

## AC1 Servitudes de protection des monuments historiques

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

### Procédure

#### ➤ Monuments historiques classés :

Sont susceptibles d'être classés :

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

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

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

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

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

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

#### ➤ Monuments historiques inscrits à l'Inventaire supplémentaire

Sont susceptibles d'être portés sur cet inventaire :

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

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

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

Le consentement du propriétaire n'est pas requis.

### ***Effets de la servitude***

### Prérogatives de la puissance publique

Le ministre chargé des affaires culturelles a la possibilité :

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

➤ *Inscription sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques*

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

Principales obligations de faire imposées aux propriétaires

➤ *Classement*

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

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

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

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

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

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

Le ministre ne peut interdire les travaux qu'en engageant la procédure de classement dans un délai de 4 mois. Obligation d'obtenir un permis de démolir en cas de démolition partielle ou totale d'un immeuble inscrit.

➤ *Abords des monuments historiques classés ou inscrits*

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

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

Limitations au droit d'utiliser le sol

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

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

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

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

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

Droits résiduels du propriétaire

➤ *Immeubles classés*

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

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

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

Néant

## AR1 Navigation maritime

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

### Procédure

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

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

### Prérogatives de la puissance publique

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

### Obligations pour les propriétaires

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

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

### Limitations au droit d'utiliser les sols

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

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

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

## EL9 Servitude de passage sur le littoral

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

### Procédure

- Servitude de passage longitudinale

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

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

Ce tracé de droit peut être modifié :

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

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

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

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

### ➤ Servitude de passage transversale au rivage

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

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

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

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

Obligation pour les propriétaires :

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

## INT1 Servitudes au voisinage des cimetières (Code des communes)

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

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

- Servitudes non aedificandi
- Servitudes relatives aux puits

### Procédure

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

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

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

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

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

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

*Terme utilisé par la jurisprudence du Conseil d'Etat :*

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

### Application précise

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

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

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

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

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

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

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

Les effets de la servitude :

Obligations de faire imposées aux propriétaires

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

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

Limitations au droit d'utiliser le sol

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

Droits résiduels du propriétaire

Le propriétaire a la possibilité d'obtenir l'autorisation d'élever des constructions destinées à la présence de l'homme ou de creuser des puits à moins de 100 mètres des « nouveaux cimetières transférés hors des communes ».  
Si la construction est soumise à PC, ce dernier est conditionné à l'accord du maire.

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

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

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

## **PT1 Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques**

*Code des Postes et des télécommunications, articles L 57 à L 62, et R 27 à R 39*

### Procédure

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

*Les zones de protection s'établissent ainsi :*

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

### *La zone de garde radioélectrique*

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

### Obligations de faire imposées au propriétaire

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

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

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

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

## **PT2 Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles**

*Code des Postes et des Télécommunications, articles L 54 à L 56, et R 21 à R 26 et R 39*

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

### Les effets de la servitude :

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

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

### Limitations au droit de construire et obligations pour les propriétaires

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