



CERTIFICAT D'URBANISME
délivré
au nom de la commune De GRANDPUITS-BAILLY-CARROIS

Arrêté n° 2020-115

Le Maire de la Commune De GRANDPUITS-BAILLY-CARROIS

Vu la demande présentée le 30/11/2020 par le Cabinet PAILLARD, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 17 D 290
- situé 12 RUE DE LA PICARDIE à GRANDPUITS-BAILLY-CARROIS (77720)

Vu la délibération du 07/11/2012 instaurant et définissant les modalités de la participation à l'assainissement collectif

Vu le Plan d'Occupation des Sols devenu caduc au 27 mars 2017 en application de l'article L. 174-3 du code de l'urbanisme,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les dispositions du règlement national d'urbanisme contenues dans les articles L. 111-1, R. 111-1 et suivants,

Vu la délibération n°2015/63-04 du 16/09/2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les dispositions du règlement national d'urbanisme contenues dans les articles L. 111-1, R. 111-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 410-1, R. 410-1 et suivants,

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L. 111-3, L.111-4, L.111-6 et L. 111-7 art. R111-2 à R.111-30.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Servitudes liées à la voie ferrée

Le terrain est compris dans le périmètre de protection contre le bruit (Route Départementale 619 et ligne SNCF)

Le terrain n'est pas frappé :

- D'un arrêté de péril
- D'une interdiction d'habiter

Le terrain n'est pas déclaré insalubre

Le terrain n'est pas situé :

- Dans une ZAD, ZAC, ZUP
- Dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999
- Dans une zone à risques d'exposition au plomb

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Equipement	Terrain desservi	Gestionnaire de réseau
Eau potable	OUI	VEOLIA
Electricité	OUI	ENEDIS
Assainissement	OUI	Commune
Voirie	OUI	Conseil Départemental

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 3 %
TA Départementale	Taux = 2,2 %
TA Régionale	Taux = 1 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Autres	

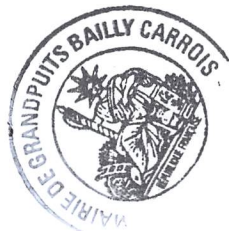
Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite, de la décision d'accord du permis de construire ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1 2° c) et L. 332-8 du Code de l'Urbanisme)
- Participations pour réalisations d'équipements propres (article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme)
- Participation pour le financement de l'assainissement collectif

L'avis conforme du préfet est sollicité en vertu de l'article L. 422-5 du code de l'urbanisme par l'autorité compétente pour tout projet relevant du permis ou de la déclaration préalable.



GRANDPUITS-BAILLY-CARROIS, le 30/11/2020

Le Maire,

Jean-Jacques BRICHET

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite)

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Commune de **GRANDPUITS BAILLY CARROIS (SEINE ET MARNE)**

