> <li>• Aides directes aux entreprises.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promotion de zones d'activités existantes dans le cadre communautaire</li> <li>• Promotion et développement des activités touristiques</li> <li>• Poursuite des prêts bonifiés en complément du dispositif <i>FIDARCO</i></li> </ul>

❖ *Logement et cadre de vie*

<b>Compétences</b>	<b>Actions</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'OPAH, rénovation réhabilitation de l'habitat</li> <li>• Construction et fonctionnement de maisons de retraite</li> <li>• Transport scolaire</li> <li>• Transport des personnes pour activités sportives et culturelles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion de logements locatifs sociaux</li> <li>• Transport scolaire</li> <li>• Gestion de 5 unités de vie (Marchais, Condé en Brie, Barzy, Trélou) et 20 lits à Courtemont. Varennes.</li> <li>• Travaux de réhabilitation et d'extension de la maison de retraite de Courtemont Varennes.</li> <li>• Actions sociales : aides ménagères, soins à domicile, portage de repas, transport de personnes âgées.</li> <li>• Animation pour les jeunes</li> <li>• Site Picardie en ligne</li> </ul>

❖ *Protection et mise en valeur de l'environnement*

<b>Compétences</b>	<b>Actions</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assainissement</li> <li>• Collecte et traitement des ordures ménagères</li> <li>• Aménagement, entretien des talwegs et des rivières.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménagement et entretien des talwegs et des rivières</li> <li>• collecte, tri et traitement des ordures ménagères,</li> <li>• Etude d'un schéma directeur d'assainissement</li> <li>• réalisation des réseaux d'assainissement</li> </ul>

❖ *Voirie d'intérêt communautaire*

<b>Compétences</b>	<b>Actions</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rebouchage des trous, enduits superficiels, fossés, ouvrages d'art</li> <li>• Traversées de villages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux d'entretien de la voirie classée et des fossés</li> <li>• Travaux de traversées de village dans la limite du plafond du Fonds Départemental de Solidarité.</li> </ul>

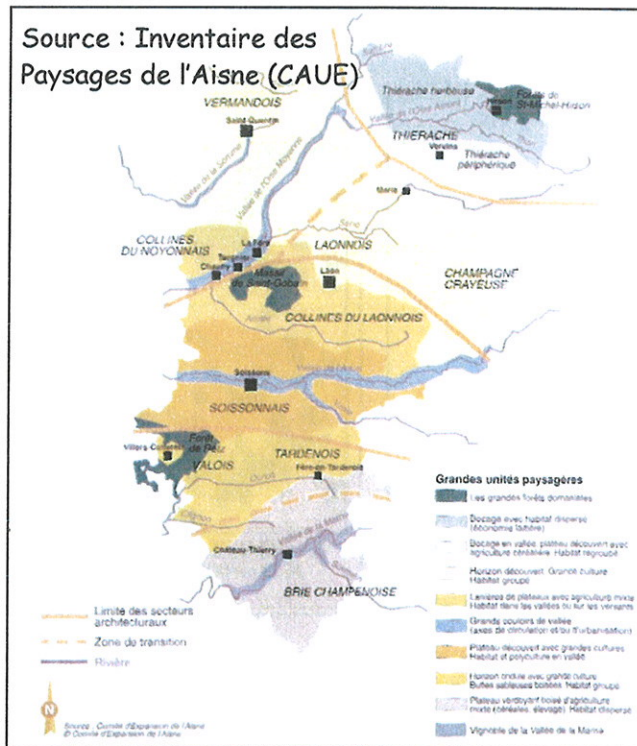
# Caractéristiques paysagères et patrimoniales

## 1/ La Brie et les Trois Vallées

La commune de BAULNE-EN-BRIE appartient à l'unité paysagère de la Brie. Localisée à l'extrémité Sud-Est du département de l'Aisne, la Brie se prolonge dans les départements voisins (Marne, Oise et Seine et Marne). Ce plateau, dont l'altitude est plus élevée que celle du plateau du Soissonnais, est entaillé d'Est en Ouest par la Vallée de la Marne.

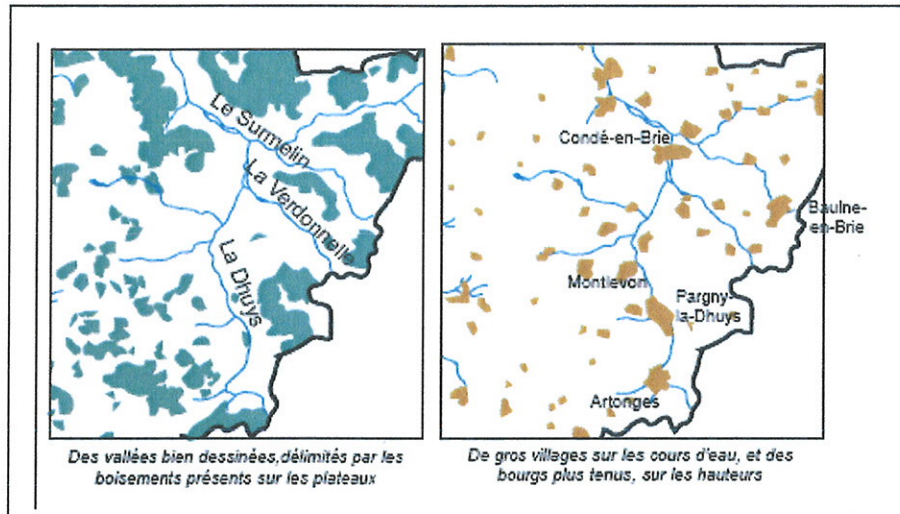
L'entité de la Brie se caractérise par des paysages équilibrés en terme d'occupation du sol : champs cultivés, prairies, boisements, bosquets, villages se succèdent pour composer une unité paysagère variée et complète. Les cours d'eau omniprésents lui confèrent son aspect ondulé.

Source : Inventaire des Paysages de l'Aisne. (CAUE)



A BAULNE-EN-BRIE est associée la sous-unité paysagère des trois Vallées qui comprend la vallée du Surmelin, celle de la Verdonnelle et celle de la Dhuis. Ce paysage fait partie intégrante de l'unité de la Brie champenoise.

Le territoire des trois vallées découle de la Vallée du Surmelin qui s'établit perpendiculairement à la Vallée de la Marne. Le proche village de Condé-en-Brie constitue l'écrou depuis lequel les trois vallées se séparent, s'enfonçant chacune dans le plateau de la Brie. Les cours d'eau du Surmelin, de la Verdonnelle et de la Dhuis serpentent en fond de vallée. Ils prennent leur source dans le département de la Marne.

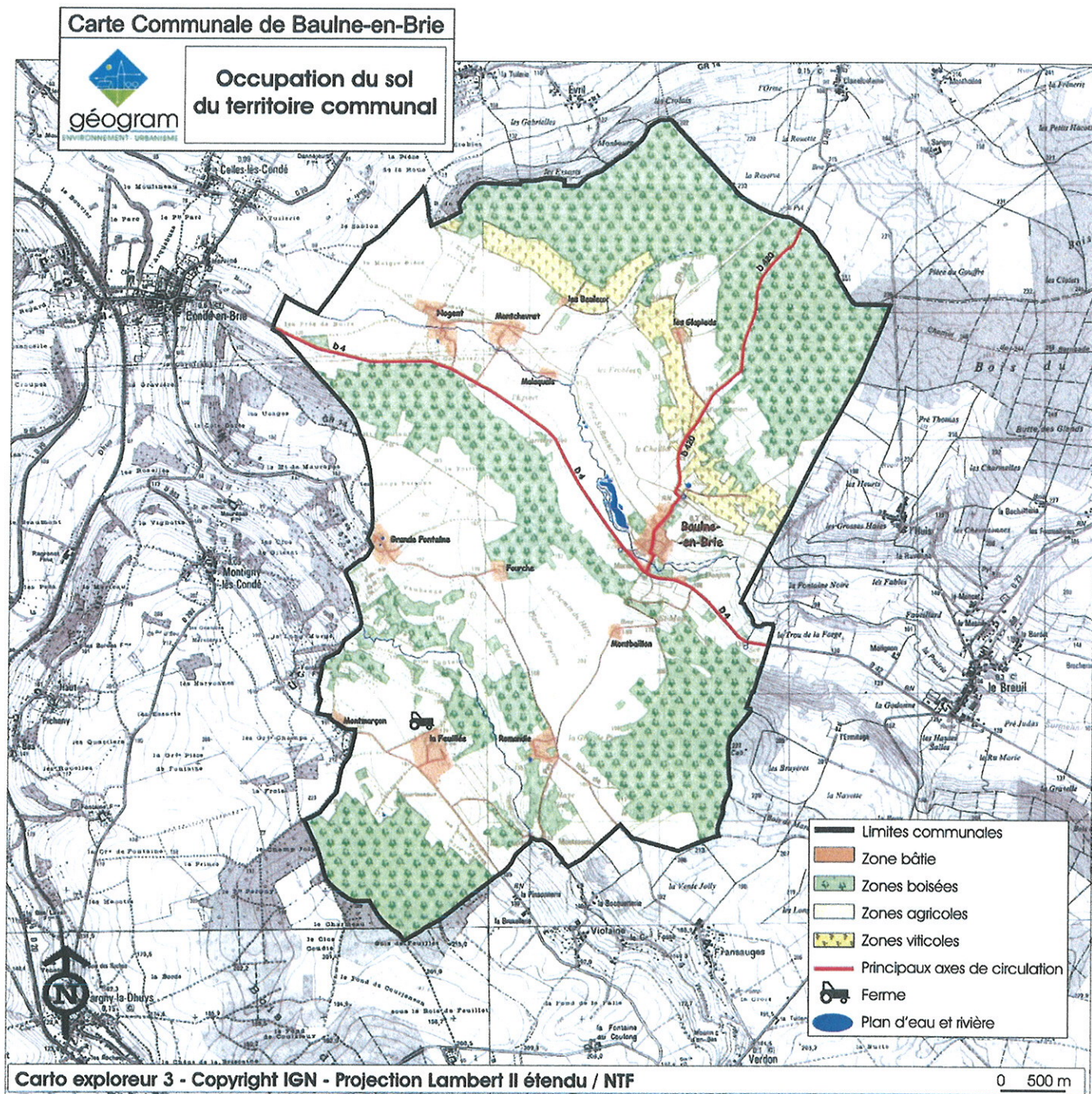


## 2/ Organisation et caractéristiques du territoire communal

Le territoire communal couvre une superficie totale de 1889 hectares.

Le village est localisé dans la vallée du Surmélin, à l'intersection des RD4 et RD420 mais de nombreux hameaux et fermes isolées existent, soit au niveau des vallées du Surmélin et de la Verdonnelle, soit sur le plateau agricole.

La figure ci-dessous permet de visualiser l'occupation du sol sur l'ensemble du territoire communal.



D'après la cartographie proposée, trois principaux modes d'occupation du sol ou de l'espace se distinguent à BAULNE-EN-BRIE :

- ✓ La zone urbanisée principale, compacte, située en bordure de la RD 4, et dont le tissu urbain s'étend progressivement au fil du temps,
- ✓ Les zones urbanisées annexes. Il s'agit ici des hameaux (Montchevret, Nogent, Grande Fontaine, Romandie et les Glapieds) et des fermes isolées,
- ✓ Les zones vouées à l'agriculture couvrent une grande partie du territoire communal, notamment dans la vallée du Surmelin, mais aussi sur le Plateau, au Sud. La viticulture est localisée sur le versant Sud .

✓ Les zones naturelles

Les forêts couvrent une partie non négligeable du territoire communal. On retiendra notamment les Bois de Rougis et de la Hutte au Nord, ceux de Faët et du Feuillet au Sud. La vallée de la Verdonnelle constitue également une zone naturelle très intéressante par la diversité des milieux que l'on y rencontre (bosquets, haies, pelouses, ourlets forestiers, etc). Le cours d'eau du Surmelin est classé en Znieff mais les abords sont bien plus uniformes (zones le plus souvent cultivées de part et d'autre du cours d'eau).

### 3/ Les espaces naturels

Le territoire communal est concerné par quatre Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, désignées ci-dessous:

- **Znieff (type 1) des Bois de Rougis, de la Hutte et des Landois** – en limite Nord et Est du territoire communal, elle couvre en majorité des milieux forestiers ;
- **Znieff (type 1) de la vallée de la Verdonnelle, des bois de Pargny et du Feuillet** – à l'extrémité Sud-Est du territoire communal, elle s'étend sur des milieux forestiers, sur les ourlets mais aussi sur des pelouses, tout au long de la vallée de la Verdonnelle ;
- **Le cours d'eau du Surmelin** est également inscrit en **Znieff de type 1**, cette dernière comprend le lit mineur du cours d'eau ainsi qu'une étroite bande de terrain incluant les berges.
- **Znieff des massifs forestiers, vallées et coteaux de la Brie Picarde.** Beaucoup plus vaste que les précédentes, cette Znieff de type 2 concerne plus de 40 communes (au maximum 8 pour la Znieff du Surmelin). Comme indiqué dans la fiche Znieff (DIREN Picardie), "les contours de la zone prennent en compte l'ensemble des boisements, des pelouses, des vallées et les cours d'eau qui y circulent ainsi que les prairies, les vergers et les villages typiques de la Brie picarde orientale".

A l'exception des ces ZNIEFF, il n'existe pas d'autre espace naturel recensé au titre de la protection de la nature (Site Natura 2000, Réserve Naturelle, Site Classé, etc) sur le territoire communal de BAULNE-EN-BRIE.

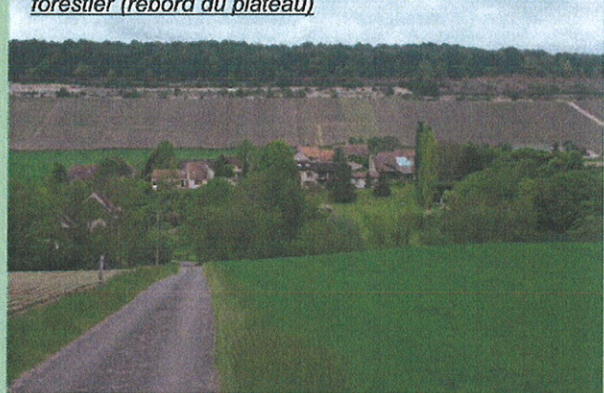
*Les trois planches photographiques pages suivantes permettent de visualiser les différents éléments du paysage ainsi que le patrimoine bâti du village et des hameaux.*

## Le patrimoine paysager de Baulne-en-Brie

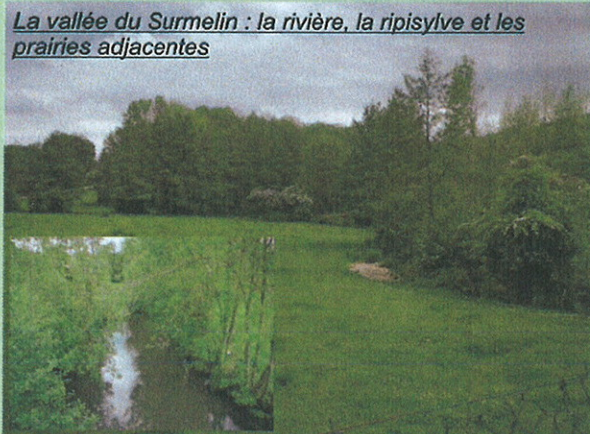
La vallée du Surmelin - Vue sur Montchevret et Nogent



La vallée, Montchevret, le coteau viticole et le massif forestier (rebord du plateau)



La vallée du Surmelin : la rivière, la ripisylve et les prairies adjacentes



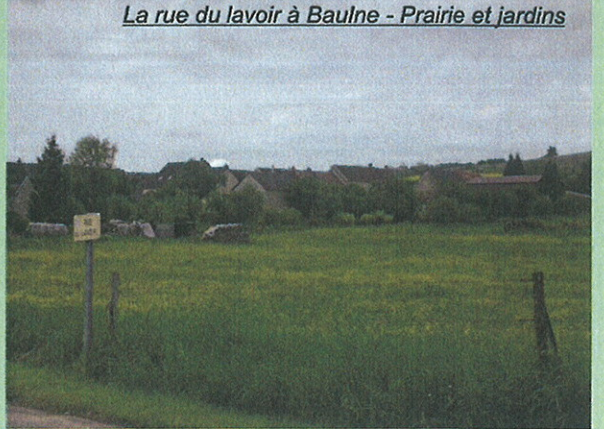
Zone cultivée en limite forestière  
Secteur de Montbailion



L'alternance de zones cultivées, haies, bosquets et boisements constitue un atout paysager majeur

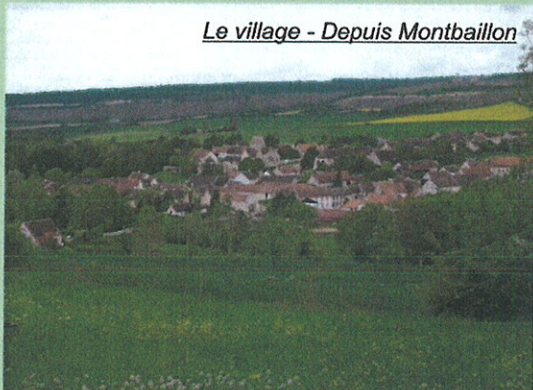


La rue du lavoir à Baulne - Prairie et jardins



## Baulne-en-Brie : le village

Le village - Depuis Montbaillon



Entrée de village par le CD4



L'Eglise et la mairie (derrière les arbres)



Hôtel restaurant



Rue principale



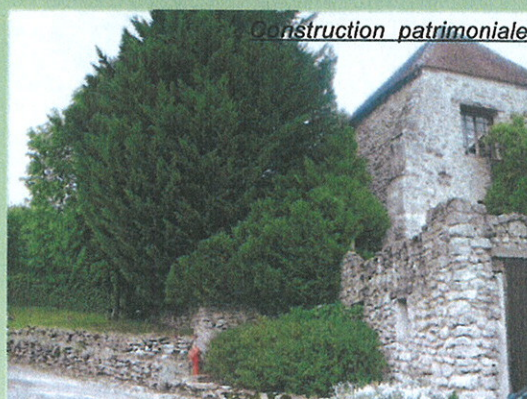
Ruelle



Jardins et habitations



Construction patrimoniale



## Les principaux hameaux du territoire communal

La ferme de Fourche



La ferme de la Feuillée



Les Glapiers



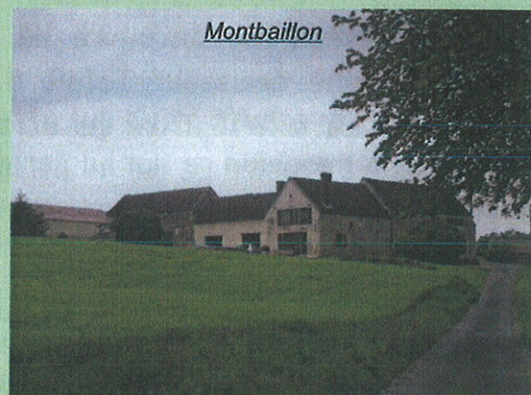
Grande Fontaine



Malaquais



Montbaillon



Montchevret



Nogent



## 4/ Géologie et Hydrogéologie

La commune de Baulne-en-Brie appartient à l'ensemble sédimentaire du Bassin de Paris que l'on peut schématiser comme formé d'un empilement de couches de nature variable. Parmi les différentes unités géologiques ainsi définies, celle de la Brie à laquelle appartient Baulne-en-Brie est constituée par l'affleurement de terrains tertiaires entre la Marne et la Seine.

La diversité de nature des roches que l'on peut observer à l'intérieur de cette région est imputable à l'érosion qui fait apparaître par places les couches sous-jacentes.

### 4.1/ Étages géologiques :

L'étage le plus récent, et par conséquent situé en haut de la série stratigraphique, est le **Ludien supérieur**. Cet étage est constitué par des *marnes jaunes et blanches* dites supra-gypseuses souvent réduites à un mètre d'épaisseur. Elles ne sont ici présentes à l'affleurement qu'au sommet de l'éperon séparant la vallée du Surmelin de celle de la Verdonnelle. Ailleurs sur le plateau, elles sont fréquemment masquées par des formations superficielles résiduelles (Cf. ci-après).

Sous ce niveau, on découvre un ensemble de bancs *calcaires* (dits "de Champigny") d'une épaisseur totale d'environ 15 à 20 mètres, rattachées au **Ludien moyen**. La *silicification* qui affecte irrégulièrement ce calcaire renforce sa résistance à l'érosion ce qui lui permet de protéger les couches sous-jacentes et de marquer topographiquement sa présence en armant le rebord du plateau.

En continuant à descendre la série, on trouve un niveau de *marnes blanches* épais d'une quinzaine de mètres suivies de *calcaires* (dits "de St Ouen") correspondant au **Bartonien moyen** (Marinésien et Ludien inférieur). Ce niveau comprend des bancs calcaires plus ou moins compacts et des passées marneuses, voire localement argileuses. De nombreux fossiles typiques (limnées, planorbes, ostracodes) montrent que ces dépôts se sont réalisés dans le cadre d'une sédimentation en eau douce. A la base de cette série, on trouve une couche de 3 à 5 mètres d'épaisseur d'argiles vertes compactes entrecoupée de passées calcaires. On remarquera que le calcaire de Saint-Ouen et ce niveau d'argiles vertes n'affleurent à Baulne-en-Brie que sur le versant Nord de la vallée du Surmelin, les *marnes blanches* reposant directement sur la couche sous-jacente partout ailleurs.

L'Auversien qui devrait suivre est ici manquant : il ne commence à affleurer que quelques kilomètres au Nord, au-dessus de Dormans.

Sous le Bartonien, on trouve donc directement le **Lutetien supérieur**, formant ici un niveau de grande épaisseur (30 à 40 mètres), constitué d'une alternance de bancs *argilo-marneux* et *calcaires*. Ces derniers sont plus importants au sommet de la série et présentent un grain très fin (calcaire sub-lithographique). Les variations latérales de faciès sont néanmoins très importantes dans ce niveau hétérogène. L'ensemble de ces dépôts correspond à un faciès laguno-continental.

Sous cet ensemble, en bas des versants affleure le "tuffeau de Damery", *sable calcaire* fin surmonté d'une couche de marnes vertes et blanches, correspondant au **Lutetien moyen**. L'épaisseur de l'ensemble de cette couche, est inférieure à une dizaine de mètres.

Tout en bas de la série et n'affleurant donc que dans les secteurs les moins élevés de la commune (secteur aval du Surmelin), on trouve les "*argiles de Laon*", épaisses de 2 à 4 mètres et formant la partie sommitale des dépôts **cuisiens** qui présentent plus bas un faciès *sableux* sur 10 à 15 mètres.

Par endroits, ces formations géologiques datant du Paléogène (Ere Tertiaire) sont recouvertes par des formations de faible épaisseur plus récentes dites formations superficielles. Celles rencontrées sur la commune de Baulne-en-Brie sont de quatre types :

- ⇒ Les **formations résiduelles** trouvent leur origine dans l'altération des couches en place formant le sommet du plateau : le Stampien (jamais visible à Baulne-en-Brie) et le Ludien. Elles sont constituées d'argiles rouges à éclats de meulière et de limons argileux bruns-rouges. Leur grande plasticité les amène parfois à se répandre sur les versants, emballant au passage des blocs de calcaire de Champigny.
- ⇒ Les **limons loessiques** sont amenés par le vent, ce qui explique leur granulométrie très fine. Ils se sont principalement déposés sur les hauteurs et se sont localement accumulés sur des épaisseurs importantes (jusqu'à 4 ou 5 mètres).
- ⇒ Les **colluvions** sont des dépôts de pente liés à la gravité : l'érosion les arrache à leurs matériaux originels (essentiellement Lutetien supérieur et Bartonien) et leur poids les entraîne et leur fait descendre la pente. On les retrouve donc en grande quantité dans la moitié inférieure des

versants de la vallée du Surmelin et dans les vallons des ruisseaux temporaires qui l'alimentent. On notera également que ce phénomène est renforcé par les glissements de terrains qui peuvent, selon leur importance, soit conserver la stratification originelle, soit remanier entièrement les formations glissées.

- ⇒ Les **alluvions** proviennent également de l'altération et du transport des produits d'érosion mais ce sont alors les cours d'eau qui assurent ce rôle. On les retrouve par conséquent au niveau du lit du Surmelin (quelques mètres de largeur, moins d'un mètre d'épaisseur), le lit de la Verdonnelle étant trop étroit et trop pentu pour permettre leur accumulation.

#### 4.2/ Pédologie :

Sur les formations argilo-limoneuses (formations résiduelles, limons loessiques, colluvions issues de ceux-ci) se sont généralement développés des sols très lourds de type sols bruns plus ou moins acides. Leur évolution tend vers un sol brun lessivé avec un horizon d'accumulation d'argiles et de fer que les cultures ramènent à la surface. Ce cas est néanmoins assez rare car ces sols peu favorables aux cultures sont fréquemment occupés par la forêt.

Dans les colluvions, la part de limons est souvent importante mais les sols sont moins évolués et plus légers.

Sur les marnes et calcaires, le type de sol varie de la rendzine grise ou brune, très drainante et peu évoluée (cas fréquemment rencontré sur les calcaires lutetiens) au sol brun calcimorphe, souvent décarbonaté et lourd (marnes décalcifiées du Ludien). Les potentialités agricoles de ces sols varient grandement en fonction de leur degré d'évolution, lui-même influencé par la nature du sous-sol (en place ou glissé) et par l'exposition.