Adresse : **12 rue de La Picardie, La Haute Voie**

Cadastre : Section 17 D n°290

Contenance cadastrale : 514 m²

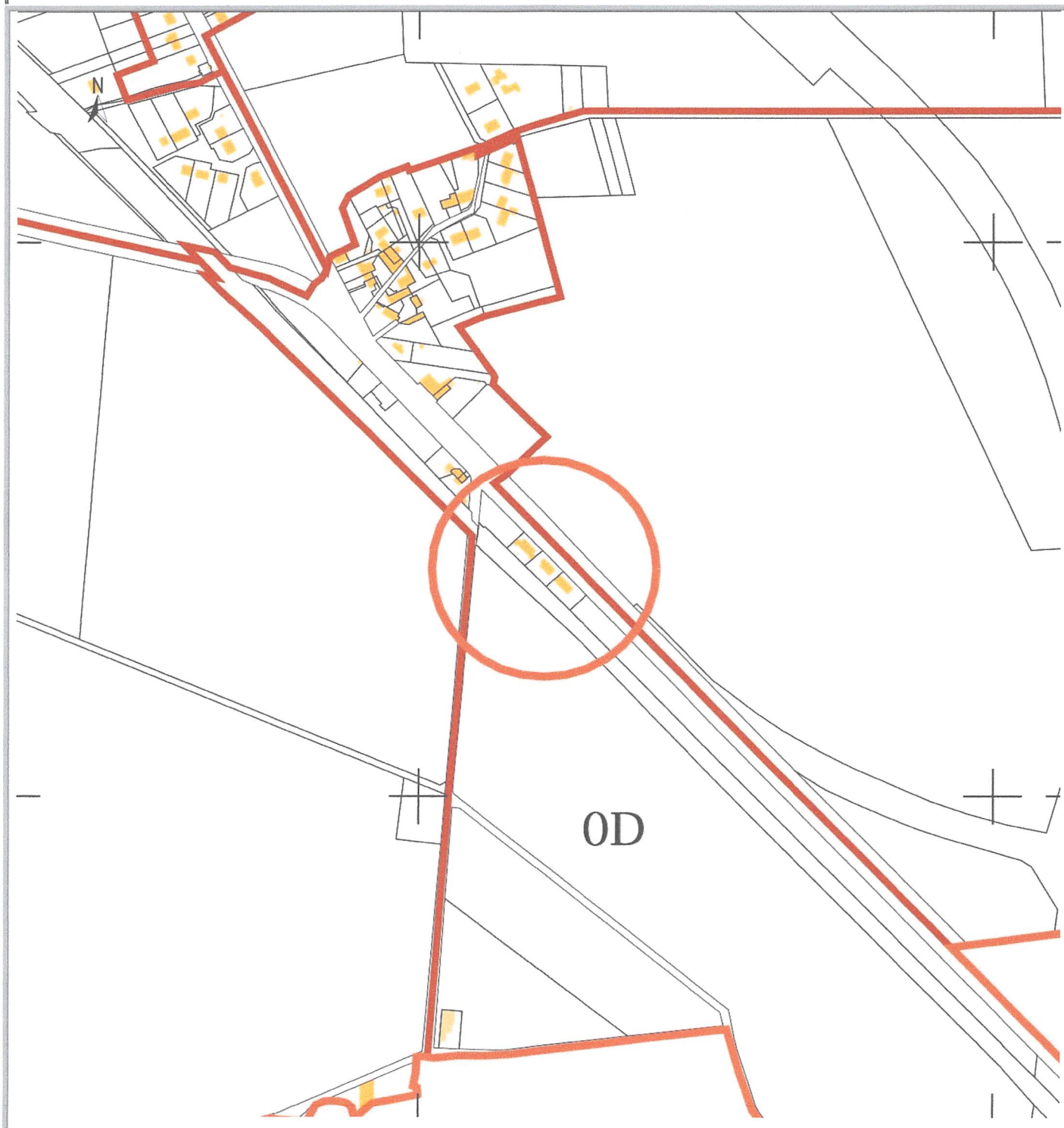
Dossier n°201528

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S): SCI SMU

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Dossier n°201528

Adresse : 12 rue de La Picardie, La Haute Voie

PLAN DE MASSE

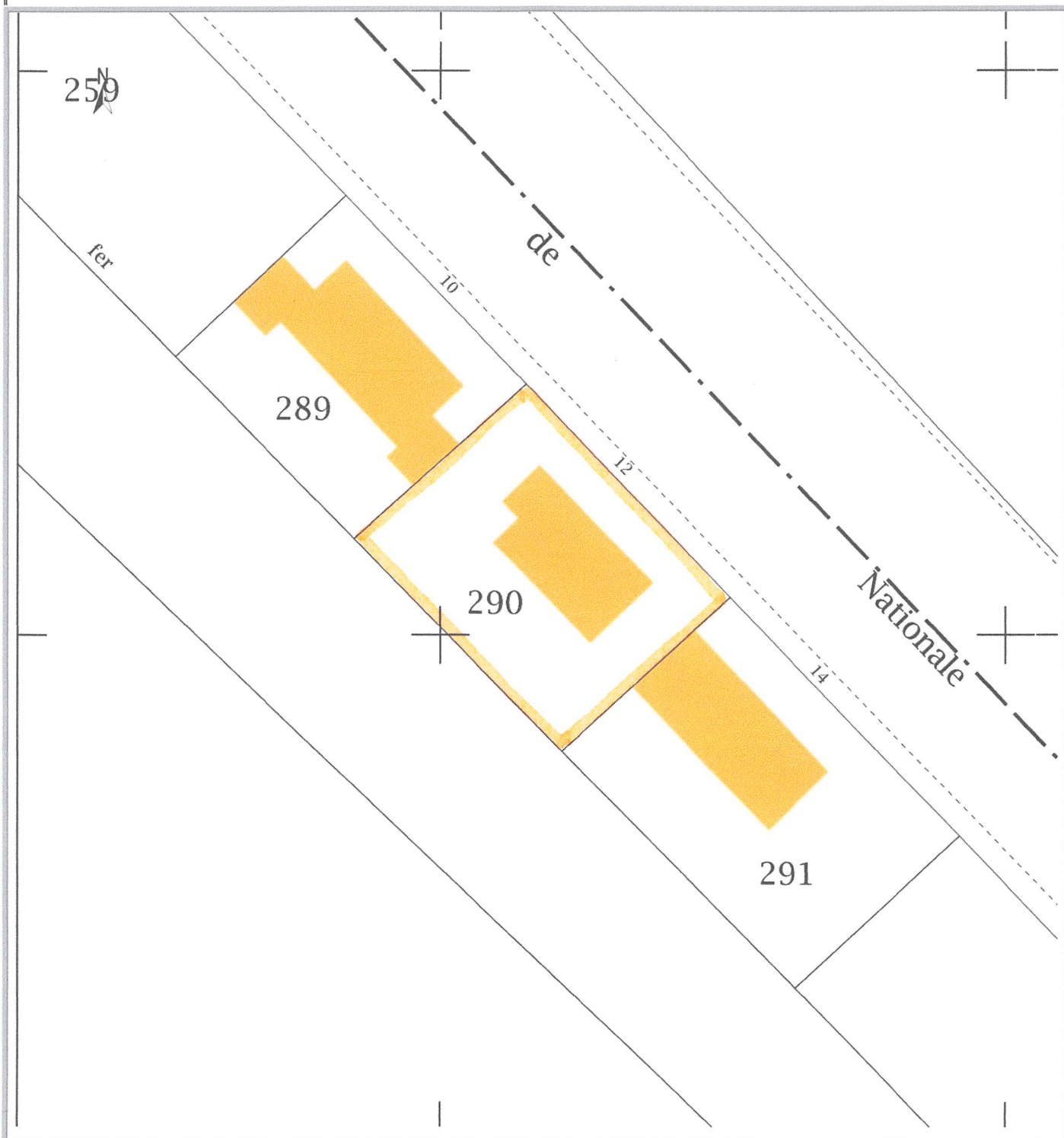
Cadastre : Section 17 D n°290

Contenance cadastrale : 514 m²

ECHELLE 1/500

PROPRIETAIRE(S): SCI SMU

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



RENSEIGNEMENTS COMMUNAUX (Bâti)

Parcelle sise : 12 rue de La Picardie, La Haute Voie - 77 720 GRANDPUITS BAILLY CARROIS

Terrain cadastré section 17 D n°290 pour une contenance de 514 m²

Propriétaire : SCI SMU

Limitations administratives :

- | | | |
|------------------------------|---|---|
| ☐ OUI | ☒ NON | Périmètre de rénovation urbaine |
| ☐ OUI | ☒ NON | Périmètre de restauration immobilière |
| ☐ OUI | ☒ NON | Périmètre de ravalement obligatoire |
| ☐ OUI | ☒ NON | Périmètre de résorption de l'habitat insalubre |
| ☐ OUI | ☒ NON | Secteur sauvegardé |
| ☐ OUI | ☒ NON | Proximité d'un site ou monument historique |
| ☐ OUI | ☒ NON | Zone de risques naturels prévisibles |
| ☐ OUI | ☒ NON | Zone de risques technologiques |
| ☐ OUI | ☒ NON | Zone de risque sismique |
| ☐ OUI | ☒ NON | Zone de risque d'inondation |
| ☐ OUI | ☐ NON | Département soumis à la taxe départementale d'espaces naturels sensibles <i>Me sans pas</i> |

Insalubrité et Péril :

- | | | |
|------------------------------|---|-------------------------------------|
| ☐ OUI | ☒ NON | Frappé d'une interdiction d'habiter |
| ☐ OUI | ☒ NON | Frappé d'un arrêté de péril |
| ☐ OUI | ☒ NON | Déclaré insalubre |
| ☐ OUI | ☒ NON | Zone contaminée par les termites |
| ☐ OUI | ☒ NON | Zone à risque d'exposition au plomb |

Carrières :

- ☐ OUI ☒ NON Situé dans une zone de carrières souterraines
☐ OUI ☒ NON Situé dans une zone de carrières remblayées