Le comportement hydrique de ces sols peut se répartir en 2 catégories :

- sur le plateau, la faible perméabilité interne des limons associée à la pente peu importante retient l'eau dans ce niveau qui présente une tendance à l'engorgement;
- inversement, sur les pentes et au fond de la vallée, le drainage est globalement assez bon.

#### 4.3/ Géomorphologie :

La morphologie du secteur peut être rattachée au type **Monoclinal**. En effet, le relief est caractérisé par la présence d'un plateau entaillé par des vallées profondes. La protection qu'offre le calcaire de Champigny engendre des pentes raides et donne aux vallées un aspect encaissé.

C'est également cette succession de terrains durs et tendres qui commande le profil en long particulier des cours d'eau de la région :

- ⇒ la zone amont, sur le sommet du plateau, présente une pente faible. Les ruisseaux sont alors principalement alimentés par des mares et des étangs.
- ⇒ La zone intermédiaire présente une forte pente quand la rivière descend la série des terrains tendres. A Baulne-en-Brie, c'est le cas de la Verdonnelle qui affiche une pente moyenne de 10 ‰ (avec un maximum de 16,67 ‰) au cours de sa traversée de la commune.
- ⇒ La zone aval, enfin présente à nouveau une pente faible en rencontrant les niveaux argileux de l'Yprésien. C'est ici le cas du Surmelin provenant du plateau en amont de la commune et qui n'affiche plus qu'une pente de 2,5 ‰.

Les fortes pentes des versants et la nature tendre et plastique d'un certain nombre de niveaux sont à l'origine de **glissements de terrain** qui dessinent bosses et irrégularités dans les versants. Ces phénomènes s'observent surtout en rive droite du Surmelin où l'exposition Sud-Ouest les favorise mais sont également susceptibles de se produire sur les autres versants.

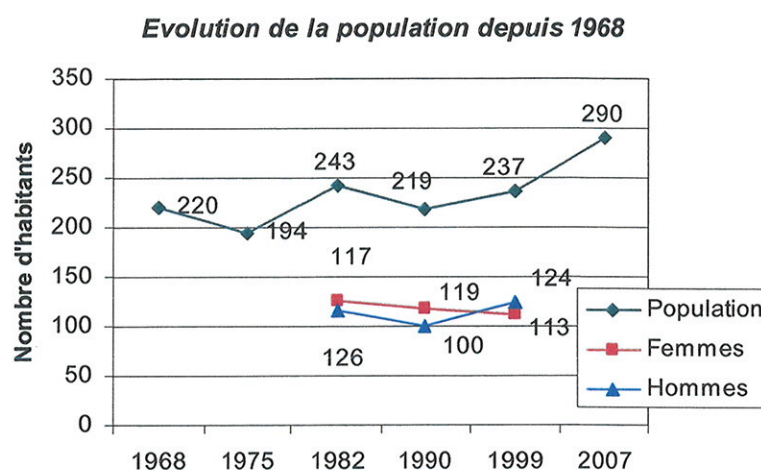
## Situation socio-démographique

Les données statistiques sont issues des recensements de la population, réalisés par l'INSEE en 1999 et en 2007. Le recensement de 2007 n'étant que partiel, seules les données générales sont disponibles.

### 1/ Une population en augmentation

Après une inflexion entre 1982 et 1990 (-24 habitants), la population de BAULNE-EN-BRIE a augmenté par la suite, et de manière conséquente entre 1999 et le dernier recensement en date (+53 habitants).

Ainsi, en 2007, la population légale (sans double compte) atteignait 290 habitants.



	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
<i>Naissances</i>	7	18	14	20
<i>Décès</i>	16	23	24	20
<i>Solde naturel</i>	-9	-5	-10	0
<i>Solde migratoire</i>	-17	54	-14	19
<i>Variation totale</i>	-26	49	-24	19

A l'exception de la décennie 1990-1999 où il était nul, le solde naturel a toujours été négatif à BAULNE-EN-BRIE. Cependant, cela a pu être compensé par un solde migratoire positif entre 1975-1982 et 1990-1999.

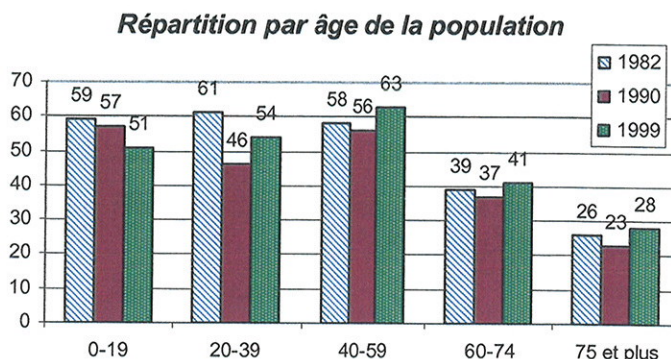
Le détail n'est pas disponible pour la période comprise entre le dernier recensement (2007) et celui de 1999 mais on constate une nette augmentation de la population pendant cet intervalle, probablement due à des naissances plus nombreuses et à l'arrivée de nouveaux habitants "extérieurs".

Enfin, avec une superficie de 18,89km<sup>2</sup>, la densité de population atteint 15 hab/km<sup>2</sup>.

## 2/ Structure par âge de la population

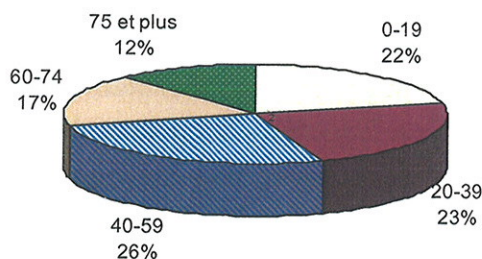
La répartition par âge depuis 1982 reste assez homogène, les variations par tranches d'âges restant faibles, même si l'on constate une tendance au vieillissement de la population.

Il est vrai que la tranche 0-19 ans marque une légère inflexion entre 1982 et 1999. Les tranches d'âge supérieures présentent toutes la même évolution entre 1980 et 1999 avec une augmentation de la population dans chacune d'elles.



Il apparaît sur le graphique ci-contre que les moins de quarante ans représentaient moins de la moitié de la population en 1999 (45%), la classe d'âge 40-59 ans étant la plus représentée (26%), suivies de près par les 20-39 ans (23%).

**Répartition de la population par classes d'âge en 1999**



Aujourd'hui la population des 0-19 ans représenterait un tiers des habitants

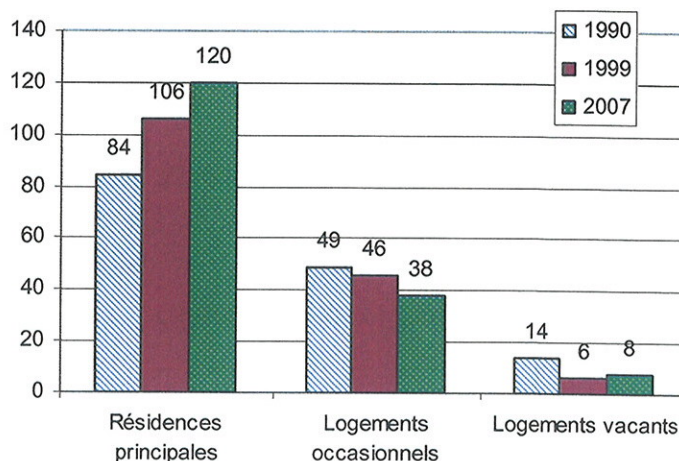
## 3/ Le logement

Le parc de logements est essentiellement constitué de résidences principales.

Il comptait 166 logements en 2007 dont 120 résidences principales.

Si l'on considère la catégorie des logements, on note une augmentation importante des résidences principales: elle atteint

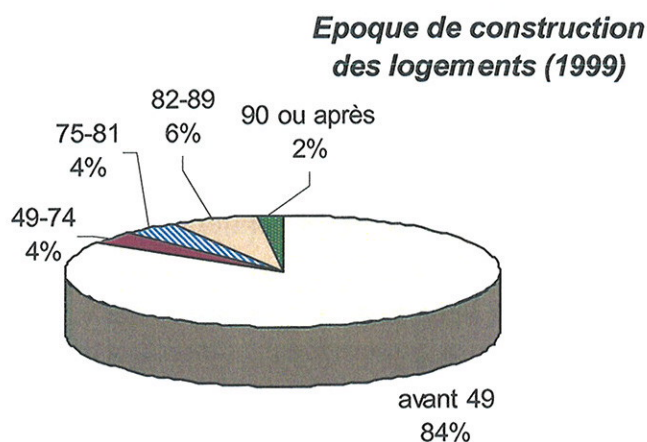
**Catégories des logements**



+13% sur la période 1999-2007 (soit 14 RP supplémentaires). Parallèlement, le nombre de logements occasionnels a donc diminué (il y en avait 38 en 2007), et le nombre de logements vacants a été divisé par deux entre 1990 et 2007.

Notons que si l'on considère uniquement les constructions neuves, entre les recensements de 1999 et 2007, on compte 8 logements supplémentaires, ce qui représente une augmentation de 5,1%.

Concernant leur époque de construction, les logements datent d'avant 1949 pour 84% d'entre eux. Moins d'un cinquième des logements construits à BAULNE-EN-BRIE est postérieur à 1949!



L'évolution du parc de logement est le résultat de l'augmentation de la population depuis 1999, dont la conséquence est la construction de nouvelles habitations associée au basculement d'une catégorie de logement à une autre (passage d'un logement occasionnel à une résidence principale).

L'évolution de la taille des ménages est également à prendre en compte. Depuis 1990, le nombre de ménage est passé de 84 à 106, alors que parallèlement la taille moyenne des ménages est passée de 2,61 à 2,24 personnes.

*Comme pour de nombreuses communes rurales aujourd'hui, l'augmentation de la population conjuguée au phénomène de desserrement des ménages induit une demande plus conséquente sur le parc de logements.*

95% des résidences principales correspondent à des maisons individuelles. Elles sont en grande partie occupées par leur propriétaire. En 1999, sur les 106 résidences principales existantes, 10 étaient en location. La commune comptait cinq immeubles collectifs en 2007.

Le parc de logement est ancien. Une majorité date de la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle (84%).

Globalement, il s'agit d'un parc de logements assez spacieux et confortable : plus de 70% des résidences principales disposent d'au moins 4 pièces. Notons qu'en 1999, sept logements ne bénéficiaient pas encore des installations sanitaires minimales (ni douche ni baignoire).

## IV. Activité et mobilité<sup>1</sup>

### 1/ Population active

	BAULNE-EN-BRIE	
	1999	2007
<i>Population active</i>	105	140
<i>Population active occupée</i>	89	122
- <i>Salariés</i>	66	-
- <i>Non salariés</i>	23	-
<i>Travaillant sur la commune</i>	35	-
<i>Chômeurs</i>	16	17
<i>Taux de chômage (%)</i>	15,2%	12,10%

En 2007 (enquête annuelle de recensement), la population active s'élevait à 140 habitants dont 122 actifs occupés, le taux de chômage atteignant pour sa part 12,2% de la PA soit 17 personnes. La population active représentait alors 48,3% de la population totale.

Par rapport à l'ensemble de la population active occupée, le détail salariés/non salarié, disponible pour le recensement général de 1999, fait état de 66 salariés.

A noter également que 35 actifs ayant un emploi résidaient et travaillaient à BAULNE-EN-BRIE à l'époque du recensement.

### 2/ Équipements et commerces

A l'exception d'un restaurant, il n'existe aucun équipement dit « essentiel » dans la commune (alimentation, service à la population, enseignement 1<sup>er</sup> et second degré, fonction médicale, bureau de poste). Il y a cependant une entreprise générale de bâtiment, un horloger, deux gîtes communaux et un pressoir à Beaux.

<sup>1</sup> Source : Données INSEE (RGP : 1975, 1982, 1990 et 1999)

### 3/ L'activité agricole dans la commune<sup>2</sup>

Selon le recensement agricole de 2000, la commune comptait 20 exploitations agricoles en 2000 dont 9 exploitations professionnelles. La surface agricole utilisée par les exploitations sur le territoire communal atteignait 604 hectares en 2000, dont 465 ha de terres labourables, 110 hectares de surface toujours en herbe (prairies). Et environ 100 ha de vignoble.

Aujourd'hui la commune compterait 11 exploitations agricoles et viticoles confondues. Le dernier éleveur dont les bâtiments agricoles seraient soumis au Règlement Sanitaire départemental s'est déclaré en cessation d'activités.

---

<sup>2</sup> Source : Recensement agricole 2000 ; [www.agreste.agriculture.gouv.fr](http://www.agreste.agriculture.gouv.fr)

## V. Contraintes et servitudes sur le territoire

### Patrimoine naturel

Il n'existe aucun outil réglementaire (réserve naturelle, Arrêté de Protection de Biotope, etc) relatif à la protection de la nature sur le territoire communal de BAULNE-EN-BRIE.

En revanche, il convient de citer les quatre Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique, brièvement décrites en page 12.