Equipements Publics :

- ☒ OUI ☐ NON Desservi par le réseau public de distribution d'eau
☒ OUI ☐ NON Desservi par le réseau public de distribution d'électricité
☒ OUI ☐ NON Desservi par le réseau public d'assainissement *réseau urbain*

Numérotage :

- ☒ Porte le numéro *22, rue de la Ricardie*
☐ Ne porte pas de numéro

Desserte :

- ☒ Route départementale ☐ Voie communale ☐ Chemin rural ☐ Autres
☒ Revêtu ☐ Borduré ☐ Empierré ☐ En terre

Autres :

Le 30 NOV. 2020

Cachet et signature



Le Maire,

[Signature]

J. BRICHET

VOIES FERREES

I. GENERALITES

Servitudes relatives aux chemins de fer.

Servitudes de grande voirie :

- alignements ;
- occupation temporaire des terrains en cas de réparation ;
- distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés ;
- mode d'exploitation des mines, carrières et sablières.

Servitudes spéciales :

- constructions ;
- excavations ;
- dépôts de matières inflammables ou non.

Servitudes de débroussaillage :

- Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Décret du 22 mars 1942.
- Code minier : articles 84 modifié et 107.
- Code forestier : articles L.322-3 et L.322-4.
- Loi du 29 décembre 1892 occupation temporaire.
- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié en son article 6 par la loi du 27 octobre 1942 relatif à la servitude de visibilité concernant les voies publiques et les croisements à niveau.
- Décret n° 59-962 du 31 juillet 1959 modifié concernant l'emploi des explosifs dans les minières et carrières.
- Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales.
- Décret n° 69-601 du 10 juin 1969 relatif à la suppression des installations lumineuses de nature à créer un danger pour la circulation des trains.
- Décret n° 80-331 du 7 mai 1980 portant règlement général des industries extractives.
- Fiche note 11.18 BIG. n° 78-04 du 30 mars 1978.
- Ministère des transports - Direction générale des transports intérieurs - Direction des transports terrestres.