- **La Znieff (type 1) des Bois de Rougis, de la Hutte et des Landois**
- **La Znieff (type 1) de la vallée de la Verdonnelle, des bois de Pargny et du Feuillet**
- **La Znieff (type 1) du cours d'eau du Surmelin**
- **La Znieff (type 2) des massifs forestiers, vallées et coteaux de la Brie Picarde.**

Les Znieff constituent un inventaire des richesses naturelles sur un secteur donné. Elles n'ont pas de portée juridique mais il convient cependant de les prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme.

A ces quatre ZNIEFF s'ajoute un "Corridor Grande Faune" identifié en 1993 (Zone sensible n°56) et reliant les Bois de Condé, de Rougis, de la Hutte et de Breuil.

Plus récemment, une cartographie des corridors écologiques potentiels a été réalisée par le Conservatoire des Sites Naturels de Picardie, dans le cadre du projet "réseaux de sites, réseaux d'acteurs". Des corridors intra ou inter forestier et un corridor intra ou inter pelouse calcicole ont été identifiés sur le territoire communal. A l'instar des ZNIEFF, l'identification de ces corridors n'a pas de portée juridique, il s'agit avant tout d'un élément de connaissance du patrimoine naturel.

### Monument historique

L'Eglise Saint-Barthélemy, datée du XII<sup>ème</sup> siècle, est classée Monument Historique depuis 1920. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tous les permis de construire.

## Risques

Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques naturels sur le territoire communal.

En revanche, plusieurs Arrêtés de Catastrophe Naturelle ont été signé depuis 1983.

<u>Type de catastrophe</u>	<u>Arrêté du</u>
Inondations et coulées de boue	05/10/1983
Inondations et coulées de boue	15/10/1987
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrains	29/12/1999
Inondations et coulées de boue	20/07/2005
Inondations et coulées de boues	20/07/2007
Inondations et coulées de boue	14/06/2009

## Activités agricoles

### Bâtiments d'élevage

Selon le recensement agricole réalisé en 2000, il existe à BAULNE-EN-BRIE 110 hectares de Superficie Toujours en Herbe pour un total de 117 vaches ([www.agreste.fr](http://www.agreste.fr)).

Des règles d'isolement (en terme de distance) s'appliquent entre bâtiment d'élevage et futures constructions.

La carte communale tiendra compte de cette contrainte afin de préserver les éventuels riverains de nuisances potentielles générées par l'activité liée à l'élevage et de préserver les terrains limitrophes pour ne pas contraindre son développement futur.

Les périmètres d'inconstructibilité varient en fonction de l'élevage et de sa taille (de 50 à 100 mètres).

2<sup>ème</sup> partie :

**EFFETS DE LA  
CARTE COMMUNALE  
ET JUSTIFICATIONS  
DE SES DISPOSITIONS**



# Éléments législatifs et réglementaires

## 1/ Prescriptions nationales et particulières

### Les prescriptions générales du code de l'urbanisme

→ L'article L. 110 du code de l'urbanisme définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement (L. n° 83-8, 7 janv. 1983, art. 35, L. n° 87-565, 22 juil. 1987, art. 22-I, L n° 91-662, 13 juil. 1991, art. 5 et L. n° 96-1236, 30 déc. 1996, art. 17-I-1):

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».*

→ L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme (L. n°83-8, 7 janv. 1983 ; L. 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 1<sup>er</sup>-A, II) définit les objectifs des documents d'urbanisme :

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

- ↳ L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- ↳ La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

- ↳ *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins en déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

### Les articles du code de l'urbanisme dits «d'ordre public »

- **Article R 111-2 du code de l'urbanisme** relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
- **Article R 111-3 du code de l'urbanisme** relatif à la protection contre le bruit ;
- **Article R 111-4 du code de l'urbanisme** relatif aux sites et vestiges archéologiques ;
- **Article R 111-5 du code de l'urbanisme** relatif aux accès et voirie
- **Article R 111-15 du code de l'urbanisme** relatif aux préoccupations environnementales ;
- **Articles R 111-16 à R 111-24 du code de l'urbanisme** relatifs à l'implantation, au volume et à l'aspect des constructions

### Les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification :

- **La loi « paysages » du 8 janvier 1993** qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage.
- **La loi « Barnier » du 2 février 1995** relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme).
- **La loi sur la prise en compte des risques majeurs du 22 juillet 1987**
- **Le titre IV du Code de l'Environnement**
- **La loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992**
- **La loi « bruit » du 13 décembre 1992**
- **La loi sur l'air du 30 décembre 1996**
- **La loi sur l'eau du 30 décembre 2006**

## 2/ Prescriptions particulières

La commune n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T) qui est en cour de réflexion en ce moment et aucun projet d'intérêt général ne concerne son territoire.

## 3/ Les servitudes d'utilité publique

La commune de Baulne en Brie est concernée que par les servitudes d'utilité publique suivantes<sup>3</sup> :

1. Protection des monuments historiques : AC1 qui concerne l'église St Barthélémy, classée monument historique le 12 octobre 1920.
2. Ligne électrique : I4 concerne les lignes 225 KV Damery – Nogentel et la ligne 225 KV Nogentel – Ormes.
3. Servitude radio électrique : PT2 concerne la zone de dégagement de la LH Igny Comblizy / Saint Jean les Deux Jumeaux

Projets d'intérêt général : la commune de Baulne en Brie appartient à la zone d'appellation Champagne ainsi qu'à l'aire géographique de l'indication géographique protégée (IGP) « Volailles de la Champagne ».

## 4/ Les contraintes territoriales

### Milieux naturels

Aucune portion du territoire de la commune de BAULNE EN BRIE n'est concernée par un classement en réserve Naturelle ou par un arrêté de protection de biotope.

### Milieux forestiers

Conformément aux dispositions du Code Forestier, tout défrichement, quelle qu'en soit la surface, est soumis à autorisation administrative préalable s'il appartient à un ensemble de plus de 4 ha.

<sup>3</sup> Plan des servitudes inclus au dossier

### **Patrimoine archéologique**

La direction régionale des Affaires Culturelles (DRAC), service régional de l'Archéologie, demande que lui soient communiqués pour avis les dossiers de demande affectant le sous-sol sur une surface de 10 000 m<sup>2</sup> et plus.

Par ailleurs, la DRAC souhaite être saisie pour instruction préalable des dossiers concernant les projets soumis à études d'impact et/ou enquête publique (remembrements, routes; installations classées, etc.), afin que les interventions nécessaires puissent être effectuées en amont de ces travaux.

La protection du patrimoine archéologique est une obligation légale. Elle est régie en particulier par les textes suivants :

- ↪ loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par les lois n° 2003-707 du 1er août 2003, et n° 2004-804 du 9 août 2004 ;
- ↪ loi du 27 septembre 1941 (validée, et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) et plus particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites) ;
- ↪ loi du 15 juillet 1980 (article 322-1 et 2 du Code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction; détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques) ;
- ↪ loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n° 91-787 du 19 août 1991 ;
- ↪ article R 111-3-2 du Code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

### **Activités agricoles**

Afin de concilier le développement de l'activité agricole et l'urbanisation, l'éventuelle implantation de nouveaux bâtiments d'élevage devront respecter les contraintes d'éloignement minimum (100 ou 50 m selon qu'il s'agit d'une installation soumise à la législation ICPE<sup>4</sup>. ou au RSD<sup>5</sup>) par rapport aux habitations. Ces contraintes d'éloignement entre habitations et installations d'élevage sont réciproques.

### **Gestion de l'eau**

La commune est alimentée par l'USEDA. Le réseau est entretenu par Véolia.

---

<sup>4</sup> Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

<sup>5</sup> Règlement Sanitaire Départemental

Le captage est situé sur le territoire communal de La Chapelle Monthodon. La qualité de l'eau est bonne. Les volumes disponibles sont amplement suffisants pour satisfaire à une augmentation des besoins.

### **Assainissement**

L'assainissement sur la commune est individuel. Un SPANC a été créé par la Communauté de Communes.

### **Ordures ménagères**

Les orientations de la loi du 13 juillet 1992 sont à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, notamment en ce qui concerne :

- ↳ la collecte sélective et la valorisation,
- ↳ le traitement des déchets autres que les déchets ménagers,
- ↳ les installations de collecte et de traitement.

Désormais, seuls les déchets ultimes peuvent être admis en décharge. Dans ce contexte, un plan de gestion des déchets du BTP à l'échelle du département a été approuvé le 4 mars 2004. Celui-ci a essentiellement vocation à couvrir le champ des déchets industriels banals et des déchets inertes issus de ces activités. Le plan de gestion pour les Ardennes prévoit notamment un maillage territorial.

### **Défense contre l'incendie :**

Elle connaît quelques difficultés ; la commune s'est engagée à installer des bornes à incendie à Baulne en Brie, à Grand Fontaine, à Romandie. (Cf rapport du SDIS). La relative faiblesse du réseau incendie est un des motifs du choix d'extension limitée du village.

# Définition et justification des dispositions adoptées

## 1/ Parti d'aménagement retenu

Le zonage retenu répond à plusieurs préoccupations de la Municipalité :

- ✓ Intégration dans la zone constructible de toutes les parties actuellement bâties de la commune, à l'exception des exploitations agricoles isolées (Fourche, Montbaillon, La Feuillée, Malaquais, Beuleux) pour lesquelles les constructions sont compatibles avec un classement en zone ZNC. La priorité est ainsi donnée aux pôles d'urbanisation principaux, conformément aux principes de la loi SRU.
- ✓ Permettre l'accueil d'un nombre raisonnable de nouvelles habitations pour répondre à la demande existante tout en gérant au mieux l'accueil de population nouvelle. **L'objectif de population que l'équipe communale estime raisonnable d'atteindre à échéance d'une dizaine d'années est d'environ 310 habitants**, correspondant à un taux de croissance annuel de 2 % par an, taux de croissance qu'a connu la commune entre 1999 et 2007.
- ✓ Respecter le principe d'égalité de traitement des terrains se trouvant dans des situations comparables, sauf justification d'importance supérieure ;
- ✓ Tenir compte des capacités de desserte, que ce soit routières ou par le réseau d'alimentation en eau potable (consommation des usagers, défense contre l'incendie, transport scolaire, ...) ;
- ✓ Limiter l'urbanisation dans les zones les plus pentues ;
- ✓ Limiter l'urbanisation à ce qui existe actuellement en bordure des voies à grandes circulation (pas d'implantations nouvelle débouchant directement sur ces voies pour des raisons de sécurité routière).
- ✓ Limiter l'urbanisation dans les zones difficilement accessibles, les terrains enclavés ou présentant un risque;

Compte tenu de ces objectifs et des contraintes applicables, quelques zones d'extension de la partie actuellement urbanisée sont créées sur Baulne et ses hameaux .

## 2/ Définition et justification du zonage adopté

La carte communale précisant les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme divise le territoire communal de Baulne en Brie en plusieurs zones déterminées en fonction de la destination des sols. Il convient de distinguer :

- ⇒ **La zone ZC : Zone constructible**
- ⇒ **La zone ZNC : Zone non constructible**

### La zone constructible

La zone dite constructible correspond aux zones bâties et équipées du village de Baulne en Brie et ses hameaux. Les limites de cette zone constructible ont été étendues afin de répondre à la demande en terrains à bâtir pour la construction de maisons d'habitation.

Les possibilités d'extension du village ont été délimitées :

- ✓ Sur la base des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du village et des hameaux;
- ✓ En continuité avec le bâti existant ;
- ✓ En tenant compte de la desserte actuelle des réseaux et des contraintes ;
- ✓ Avec un recul derrière les bâtiments existants suffisant pour permettre la construction d'annexes non accolées mais assez court pour limiter les risques de constructions d'habitations en deuxième rideau.

### La zone non constructible

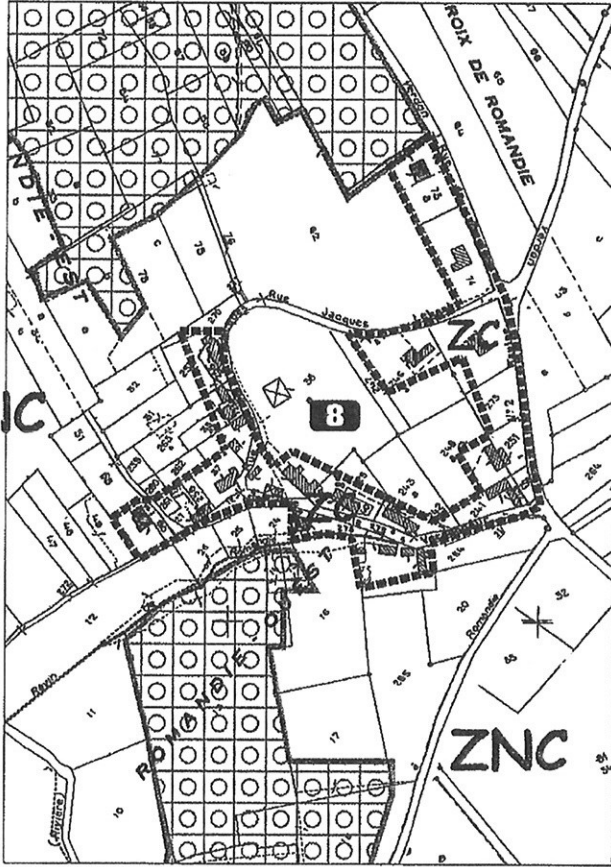
La zone non constructible recouvre tous les autres secteurs du territoire communal à savoir :

- ✓ Le domaine agricole (cultures céréalières, champs cultivés, pâtures et vignoble)
- ✓ Les milieux naturels sensibles du territoire communal (les abords et le cordon boisé du Surmelin).