II. PROCEDURE D'INSTITUTION

A. PROCEDURE -

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

Sont applicables aux chemins de fer :

- les lois et règlements sur la grande voirie qui ont pour objet d'assurer la conservation des fossés, talus, haies et ouvrages, le pacage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques (articles 2 et 3 de la loi du 15 juillet 1945) ;
- les servitudes spéciales qui font peser des charges particulières sur les propriétés riveraines afin d'assurer le bon fonctionnement du service public, que constituent les communications ferroviaires (articles 5 et suivants de la loi du 15 juillet 1845) ;
- les lois et règlements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics (loi du 28 décembre 1892 sur l'occupation temporaire).

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

ALIGNEMENT

L'obligation d'alignement :

- s'impose aux riverains de la voie ferrée proprement dite et à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que gares, cours de gares et avenues d'accès non classées dans une autre voirie ;
- ne concerne pas les dépendances qui ne font pas partie du domaine public où seule existe l'obligation éventuelle de bornage à frais communs.

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

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

MINES ET CARRIERES

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

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

B. INDEMNISATION -

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

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

L'obligation de débroussaillage, conformément aux termes des articles L.322-3 et L.322-4 du code forestier, ouvre aux propriétaires un droit à indemnité. En cas de contestation l'évaluation en sera faite en dernier ressort par le tribunal d'instance.

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

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

C. PUBLICITE -

En matière d'alignement, délivrance de l'arrêté d'alignement par le Commissaire de la République.

III. EFFET DE LA SERVITUDE

A. PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE -

1° Prerogatives exercées directement par la puissance publique :

Possibilité pour la S.N.C.F., quand le chemin de fer traverse une zone boisée d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de largeur calculée du bord extérieur de la voie et après en avoir avisé les propriétaires, les travaux de débroussaillage de morts-bois (articles L.322-3 et L.322-4 du code forestier).

2° Obligations de faire imposées au propriétaires :

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

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

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

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

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

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

B. LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL -

1°) Obligations passives :

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

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

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

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

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

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

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

Droits résiduels du propriétaire :

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

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

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

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

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

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

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

NOTICE TECHNIQUE
POUR LE REPORT AUX P.O.S.
DES SERVITUDES GREVANT LES PROPRIETES RIVERAINES
DU CHEMIN DE FER

-:-:-

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

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

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

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

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

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

a) Voie en plate-forme sans fossé

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

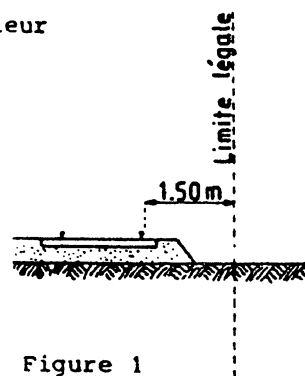


Figure 1

.../

b) Voie en plate-forme avec fossé

Le bord extérieur du fossé (figure 2).



Figure 2

c) Voie en remblai

L'arête inférieure du talus du remblai (figure 3).

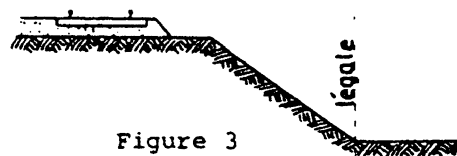


Figure 3

ou

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

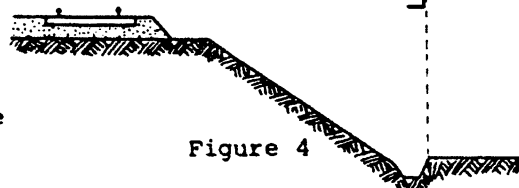


Figure 4

d) Voie en déblai

L'arête supérieure du talus du déblai (figure 5).