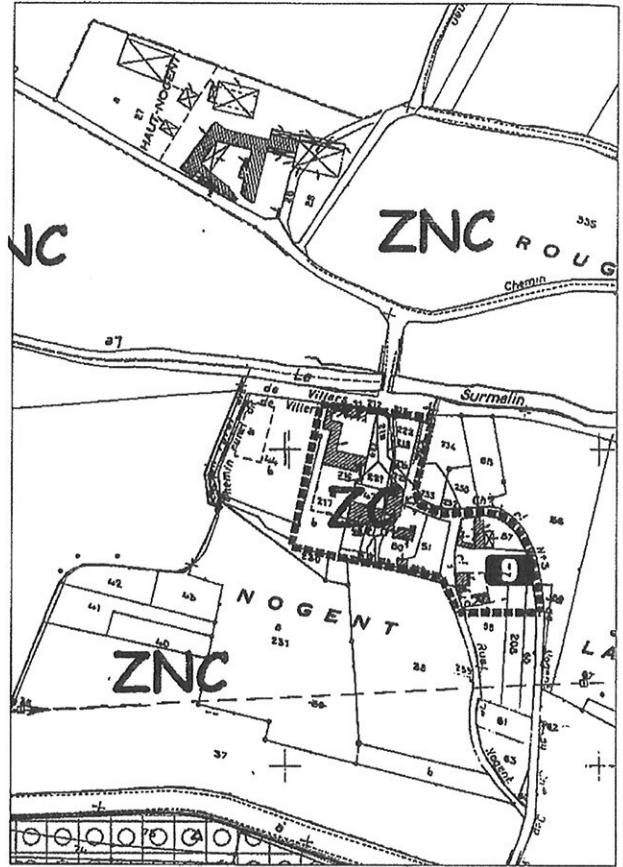
Dans cette zone sont seulement autorisées en application de l'article R 124-3 du code de l'urbanisme : l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.



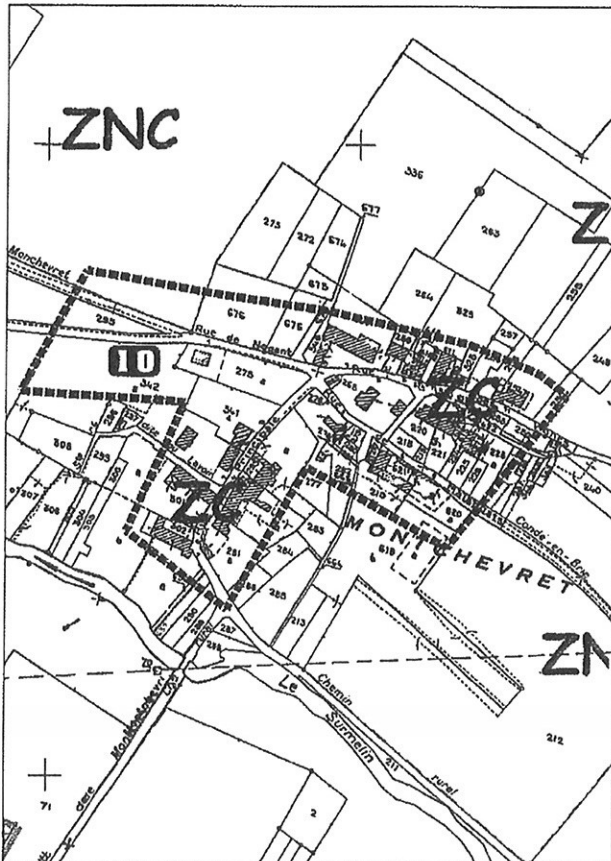
### ROMANDIE



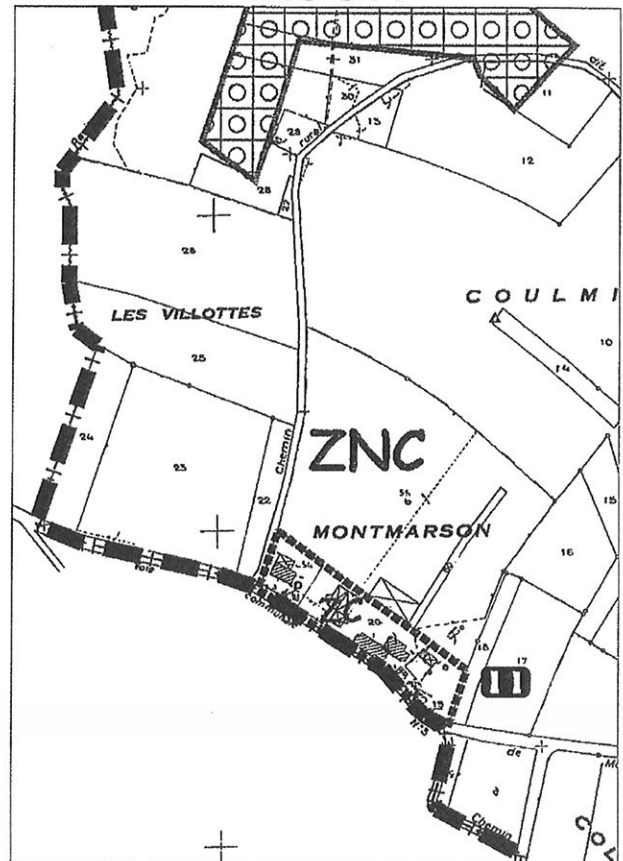
### NOGENT



### MONTCHEVRET



### MONTMARSON



### **Justification des délimitations :**

Dans le détail, la limite entre zone ZC et zone ZNC est basée sur les motifs suivants :

#### **Baulne en Brie village :**

- 1 La commune envisage d'étendre la construction dans ce secteur. Un certificat d'urbanisme encore valide a été accordé contre le cimetière et un permis juste en face. Les terrains sont desservis par l'eau, la voirie et l'électricité. Les terrains face au cimetière sont concernés par des coulées de boue en cas de forts orages les rendant en l'état inconstructibles.
- 1bis Le long de la rue, une bande d'une vingtaine de mètres de profondeur est rendue constructible. Ces terrains sont desservis. Plus en profondeur (cœur de la grande parcelle) ces terrains sont le siège de nombreuses sources.
- 2 L'ensemble des terrains est situé dans le lit majeur du Surmelin, régulièrement inondé par la rivière et de nature continuellement humide. Toute construction à proximité du cour d'eau est impossible.
- 3 La municipalité ne souhaite pas développer l'urbanisation plus quelle ne l'est le long de la RD n°4. Les terrains sont pentus, pas du tout ensoleillés et les accès sur la RD sont dangereux. Les constructions récentes accentuent déjà le problème. Les terrains restants en « dent creuse » sont encore plus difficiles d'accès car plus pentus. On peut aussi se poser raisonnablement la question quant à la stabilité des sols.

#### **Hameau des Glapieds :**

- 4 Le hameau ne compte que quelques maisons. La sécurité incendie est assurée par la présence du lavoir mais elle n'est pas satisfaisante. L'accès est très difficile pour les camions poubelle. L'extension proposée est réduite mais elle permettrait si les terrains se vendaient de récupérer quelques mètres carré de terre dans le cadre d'une cession gratuite pour élargir les voies et permettre une circulation plus facile des gros matériels (camion poubelle, lutte contre l'incendie). Par ailleurs les terrains sont bons et la desserte en eau potable ne pose aucun problème. Les élus ne souhaitent pas de zones d'extension plus importante étant donné le caractère très réduit du hameau et la « faiblesse » du réseau routier actuel.

Hameau de Grand Fontaine :

- 5 Les terrains situés entre les maisons sont actuellement traités en jardins (friche) mais ont un accès direct à la voirie et à la canalisation d'eau. La profondeur est limitée pour empêcher le deuxième rideau.
- 6 Ces terrains bénéficient d'un certificat d'urbanisme positif et en cour de validité pour le plus grand d'entre eux. Les hangars apparaissant sur le plan de cadastre sont anciens et n'ont plus d'utilité réelle pour le propriétaire. L'ensemble de ce secteur est desservi par la voirie et le réseau d'eau.
- 7 Les élus n'ont pas souhaité inclure ces terrains en zone constructible car ils ne sont pas comparables à ceux situés de l'autre côté de la voie. Ils sont pentus et un talus assez important les borde. L'impact sur les paysages serait fort. L'arrivée de constructions nouvelles poserait aussi problème en terme de circulation car seul un accès direct sur la RD n° 4 est possible. Cette route est dangereuse car très utilisée pour les déplacements individuels aux heures domicile-travail ainsi qu'aux horaires des écoles (transport scolaire, circulation vers Condé en Brie), peu entretenue et avec des visibilitées courtes. Pour toutes ces raisons l'extension de l'habitat dans ce secteur n'est pas souhaitée.

Hameau de Romandie :

- 8 Le hameau de Romandie connaît des difficultés structurelles : relief marqué, faiblesse des réseaux notamment en eau, faiblesse de la sécurité incendie, difficultés de circulation et mauvais état relatif de la chaussée. A contrario, il offre une grande qualité de paysage et de bâti. Quelques maisons neuves ont été construites en bordure de la voie communale reliant Verdon à Grand Fontaine (au-delà Condé en Brie). Ces maisons bien que de qualité dénaturent déjà la typicité du hameau : maisons basses, contiguës, accrochées aux pentes du véritable ravin que crée la Verdonnelle (ravin de Romandie). Augmenter le nombre de construction dans ce hameau semble impossible dans les conditions actuelles. Les impacts paysagers seraient forts. Outre toutes ses remarques, l'absence de réseaux et de voirie explique le classement de ces terrains en zone ZNC.

Hameau de Nogent :

9 L'extension se limite au droit de la dernière construction, ce hameau contraint par des inondations dans sa partie basse et une ligne à haute tension dans sa partie haute n'a pas vocation à connaître un fort développement de l'urbanisation.

Hameau de Montchevret :

10 Ce hameau est celui où les contraintes sont les moins fortes, il est le lieu des principales extensions au-delà de la PAU. Le hameau ne connaît pas de risque d'inondation dans sa partie haute. L'Est du hameau est occupé par le vignoble. L'extension du bâti n'y est pas envisageable. Quelques constructions neuves se sont installées à l'Ouest du hameau, dans le sens de cette dynamique une zone d'extension est envisagée. Une bande de 40 m est proposée à la construction de part et d'autre du chemin rural de Baulne en Brie à Condé en Brie. Cette distance empêchera les constructions en deuxième rideau. A noter que l'ensemble des réseaux passe le long de cette voie. Le chemin rural de Saint Aignan à Montchevret n'existe plus.

Hameau de Montmarson

11 La municipalité n'envisage aucune extension à Montmarson, hameau très éloigné du centre village. Les accès sont réduits et ce hameau « fonctionne » davantage avec la commune de Pargny La Dhuys à laquelle il est collé pour l'alimentation en eau, accès, etc...

### 3/ Superficie des zones et capacité d'accueil théorique des zones d'extension

#### Superficie des zones

Dénomination		Superficie totale
	<b><u>Zone ZC</u></b>	<b><u>19 ha 63 a</u></b>
<b>Dont</b>	Nogent	1 ha 08 a
	Montchevret	3 ha 62 a
	Les Glapieds	1 ha 30 a
	Baulne en Brie village	8 ha 00 a
	Grande Fontaine	3 ha 13 a
	Montmarson	0 ha 50 a
	Romandie	2 ha 00 a
	<b>Zone ZNC</b>	<b>1 869 ha 37 a</b>
	<b>Total général</b>	<b>1889 hectares</b>

#### Capacité d'accueil théorique des zones à vocation principale d'habitat

La capacité d'accueil de la zone constructible est difficile à évaluer car elle dépend de plusieurs facteurs qui ne sont pas maîtrisés par la carte communale :

- ↳ La taille et la forme des parcelles éventuellement découpées par les propriétaires ;
- ↳ La volonté des maîtres d'œuvres d'utiliser ou pas tous leurs droits à construire ;
- ↳ Le taux de non réalisation des projets de construction ;
- ↳ Etc.

#### Zone d'extension hors PAU actuelle

Déduction faite des nécessaires aménagements communs au sein de ces zones réduisant d'autant la superficie effectivement constructible, celle-ci avoisinera les 25 000m<sup>2</sup> pour l'ensemble village -hameaux. En se basant sur la configuration des terrains et sur l'observation des terrains récemment construits dans les environs, on peut estimer la taille moyenne des parcelles à créer à environ 900 m<sup>2</sup>. En tablant sur un taux de réalisation de 50 % à échéance de dix ans, les constructions nouvelles effectives seraient **au nombre de 17**.

Au sein de la PAU actuelle

Très peu de possibilités subsistent au sein des Parties Actuellement Urbanisées de la commune (ce qui est d'ailleurs un des principaux motifs de l'élaboration de la Carte Communale). Tout au plus peut-on y tabler sur un maximum de **3 à 4 habitations nouvelles**, compte tenu de la non réalisation importante des opérations sur ces terrains qui étaient déjà constructibles puisqu'au sein des PAU.

Augmentation de population :

Dans l'hypothèse d'une moyenne de 2,80 personnes par foyer (moyenne cantonale 1999), ces capacités correspondent à **une augmentation de la population d'environ 56 personnes**. Ces valeurs sont conformes aux objectifs de la commune.

# Incidences des choix d'aménagement sur l'environnement : Préservation et mise en valeur

## 1/ Impact sur l'agriculture

Les impacts sur l'agriculture sont liés principalement à la modification de l'occupation des sols et cela par les mutations de terres agricoles en zone d'urbanisation ayant vocation à accueillir des constructions, en l'occurrence à usage d'habitat. Cependant, les extensions sont de dimensions modestes au regard de la superficie des terres exploitées. De plus, leur localisation dans la continuité du bâti existant limite le risque de morcellement de l'urbanisation préjudiciable aux activités agricoles.

On notera qu'un remembrement est en cours de finalisation sur la commune mais que dans l'attente de l'officialisation du nouveau parcellaire, celui-ci n'a pu être utilisé comme fond de plan de zonage.

## 2/ Impact sur le paysage et les milieux naturels

### Le paysage naturel

Les impacts sont également liés à la modification de l'occupation des sols. Sur le territoire de Baulne en Brie, cet impact est faible de par la volonté des élus de ne pas favoriser de phénomène de mitage de l'urbanisation en situant les zones d'extension de l'habitat dans le prolongement des zones bâties existantes et en donnant la priorité des extensions au village par rapport aux écarts. Les zones les plus sensibles au plan paysager (hameau de Romandie) ont été classées en zone ZNC au sein de laquelle les possibilités d'implantation de nouvelles constructions sont limitées.

### Le paysage urbain

L'intégration harmonieuse des constructions nouvelles au sein du bâti existant et du paysage environnant sera assurée par l'application des articles du Règlement National d'Urbanisme régissant la nature des constructions à édifier (hauteur, implantation, espaces verts et plantations etc. ...).

La profondeur de 40 m de la zone ZC à Montchevret pourra favoriser un tissu urbain aéré (plus grande latitude d'implantation des constructions) en accord avec le caractère rural de la commune tout en limitant le risque de double rideau.

### **Les milieux naturels**

Les zones ZC ne concernent que des milieux d'intérêt biologique ou écologique peu marqué. Les ZNIEFF, en particulier, sont classées en zone ZNC.

## **3/ Impact sur l'eau**

### **Cours d'eau**

Les terrains susceptibles de jouer un rôle dans la régulation des crues ont été classés en zone ZNC.

### **Alimentation en eau potable**

La capacité du captage d'eau potable est actuellement plus que suffisante pour accueillir les nouvelles constructions dans les zones déterminées comme constructibles au plan de zonage. Cependant des problèmes liés à la pression existent : hameaux de Romandie et de Grand Fontaine. L'absence de zone d'extension à Romandie contribuera à ne pas aggraver le problème sans le résoudre pour autant. Des travaux sont à envisager.

### **Assainissement**

Les zones nouvellement constructibles ou déjà bâties sont soumises aux dispositions du Schéma d'assainissement. Elles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome et permettre un raccordement ultérieur à un réseau collectif si celui-ci était réalisé.

## **4/ Impact sur le patrimoine archéologique**

Sont applicables sur l'ensemble du territoire les prescriptions de la loi du 27/09/1941 qui prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique ainsi que les dispositions de la loi du 15/07/1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

# Application du Règlement National d'Urbanisme

## 1/ Dans la zone constructible (Zone ZC)

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation à savoir<sup>6</sup> :

- Les accès et la voirie : article R 111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme.
- La desserte par les réseaux : article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, articles R 111-8 à R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies : article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, articles R 111-17 et R 111-20 du Code de l'Urbanisme.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : article R 111-18, R 111-19 et R 111-20 du Code de l'Urbanisme.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : article R 111-16 du Code de l'Urbanisme.
- La hauteur des constructions : article R 111-22 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des véhicules : article R 111-6 du code de l'urbanisme.
- Les espaces verts et les plantations : article R 111-7 et R 111-15 du code de l'urbanisme ; article L 411-3 du Code de l'Environnement.

## 2/ Dans la zone non constructible (Zone ZNC)

Dans cette zone sont seulement autorisées en application de l'article R 124-3 du code de l'urbanisme :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage », à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national. (L. n°2000-614,5 juill. 2000, art. 8)

<sup>6</sup>Cf. Annexe n°1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme et articles complémentaires.

Les constructions développées ci-dessus sont également autorisées dans le cadre des règles générales d'urbanisme sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation.

Néanmoins, le permis de construire peut-être refusé pour l'ensemble des zones en application de l'Article R 111-14 du Code de l'Urbanisme relatif à la protection contre le mitage, à la protection des activités agricoles et du potentiel minier.

### 3/ Pour l'ensemble des zones (Zones ZC et ZNC)

En outre, le permis de construire peut-être refusé pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du code de l'urbanisme<sup>7</sup>.

- Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : relatif à la protection du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Article R 111-15 du Code de l'Urbanisme : relatif à l'environnement.
- Article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : relatif aux nuisances graves.
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : relatif aux vestiges et sites archéologiques.
- Article R 111-13 du Code de l'Urbanisme : relatif au financement des équipements publics.
- Article L 332-15 du Code de l'Urbanisme : relatif aux cessions gratuites de terrain.
- Article L 421-6 du Code de l'Urbanisme : relatif aux déclarations d'utilité publique.
- Article R 421-19 du Code de l'Urbanisme : relatif aux installations et travaux divers.

---

<sup>7</sup> Cf. Annexe n°1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme et Articles complémentaires

**ANNEXE :**

**TEXTES RELATIFS AUX  
SERVITUDES  
D'UTILITE  
PUBLIQUE  
APPLICABLES SUR LE  
TERRITOIRE COMMUNAL**

## Monuments historiques - AC1

### 1 - GENERALITES

Servitudes de protection des monuments historiques.

*Loi du 31 décembre 1913 modifiée et complétée par les lois du 31 décembre 1921, 23 juillet 1927, 27 août 1941, 25 février 1943, 10 mai 1946, 21 juillet 1962, 30 décembre 1966, 23 décembre 1970, 31 décembre 1976, 30 décembre 1977, 15 juillet 1980, 12 juillet 1985 et du 6 janvier 1986, et par les décrets du 7 janvier 1959, 18 avril 1961, 6 février 1969, 10 septembre 1970, 7 juillet 1977 et 15 novembre 1984.*

*Loi du 2 mai 1930 (art. 28) modifiée par l'article 72 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983.*

*Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes, complétée par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 et décrets d'application n° 80-923 et n° 80-924 du 21 novembre 1980, n° 82-211 du 24 février 1982, n° 82-220 du 25 février 1982, n° 82-723 du 13 août 1982, n° 82-764 du 6 septembre 1982, n° 82-1044 du 7 décembre 1982 et n° 89-422 du 27 juin 1989.*

*Décret du 18 mars 1924 modifié par le décret du 13 janvier 1940 et par le décret n° 70-836 du 10 septembre 1970 (art. 11), n° 84-1006 du 15 novembre 1984.*

*Décret n° 70-836 du 10 septembre 1970 pris pour l'application de la loi du 30 décembre 1966, complété par le décret n° 82-68 du 20 janvier 1982 (art. 4).*

*Décret n° 70-837 du 10 septembre 1970 approuvant le cahier des charges-types pour l'application de l'article 2 de la loi du 30 décembre 1966.*

*Code de l'urbanisme, articles L. 410-1, L. 421-1, L. 421-6, L. 422-1, L. 422-2, L. 422-4, L. 430-1, L. 430-8, L. 441-1, L. 441-2, R. 410-4, R. 410-13, R. 421-19, R. 421-36, R. 421-38, R. 422-8, R. 421-38-1, R. 421-38-2, R. 421-38-3, R. 421-38-4, R. 421-38-8, R. 430-4, R. 430-5, R. 430-9, R. 430-10, R. 430-12, R. 430-15-7, R. 430-26, R. 430-27, R. 441-3, R. 442-1, R. 442-4-8, R. 442-4-9, R. 442-6, R. 442-6-4, R. 442-11-1, R. 442-12, R. 442-13, R. 443-9, R. 443-10, R. 443-13.*

*Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, article R. 11-15 et article 11 de la loi du 31 décembre 1913.*

*Décret n° 79-180 du 6 mars 1979 instituant des services départementaux de l'architecture.*

*Décret n° 79-181 du 6 mars 1979 instituant des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement.*

*Décret n° 80-911 du 20 novembre 1980 portant statut particulier des architectes en chef des monuments historiques modifié par le décret n° 88-698 du 9 mai 1988.*

*Décret n° 84-145 du 27 février 1984 portant statut particulier des architectes des bâtiments de France.*

*Décret n° 84-1007 du 15 novembre 1984 instituant auprès des préfets de région une commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique.*

*Décret n° 85-771 du 24 juillet 1985 relatif à la commission supérieure des monuments historiques.*

*Décret n° 86-538 du 14 mars 1986 relatif aux attributions et à l'organisation des directions régionales des affaires culturelles.*

*Circulaire du 2 décembre 1977 (ministère de la culture et de l'environnement) relative au report en annexe des plans d'occupation des sols, des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et les sites.*

*Circulaire n° 80-51 du 15 avril 1980 (ministère de l'environnement et du cadre de vie) relative à la responsabilité des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement en matière de protection des sites, abords et paysages.*

*Ministère de la culture et de la communication (direction du patrimoine).*

*Ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer (direction de l'architecture et de l'urbanisme).*

## 2 - PROCEDURE D'INSTITUTION

### A - Procédure

#### Classement

*(Loi du 31 décembre 1913 modifiée)*

Sont susceptibles d'être classés :

- ✓ les immeubles par nature qui, dans leur totalité ou en partie, présentent pour l'histoire ou pour l'art un intérêt public ;
- ✓ les immeubles qui renferment des stations ou des gisements préhistoriques ou encore des monuments mégalithiques ;
- ✓ les immeubles dont le classement est nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou mettre
- ✓ en valeur un immeuble classé ou proposé au classement ;
- ✓ 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 également être présentée par le propriétaire ou par toute personne physique ou morale y ayant intérêt. La demande de classement est 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 sur 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 de consentement du propriétaire, le classement est prononcé par décret en Conseil d'Etat après avis de la commission supérieure des monuments historiques.

Le recours pour excès de pouvoir contre la décision de classement est ouvert à toute personne intéressée à qui la mesure fait grief.

Le déclassement partiel ou total est prononcé par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission supérieure des monuments historiques, sur proposition du ministre chargé des

#### Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments Historiques

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 (décret du 18 avril 1961 modifiant l'article 2 de la loi de 1913) ;
- ✓ les immeubles nus ou bâtis situés dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit (loi du 25 février 1943).

Il est possible de n'inscrire que certaines parties d'un édifice.

L'initiative de l'inscription appartient au préfet de région (art. 1<sup>er</sup> du décret n° 84-1006 du 15 novembre 1984). La demande d'inscription peut également être présentée par le

propriétaire ou toute personne physique ou morale y ayant intérêt. La demande d'inscription est adressée au préfet de région.

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.

Le recours pour excès de pouvoir est ouvert à toute personne intéressée à qui la mesure fait grief.

#### Abords des monuments classés ou inscrits

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 mètres<sup>8</sup> dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des « abords » dont les effets sont visés au III A-2° (art. 1<sup>er</sup> et 3 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques).

La servitude des abords est suspendue par la création d'une zone de protection du patrimoine architectural et urbain (art. 70 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983), par contre elle est sans incidence sur les immeubles classés ou inscrits sur l'inventaire supplémentaire.

L'article 72 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat a abrogé les articles 17 et 28 de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites, qui permettaient d'établir autour des monuments historiques une zone de protection déterminée comme en matière de protection des sites. Toutefois, les zones de protection créées en application des articles précités de la loi du 2 mai 1930 continuent à produire leurs effets jusqu'à leur suppression ou leur remplacement par des zones de protection du patrimoine architectural et urbain.