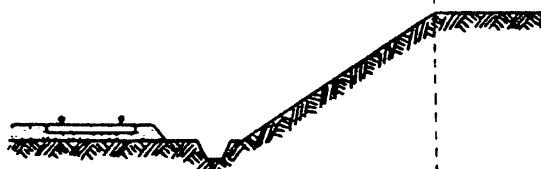


Figure 5

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

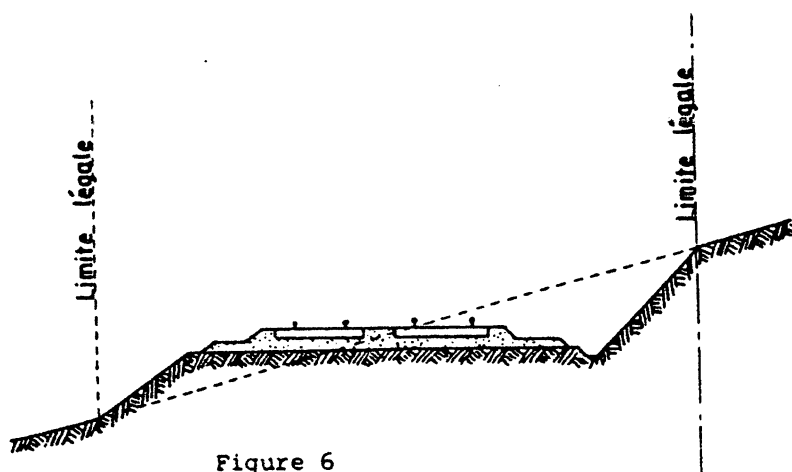


Figure 6

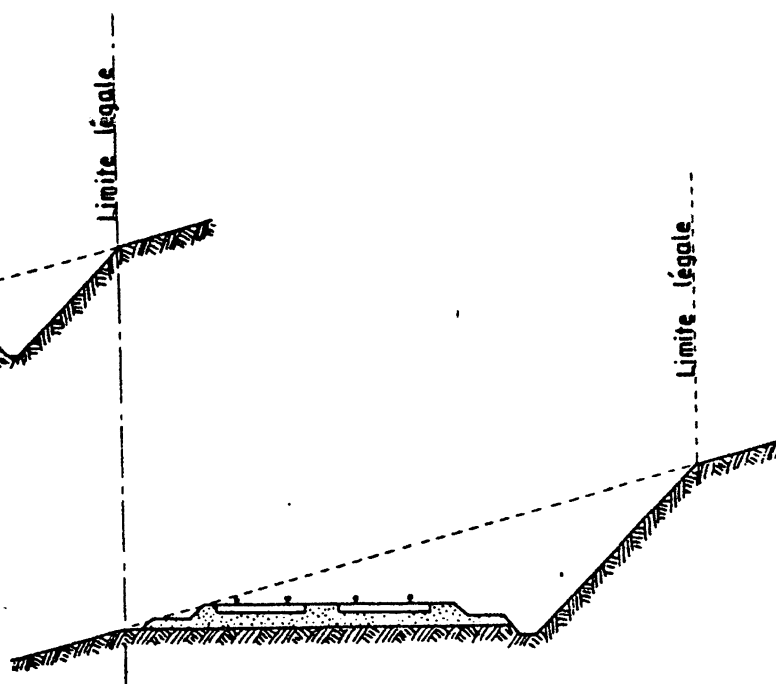


Figure 7

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

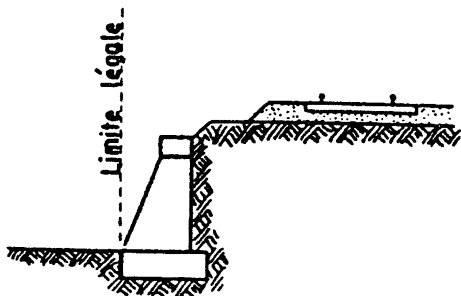


Figure 8

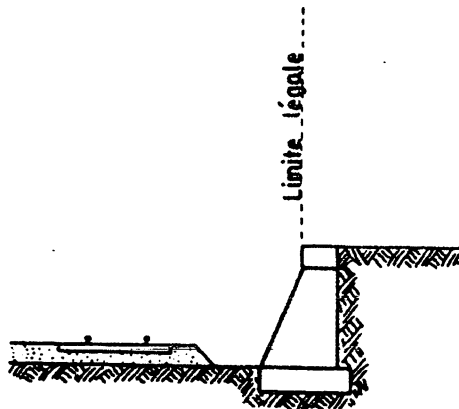


Figure 9

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

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

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

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

.../

1 - Alignement

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

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

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

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

2 - Ecoulement des eaux

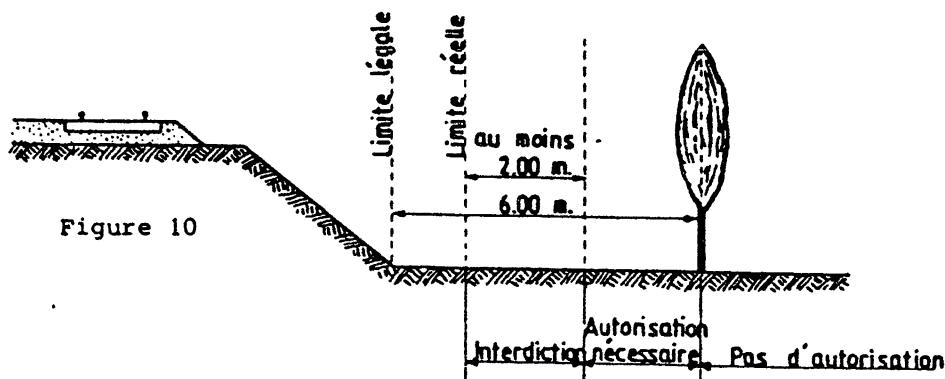
Les riverains du Chemin de Fer doivent recevoir les eaux naturelles telles que eaux pluviales, de source ou d'infiltration provenant normalement de la voie ferrée ; ils ne doivent rien entreprendre qui serait de nature à gêner leur libre écoulement ou à provoquer leur refoulement dans les emprises ferroviaires.