Dans ces zones, le permis de construire ne pourra être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de son délégué ou de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection (art. R. 421-38-6 du code de l'urbanisme).

### B - Indemnisation

#### Classement

Le classement d'office peut donner droit à indemnité au profit du propriétaire, s'il résulte des servitudes et obligations qui en découlent, une modification de l'état ou de l'utilisation des lieux déterminant un préjudice direct matériel et certain.

La demande d'indemnité devra être adressée au préfet et produite dans les six mois à dater de la notification du décret de classement. Cet acte doit faire connaître au propriétaire son droit éventuel à indemnité (Cass. civ. 1, 14 avril 1956 ; JC, p. 56, éd. G., IV, 74).

---

<sup>8</sup> L'expression « périmètre de 500 mètres » employée par la loi doit s'entendre de la distance de 500 mètres entre l'immeuble classé ou inscrit et la construction projetée (*Conseil d'Etat, 29 janvier 1971, S.C.I. « La Charmille de Monsoult » ec. p. 87, et 15 janvier 1982, Société de construction « Résidence Val Saint-Jacques » : DA 1982 n° 112*).

A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente (loi du 30 décembre 1966, article 1<sup>er</sup>, modifiant l'article 5 de la loi du 31 décembre 1913, décret du 10 septembre 1970, article 1<sup>er</sup> à 3). L'indemnité est alors fixée dans les conditions prévues à l'article 13 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 (art. L. 13-4 du code de l'expropriation).

Les travaux de réparation ou d'entretien et de restauration exécutés à l'initiative du propriétaire après autorisation et sous surveillance des services compétents, peuvent donner lieu à participation de l'État qui peut atteindre 50 p. 100 du montant total des travaux.

Lorsque l'État prend en charge une partie des travaux, l'importance de son concours est fixée en tenant compte de l'intérêt de l'édifice, de son état actuel, de la nature des travaux projetés et enfin des sacrifices consentis par les propriétaires ou toutes autres personnes intéressées à la conservation du monument (décret du 18 mars 1924, art. 11).

#### Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Les travaux d'entretien et de réparation que nécessite la conservation de tels immeubles ou parties d'immeubles peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'une subvention de l'Etat dans la limite de 40 p. 100 de la dépense engagée. Ces travaux doivent être exécutés sous le contrôle du service des monuments historiques (loi de finances du 24 mai 1951).

#### Abords des monuments classés ou inscrits

Aucune indemnisation n'est prévue.

### C - Publicité

#### Classement et inscription sur l'inventaire des monuments historiques

Publicité annuelle au *Journal officiel* de la République française. Notification aux propriétaires des décisions de classement ou d'inscription sur l'inventaire.

#### Abords des monuments classés ou inscrits

Les propriétaires concernés sont informés à l'occasion de la publicité afférente aux décisions de classement ou d'inscription.

La servitude « abords » est indiquée au certificat d'urbanisme.

## **3 - EFFETS DE LA SERVITUDE**

### A - Prérogatives de la puissance publique

#### Prérogatives exercées directement par la puissance publique

##### Classement

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles de faire exécuter par les soins de l'administration et aux frais de l'Etat et avec le concours éventuel des intéressés, les travaux de réparation ou d'entretien jugés indispensables à la conservation des monuments classés (art. 9 de la loi modifiée du 31 décembre 1913).

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles de faire exécuter d'office par son administration les travaux de réparation ou d'entretien faute desquels la conservation serait gravement compromise et auxquels le propriétaire n'aurait pas procédé après mise en demeure ou décision de la juridiction administrative en cas de contestation. La participation de l'Etat au coût des travaux ne pourra être inférieure à 50 p. 100. Le propriétaire peut s'exonérer de sa dette en faisant abandon de l'immeuble à l'Etat<sup>9</sup> (loi du 30 décembre 1966, art. 2 ; décret n° 70-836 du 10 septembre 1970, titre II).

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles, de poursuivre l'expropriation de l'immeuble au nom de l'Etat, dans le cas où les travaux de réparation ou d'entretien, faute desquels la conservation serait gravement compromise, n'auraient pas été entrepris par le propriétaire après mise en demeure ou décision de la juridiction administrative en cas de contestation (art. 9-1 de la loi du 31 décembre 1913 ; décret n° 70-836 du 10 septembre 1970, titre III).

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles de poursuivre, au nom de l'Etat, l'expropriation d'un immeuble classé ou en instance de classement en raison de l'intérêt public qu'il offre du point de vue de l'histoire ou de l'art. Cette possibilité est également offerte aux départements et aux communes (art. 6 de la loi du 31 décembre 1913).

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles de poursuivre l'expropriation d'un immeuble non classé. Tous les effets du classement s'appliquent au propriétaire dès que l'administration lui a notifié son intention d'exproprier. Ils cessent de s'appliquer si la déclaration d'utilité publique n'intervient pas dans les douze mois de cette notification (art. 7 de la loi du 31 décembre 1913).

Possibilité de céder de gré à gré à des personnes publiques ou privées les immeubles classés expropriés. La cession à une personne privée doit être approuvée par décret en Conseil d'Etat (art. 9-2 de la loi du 31 décembre 1913, décret n° 70-836 du 10 septembre 1970).

#### Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles d'ordonner qu'il soit sursis à des travaux devant conduire au morcellement ou au dépeçage de l'édifice dans le seul but de vendre des matériaux ainsi détachés. Cette possibilité de surseoir aux travaux ne peut être utilisée qu'en l'absence de mesure de classement qui doit en tout état de cause, intervenir dans le délai de cinq ans.

#### Obligations de faire imposées au propriétaire

##### Classement

*(Art. 9 de la loi du 31 décembre 1913 et art. 10 du décret du 18 mars 1924)*

Obligation pour le propriétaire de 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. La démolition de ces immeubles demeure soumise aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 (art. L. 430-1, dernier alinéa, du code de l'urbanisme).

---

<sup>9</sup> Lorsque l'administration se charge de la réparation ou de l'entretien d'un immeuble classé, l'Etat répond des dommages causés au propriétaire, par l'exécution des travaux ou à l'occasion de ces travaux, sauf faute du propriétaire ou cas de force majeure (*Conseil d'Etat, 5 mars 1982, Guetre Jean : rcc., p. 100*).

Les travaux autorisés sont exécutés sous la surveillance du service des monuments historiques. Il est à noter que les travaux exécutés sur les immeubles classés sont exemptés de permis de construire (art. R. 422-2 *b* du code de l'urbanisme), dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application du permis de construire.

Lorsque les travaux nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers du code de l'urbanisme (art. R. 442-2), le service instructeur doit recueillir l'accord du ministre chargé des monuments historiques, prévu à l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913. Cette autorisation qui doit être accordée de manière expresse, n'est soumise à aucun délai d'instruction et peut être délivrée indépendamment de l'autorisation d'installation et travaux divers.

Les mêmes règles s'appliquent pour d'autres travaux soumis à autorisation ou déclaration en vertu du code de l'urbanisme (clôtures, terrains de camping et caravanes, etc.).

Obligation pour le 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.

La mise en demeure doit préciser le délai d'exécution des travaux et la part des dépenses qui sera supportée par l'Etat et qui ne pourra être inférieure à 50 p. 100.

Obligation d'obtenir du ministre chargé des monuments historiques, une autorisation spéciale pour adosser une construction neuve à un immeuble classé (art. 12 de la loi du 31 décembre 1913). Aussi, le permis de construire concernant un immeuble adossé à un immeuble classé ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué (art. R. 421-38-3 du code de l'urbanisme)<sup>10</sup>.

Ce permis de construire ne peut être obtenu tacitement (art. R. 421-12 et R. 421-19 *b* du code de l'urbanisme). Un exemplaire de la demande de permis de construire est transmis par le service instructeur, au directeur régional des affaires culturelles (art. R. 421-38-3 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux concernant un immeuble adossé à un immeuble classé sont exemptés de permis de construire mais soumis au régime de déclaration en application de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte l'autorité visée à l'article R. 421-38-3 du code de l'urbanisme. L'autorité ainsi concernée fait connaître à l'autorité compétente son opposition ou les prescriptions qu'elle demande dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elle est réputée avoir émis un avis favorable (art. R. 422-8 du code de l'urbanisme).

Le propriétaire qui désire édifier une clôture autour d'un immeuble classé, doit faire une déclaration de clôture en mairie, qui tient lieu de la demande d'autorisation prévue à l'article 12 de la loi du 31 décembre 1913.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé d'aviser l'acquéreur, en cas d'aliénation, de l'existence de cette servitude.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé de notifier au ministre chargé des affaires culturelles toute aliénation quelle qu'elle soit, et ceci dans les quinze jours de sa date.

---

<sup>10</sup> Les dispositions de cet article ne sont applicables qu'aux projets de construction jouxtant un immeuble bâti et non aux terrains limitrophes (*Conseil d'Etat, 15 mai 1981, Mme Castel : DA 1981, n° 212*).

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé d'obtenir du ministre chargé des affaires culturelles, un accord préalable quant à l'établissement d'une servitude conventionnelle.

Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

*(Art. 2 de la loi du 31 décembre 1913 et an. 12 du décret du 18 mars 1924)*

Obligation pour le propriétaire d'avertir le Directeur régional des affaires culturelles quatre mois avant d'entreprendre les travaux modifiant l'immeuble ou la partie d'immeuble inscrit. Ces travaux sont obligatoirement soumis à permis de construire dès qu'ils entrent dans son champ d'application (art. L. 422-4 du code de l'urbanisme).

Le ministre peut interdire les travaux qu'en engageant la procédure de classement dans les quatre mois, sinon le propriétaire reprend sa liberté (Conseil d'Etat, 2 janvier 1959, Dame Crozes : rec., p. 4).

Obligation pour le propriétaire qui désire démolir partiellement ou totalement un immeuble inscrit, de solliciter un permis de démolir. Un exemplaire de la demande est transmis au directeur régional des affaires culturelles (art. R. 430-4 et R. 430-5 du code de l'urbanisme). La décision doit être conforme à l'avis du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué (art. L. 430-8, R. 430-10 et R. 430-12 [1°] du code de l'urbanisme).

Abords des monuments classés ou inscrits

*(Art. 1er, 13 et 13bis de la loi du 31 décembre 1913)*

Obligation au titre de l'article 13 *bis* de la loi de 1913, pour les propriétaires de tels immeubles, de solliciter l'autorisation préfectorale préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation et de modification de nature à en affecter l'aspect (ravalement, gros entretien, peinture, aménagement des toits et façades, etc.), de toute démolition et de tout déboisement.

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, ledit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction, sauf si l'architecte des bâtiments de France fait connaître dans ce délai, par une décision motivée, à cette autorité, son intention d'utiliser un délai plus long qui ne peut, en tout état de cause, excéder quatre mois (art. R. 421-38-4 du code de l'urbanisme).

L'évocation éventuelle du dossier par le ministre chargé des monuments historiques empêche toute délivrance tacite du permis de construire.

Lorsque les travaux sont exemptés de permis de construire mais soumis au régime de déclaration en application de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte l'autorité mentionnée à l'article R. 421-38-4 du code de l'urbanisme. L'autorité ainsi consultée fait connaître à l'autorité compétente son opposition ou les prescriptions qu'elle demande dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elle est réputée avoir émis un avis favorable (art. R. 422-8 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux nécessitent 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 de l'article 13 *bis* de la loi du 31 décembre 1913 lorsqu'elle est donnée avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France (art. R. 442-13 du

code de l'urbanisme) et ce, dans les territoires où s'appliquent les dispositions de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme, mentionnées à l'article R. 442-1 dudit code).

Le permis de démolir visé à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme tient lieu d'autorisation de démolir prévue par l'article 13 *bis* de la loi du 31 décembre 1913. Dans ce cas, la décision doit être conforme à l'avis du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué (art. R. 430-12 du code de l'urbanisme).

Lorsque l'immeuble est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit et que par ailleurs cet immeuble est insalubre, sa démolition est ordonnée par le préfet (art. L. 28 du code de la santé publique) après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de quinze jours (art. R. 430-27 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble menaçant ruine, est inscrit sur l'inventaire des monuments historiques, ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou est protégé au titre des articles 4, 9, 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930, et que par ailleurs cet immeuble est déclaré par le maire « immeuble menaçant ruine », sa réparation ou sa démolition ne peut être ordonnée par ce dernier qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de huit jours (art. R. 430-26 du code de l'urbanisme).

En cas de péril imminent donnant lieu à l'application de la procédure prévue à l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, le maire en informe l'architecte des bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire.

## B - Limitations au droit d'utiliser le sol

### Obligations passives

#### Immeubles classés, inscrits sur l'inventaire ou situés dans le champ de visibilité des monuments classés ou inscrits

Interdiction de toute publicité sur les immeubles classés ou inscrits (art. 4 de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes) ainsi que dans les zones de protection délimitées autour des monuments historiques classés, dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits et à moins de 100 mètres de ceux-ci (art. 7 de la loi du 29 décembre 1979). Il peut être dérogé à ces interdictions dans les formes prévues à la section 4 de la dite loi, en ce qui concerne les zones mentionnées à l'article 7 de la loi du 29 décembre 1979.

Les préenseignes sont soumises aux dispositions visées ci-dessus concernant la publicité (art. 18 de la loi du 29 décembre 1979).

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 (art. 17 de ladite loi).

Interdiction d'installer des campings, sauf autorisation préfectorale, à moins de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit. Obligation pour le maire de faire connaître par affiche à la porte de la mairie et aux points d'accès du monument l'existence d'une zone interdite aux campeurs (décret n° 68-134 du 9 février 1968).

Interdiction du camping et du stationnement de caravanes pratiqués isolément, ainsi que l'installation de terrains de camping et de caravanage à l'intérieur des zones de protection autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, défini au 3° de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 31 décembre 1913 ; une dérogation

peut être accordée par le préfet ou le maire après avis de l'architecte des bâtiments de France (art. R. 443-9 du code de l'urbanisme).

Obligation pour le maire de faire connaître par affiche à la porte de la mairie et aux principales voies d'accès de la commune, l'existence d'une zone de stationnement réglementé des caravanes.

#### Droits résiduels du propriétaire

##### Classement

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, par contre, il est libre s'il le désire d'organiser une visite dans les conditions qu'il fixe lui-même.

Le propriétaire d'un immeuble classé peut, si des travaux nécessaires à la conservation de l'édifice sont exécutés d'office, solliciter dans un délai d'un mois à dater du jour de la notification de la décision de faire exécuter les travaux d'office, l'Etat d'engager la procédure d'expropriation. L'Etat doit faire connaître sa décision dans un délai de six mois, mais les travaux ne sont pas suspendus (art. 2 de la loi du 30 décembre 1966 ; art. 7 et 8 du décret du 10 septembre 1970).

La collectivité publique (Etat, département ou commune) devenue propriétaire d'un immeuble classé à la suite d'une procédure d'expropriation engagée dans les conditions prévues par la loi du 31 décembre 1913 (art. 6), peut le céder de gré à gré à une personne publique ou privée qui s'engage à l'utiliser aux fins et conditions prévues au cahier des charges annexé à l'acte de cession. La cession à une personne privée doit être approuvée par décret en Conseil d'Etat (art. 9-2 de la loi de 1913, art. 10 du décret n° 70-836 du 10 septembre 1970 et décret n° 70-837 du 10 septembre 1970).

##### Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Néant.

##### Abords des monuments historiques classés ou inscrits

Néant.

Pour tout renseignement complémentaire, s'adresser au service concerné :

#### ***Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine***

***5 rue Henri Daussy***

***80 000 AMIENS***

***Tél : 03.22.22.25.10.***

***Fax : 03.22.22.25.11.***

#### ***Direction Départementale de l'Architecture et du Patrimoine***

***41 rue Roger Salengro***

***02 000 LAON***

***Fax : 03.23.23.33.90.***

## ELECTRICITE

### GENERALITES

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (ouvrages du Réseau Public de Transport (RPT) et du Réseau Public de Distribution (RPD)).

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

Articles 12 et 12 bis de la Loi du 15 juin 1906 modifiée.

Article 35 de la loi N°46-628 du 8 Avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz.

Loi N° 2000-108 du 10 février 2000 modifiée relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

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°70-192 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.

Circulaire N°70-13 du 24 Juin 1970 (mise en application des dispositions du décret du 11 Juin 1970).

Article L.126 du code de l'urbanisme issu de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée, précisant que les PLU et les POS restant doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (ouvrages existants et à construire).

## 2 - PROCEDITRES D'INSTITUTION

### A - PROCEDLIRE

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 299 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'Electricité et du Gaz selon les caractéristiques des ouvrages concernés telles qu'elles sont précisées auxdits chapitres.

La DUP d'un projet de ligne aérienne ou souterraine, est la reconnaissance de l'intérêt général qu'il présente.

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

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires, le concessionnaire 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 d'une durée de 8 jours. Le demandeur notifie 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 des dites servitudes. Cette convention remplace les formalités mentionnées ci-dessus et produit les mêmes effets que l'arrêté préfectoral (décret 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 seules servitudes.

Le préjudice purement éventuel et non évaluable en argent ne peut motiver l'allocation de dommages et intérêts, mais le préjudice futur, conséquence certaine et directe de l'état actuel des choses, peut donner lieu à indemnisation.

Dans le domaine agricole, l'indemnisation des exploitants agricoles et des propriétaires résulte du protocole d'accord conclu entre EDF, RTE, l'APCA et la FNSEA le 20 décembre 2005.

En cas de litige l'indemnité est fixée par le Juge de l'expropriation conformément aux dispositions des articles 2 et 3 du décret du 6 Octobre 1967 (article 20 du décret du 11 Juin 1970).

Ces indemnités sont à la charge du concessionnaire de la ligne. Les 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. Ces dommages (dégâts instantanés) font l'objet d'une indemnisation propre définie par le protocole signé entre EDF, RTE, APCA, FNSEA, SERCE le 20 décembre 2006.

### C - PUBLICITE

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

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 concerné par les servitudes.

## 3 - EFFETS DE LA SERVITUDE

### A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

#### Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrage 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 audessus 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 trouvent 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.

2°) Obligations de faire imposées au propriétaire

-\_Néant

B - LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL

I-) 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 et s'il est nécessaire d'accéder sur des toits ou terrasses.

'''

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, le concessionnaire.

Les règles déterminant les distances à respecter entre les ouvrages et toute construction sont définies dans l'arrêté interministériel du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Les travaux à proximité de ces ouvrages sont réglementés par le décret 6548 du 8 Janvier 1965 modifié qui interdit à toute personne de s'approcher elle-même ou d'approcher les outils, appareils ou engins qu'elle utilise à une distance inférieure à 5 mètres des pièces conductrices nues normalement sous tension. Il doit être tenu compte, pour déterminer cette distance, de tous les mouvements possibles des pièces conductrices d'une part, et de tous les mouvements, déplacements, balancements, fouettements ou chutes possibles des engins utilisés pour les travaux envisagés d'autre part.

Tout projet de construction à proximité des ouvrages existants repris ci-dessous, doit être soumis pour accord préalable à :

DRIRE PICARDIE

44 Rue A. Dumas 80026 AMIENS  
CEDEX

Liste des lignes électriques et postes :

- Poste 63kV de CHARLY
- Ligne 2x63kV CHARLY - NOGENTEL

3°) Espaces Boisés Classés (EBC) et Ouvrages Electriques

II est rappelé que si une servitude a été instituée ou un couloir réservé, qu'il s'agisse d'une ligne HT ou THT, les POS ou PLU concernés ne doivent pas faire figurer en EBC les terrains surplombés par les lignes électriques. Un tel classement constituerait une erreur de droit. Une procédure de révision devrait être alors engagée pour supprimer l'EBC figurant sous les lignes dont il s'agit.

## Lignes hertziennes - PT 2

### I - GENERALITES

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

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

*Premier ministre (comité de coordination des télécommunications, groupement des contrôles radioélectriques, C.N.E.S.).*

*Ministère des postes, des télécommunications et de l'espace (direction de la production, service du trafic, de l'équipement et de la planification).*

*Ministère de la défense.*

*Ministère de l'intérieur.*

*Ministère chargé des transports (direction générale de l'aviation civile [services des bases aériennes], direction de la météorologie nationale, direction générale de la marine marchande, direction des ports et de la navigation maritimes, services des phares et balises).*

### II - PROCEDURE D'INSTITUTION

#### A - Procédure

Servitudes instituées par un décret particulier à chaque centre, soumis au contreseing du ministre dont les services exploitent le centre et du secrétaire d'État chargé de l'environnement.

Ce décret auquel est joint le plan des servitudes intervient après consultation des administrations concernées, enquête publique dans les communes intéressées et transmission de l'ensemble du dossier d'enquête au Comité de coordination des télécommunications. L'accord préalable du ministre chargé de l'industrie et du ministre chargé de l'agriculture est requis dans tous les cas. Si l'accord entre les ministres n'intervient pas, il est statué par décret en Conseil d'État (art. 25 du code des postes et des télécommunications).

Les servitudes instituées par décret sont modifiées selon la procédure déterminée ci-dessus lorsque la modification projetée entraîne un changement d'assiette de la servitude ou son aggravation. Elles sont réduites ou supprimées par décret sans qu'il y ait lieu de procéder à l'enquête (art. 25 du code des postes et télécommunications).

Le plan des servitudes détermine, autour des centres d'émission et de réception dont les limites sont définies conformément au deuxième alinéa de l'article R. 22 du code des postes et télécommunications ou entre des centres assurant une liaison radioélectrique sur ondes de fréquence supérieure à 30MHz, différentes zones possibles de servitudes.

#### a) Autour des centres émetteurs et récepteurs et autour des stations de radiorepérage et de radionavigation, d'émission et de réception

*(art. R.21 et R. 22 du code des postes et télécommunications)*

Zone primaire de dégagement

A une distance maximale de 200 mètres (à partir des limites du centre), les différents centres à l'exclusion des installations radiogonométriques ou de sécurité aéronautique pour lesquelles la distance maximale peut être portée à 400 mètres.

Zone secondaire de dégagement

La distance maximale à partir des limites du centre peut être de 2000 mètres.

Secteur de dégagement

D'une couverture de quelques degrés à 360° autour des stations de radiorepérage et de radionavigation et sur une distance maximale de 5000 mètres entre les limites du centre et le périmètre du secteur.

b) Entre deux centres assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 MHz

*(Art. R. 23 du code des postes et des télécommunications)*

Zone spéciale de dégagement

D'une largeur approximative de 500 mètres compte tenu de la largeur du faisceau hertzien proprement dit estimée dans la plupart des cas à 400 mètres et de deux zones latérales de 50 mètres.

**B - Indemnisation**

Possible si le rétablissement des liaisons cause aux propriétés et aux ouvrages un dommage direct, matériel et actuel (art. L. 56 du code des postes et télécommunications). La demande d'indemnité doit être faite dans le délai d'un an du jour de la notification des mesures imposées. A défaut d'accord amiable, les contestations relatives à cette indemnité sont de la compétence du tribunal administratif (art. L. 56 du code des postes et télécommunications)

**C - Publicité**

Publication des décrets au Journal Officiel de la République française.

Publication au fichier du ministère des postes, des télécommunications et de l'espace (instruction du 21 juin 1961, n° 40) qui alimente le fichier mis à la disposition des préfets, des directeurs départementaux de l'équipement, des directeurs interdépartementaux de l'industrie.

Notification par les maires des mesures adressées qui leur sont imposées.

**III - EFFETS DE LA SERVITUDE**

**A - Prérogatives de la puissance publique**

Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour l'administration de procéder à l'expropriation des immeubles par nature pour lesquels aucun accord amiable n'est intervenu quant à leur modification ou à leur suppression, et ce dans toutes les zones et le secteur de dégagement.

### Obligations de faire imposées au propriétaire

#### Au cours de l'enquête publique

Les propriétaires sont tenus, dans les communes désignées par arrêté du préfet, de laisser pénétrer les agents de l'administration chargés de la préparation du dossier d'enquête dans les propriétés non closes de murs ou de clôtures équivalentes (art. R. 25 du code des postes et télécommunications).

#### Dans les zones et dans le secteur de dégagement

Obligation pour les propriétaires, dans toutes les zones et dans le secteur de dégagement, de procéder si nécessaire à la modification ou à la suppression des bâtiments constituant des immeubles par nature, aux termes des articles 518 et 519 du code civil.

Obligation pour les propriétaires, dans la zone primaire de dégagement, de procéder si nécessaire à la suppression des excavations artificielles, des ouvrages métalliques fixes ou mobiles, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature.

### C - Limitations au droit d'utiliser le sol

#### Obligations passives

Interdiction, dans la zone primaire, de créer des excavations artificielles (pour les stations de sécurité aéronautique), de créer tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature ayant pour résultat de perturber le fonctionnement du centre (pour les stations de sécurité aéronautique et les centres radiogoniométriques).

Limitation, dans les zones primaires et secondaires et dans les secteurs de dégagement, de la hauteur des obstacles. En général, le décret propre à chaque centre renvoie aux cotes fixées par le plan qui leur est annexé.

Interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les centres aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée puisse être inférieure à 25 mètres (art. R. 23 du code des postes et des télécommunications).

#### Droits résiduels du propriétaire

Droit pour les propriétaires de créer, dans toutes les zones de servitudes et dans les secteurs de dégagement, des obstacles fixes ou mobiles dépassant la cote fixée par le décret des servitudes, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre.

Droit pour les propriétaires dont les immeubles soumis à l'obligation de modification des installations préexistantes ont été expropriés à défaut d'accord amiable de faire état d'un droit de préemption, si l'administration procède à la revente de ces immeubles aménagés (art. L. 55 du code des postes et télécommunications).