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

3 - Plantations

a) Arbres à haute tige

Aucune plantation d'arbres à haute tige ne peut être faite à moins de 6 m de la limite légale du Chemin de Fer. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 2 m par autorisation préfectorale.



.../

b) Haies vives

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

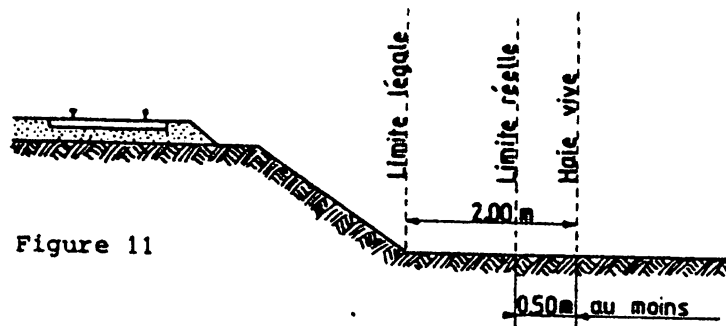


Figure 11

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

4 - Constructions

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

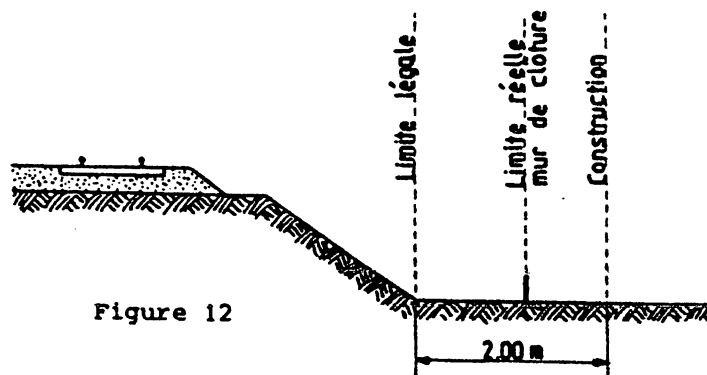


Figure 12

Il résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées à la limite réelle du chemin de fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite réelle dans le cas où celle-ci est située à moins de 2 m de la limite légale.

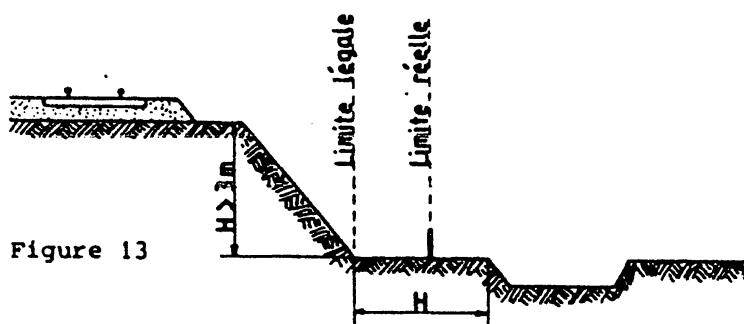
Cette servitude de reculement ne s'impose qu'aux propriétés riveraines de la voie ferrée proprement dite, qu'il s'agisse d'une voie principale ou d'une voie de garage ou encore de terrains acquis pour la pose d'une nouvelle voie.

.../

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

5 - Excavations

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



6 - Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

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

Ces servitudes peuvent comporter, suivant les cas :

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

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

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

.../

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

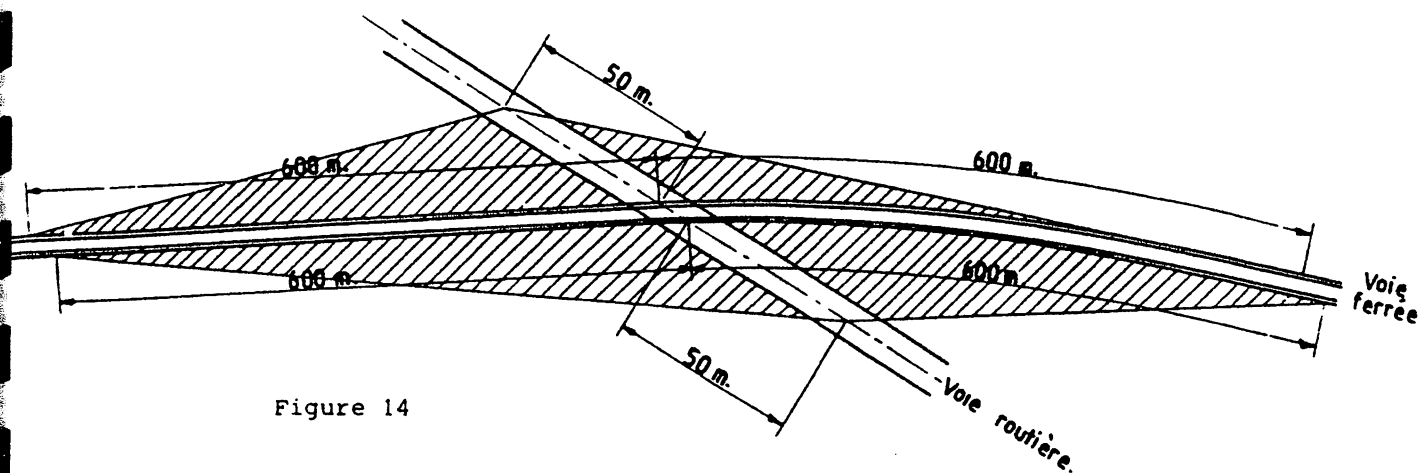


Figure 14

T 1 - SERVITUDES RELATIVES AUX CHEMINS DE FER

: Désignation de la	:	: Services gestionnaire	:
: servitude	:	: de la servitude	:
:	:	:	:
:	:	:	:
: Chemin de fer	:	: SNCF - Région de	:
:	:	: PARIS-EST- Division	:
:	:	: Equipement - PARIS	:
:	:	:	:
:	:	:	:



PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale des territoires de Seine-et-Marne

Service environnement et
prévention des risques
Pôle prévention des risques
et lutte contre les nuisances

**Arrêté préfectoral 2013/DDT/SEPR n°360
modifiant l'arrêté préfectoral 2010/DDEA/SEPR n°19 du 04 février 2010
complété par l'arrêté préfectoral 2012/DDT/SEPR n°207 du 02 mai 2012 relatif
à la liste des risques à prendre en compte sur le territoire de la commune de
Grandpuits-Bailly-Carrois et les documents à consulter pour l'information des
acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et
technologiques majeurs**

La préfète de Seine-et-Marne
Officier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret du Président de la République en date du 12 juillet 2012 portant nomination de Madame Nicole KLEIN, préfète de Seine-et-Marne ;

VU le décret du Président de la République en date du 26 août 2010 portant nomination de Monsieur Serge GOUTEYRON, sous préfet hors classe, secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne ;

VU l'arrêté du Premier Ministre en date du 14 juin 2013 nommant Monsieur Yves SCHENFEIGEL, directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne ;

VU l'arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n°001 du 03 février 2006 déterminant la liste des communes pour lesquelles l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers, mis jour par les arrêtés préfectoraux 06/DAIDD/ENV n° 189 du 11 juillet 2006, 06/DAIDD/ENV n° 195 du 28 août 2006, 07/DAIDD/ENV n° 11 du 06 mars 2007, 07/DAIDD/ENV n° 106 du 19 novembre 2007, 2009/DDEA/SEPR n° 51 du 19 février 2009, 2009/DDEA/SEPR n° 583 du 22 octobre 2009, 2010/DDEA/SEPR n° 18 du 04 février 2010, 2010/DDEA/SEPR n° 127 du 12 mai 2010, 2010/DDT/SEPR n° 430 du 24 décembre 2010, 2011/DDT/SEPR n° 17 du 11 avril 2011, 2011/DDT/SEPR n° 234 du 13 mai 2011, 2011/DDT/SEPR n° 444 du 17 novembre 2011, 2011/DDT/SEPR n° 480 du 08 décembre 2011, 2012/DDT/SEPR n° 485 du 22 août 2012, 2012/DDT/SEPR n°587 du 06 novembre 2012, 2013/DDT/SEPR n° 7 du 04 février 2013, 2013/DDT/SEPR n° 59 du 18 mars 2013 et 2013/DDT/SEPR n° 234 du 12 juin 2013 ;

VU l'arrêté préfectoral 2010/DDEA/SEPR n°019 du 04 février 2010 complété par l'arrêté 2012/DDT/SEPR n°207 du 02 mai 2012 mettant la liste des risques à prendre en compte sur le territoire de la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois et les documents à consulter pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral n° 13/PCAD/58 du 20 juin 2013 donnant délégation de signature à Monsieur Yves SCHENFEIGEL, administrateur hors classe, directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne ;

CONSIDÉRANT l'arrêté préfectoral n°13 DCSE IC 086 du 05 septembre 2013 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques autour de l'établissement GPN (site BOREALIS de Grandpuits) et de la raffinerie TOTAL de Grandpuits sur le territoire des communes de Grandpuits-Bailly-Carrois, Aubepierre-Ozouer-le-Repos et Quiers ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture et du directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne ;

ARRÊTE

Article 1er

La commune de Grandpuits-Bailly-Carrois est exposée aux risques technologiques et par une zone de sismicité très faible.

Le dossier communal d'information annexé à l'arrêté préfectoral 2010/DDEA/SEPR n°019 du 04 février 2010 complété par l'arrêté 2012/DDT/SEPR n°207 du 02 mai 2012 est remplacé par le dossier communal d'information ci-joint.

Article 2

Les arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur le territoire de la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois sont :

- l'arrêté ministériel du 16 mai 1983 pour le risque d'inondations et coulées de boue ;
- l'arrêté ministériel du 29 décembre 1999 pour le risque inondations, coulées de boue et mouvements de terrain ;

La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle est également consultable sur le site www.prim.net rubrique « ma commune face aux risques ».

Article 3

Les éléments nécessaires aux vendeurs et aux bailleurs pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques utile à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers, sont consignés dans un dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'information comprend :

- un document cartographique par risque recensé, délimitant les zones exposées sur le territoire de la commune ;
- une fiche synthétique précisant la nature ainsi que l'intensité des risques auxquels la commune est exposée et mentionnant les documents de référence auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Article 4

Le dossier communal d'information visé à l'article 3 et annexé au présent arrêté ainsi que les documents de référence mentionnés dans la fiche synthétique sont consultables aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la mairie de Grandpuit-Bailly-Carrois et de la préfecture de Seine-et-Marne.

Article 5

Le dossier communal d'information et les documents de référence visé à l'article 4 sont mis à jour en fonction de l'évolution des éléments nécessaires à l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques.

Article 6

Le présent arrêté sera notifié au maire de la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois et au président de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Grandpuits-Bailly-Carrois.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien.

Il est également accessible sur le site Internet des services de l'Etat en Seine-et-Marne :

http://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/information_des_acquereurs_et_des_locataires.

Article 7

Le secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne et le maire de la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Seine-et-Marne.

Une copie sera adressée à :

- Mme la préfète
- M. le directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne

Melun, le 14 octobre 2013

La préfète,
Pour la préfète de Seine-et-Marne
Le directeur départemental des territoires
de Seine-et-Marne
signé
Yves SCHENFEIGEL

Fiche synthétique sur l'état des risques naturels, miniers et technologiques majeurs

(établie en application des articles L. 125-5, L. 125-6 et L. 125-7 du Code de l'environnement relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers)

Annexe à l'arrêté préfectoral n°2013/DDT/SEPR n°360 du 14 octobre 2013

Commune : **GRANDPUITS-BAILLY-CARROIS (77720) - Code Insee 77211**

1. Risques naturels

1- a / Plan(s) de Prévention des Risques Naturels (PPRN) *

► **Inondation** : ☒ Aucun ☐ Prescrit ☐ Appliqué par anticipation ☐ Approuvé en date du
Prescription de travaux dans le PPR ☐ oui ☐ non

Documents permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte :

-
-
En cas de PPR approuvé, liste des documents auxquels il est possible de se référer : note de présentation et règlement du PPR

► **PSS (valant PPR)** : ☒ Aucun ☐ Approuvé en date du

Documents permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte :

-
-

Les risques suivants sont recensés dans le(s) PPR :

		Nature du risque	Caractérisation du risque
 Zone Inondable	☐	Inondation	Débordement d'un cours d'eau

► **Mouvements de terrain** : ☒ Aucun ☐ Prescrit ☐ Appliqué par anticipation ☐ Approuvé en date du
Prescription de travaux dans le PPR ☐ oui ☐ non

Documents permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte :

-
-
En cas de PPR approuvé, liste des documents auxquels il est possible de se référer : note de présentation et règlement du PPR

► **Retrait-gonflement des argiles** : www.georisques.gouv.fr

Les risques suivants sont recensés dans le(s) PPR :

		Nature du risque	Caractérisation du risque
 Mouvement de terrains	☐	Cavités souterraines et dissolution du gypse	Effondrements et affaissements (carrières)
	☐	Retrait-gonflement des argiles	Retrait en période de sécheresse et gonflement au retour des pluies

1- b / Zonage réglementaire sur la prise en compte de la sismicité

		Nature du risque	Caractérisation du risque
 Séisme	☒	Séisme	Vibrations du sol cartographiées en 5 niveaux d'intensité (nouvelle réglementation en vertu des décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 oct 2010) ☒ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

1- c / Prise en compte du risque radon

 Radon	Nature du risque		Caractérisation du risque		
	☒	Zone à potentiel radon	Classement de la commune en zone à potentiel radon ☒ ₁ ☐ ₂ ☐ ₃		

2. Risques technologiques

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) *

☐ Aucun

 Risques technologiques	Nom du PPRT	Situation		Date	Effet thermique	Effet suppression	Effet toxique	Prescription de travaux
		prescrit	approuvé					
	Etablissement GPN et Raffinerie de Grandpuits (TOTAL)	☐	☒	05/09/13	☒	☒	☒	☒
		☐	☐		☐	☐	☐	☐
		☐	☐		☐	☐	☐	☐

Documents permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte consultables sur : www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/plan-de-prevention-des-risques-r293.html

En cas de PPR approuvé, liste des documents auxquels il est possible de se référer : arrêté et plan de zonage et règlement du PPR

3. Pollution des sols

 SIS	Nature du risque		Caractérisation du risque	
	☐	Pollution des sols	Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) Oui ☐ Non ☒	

4. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

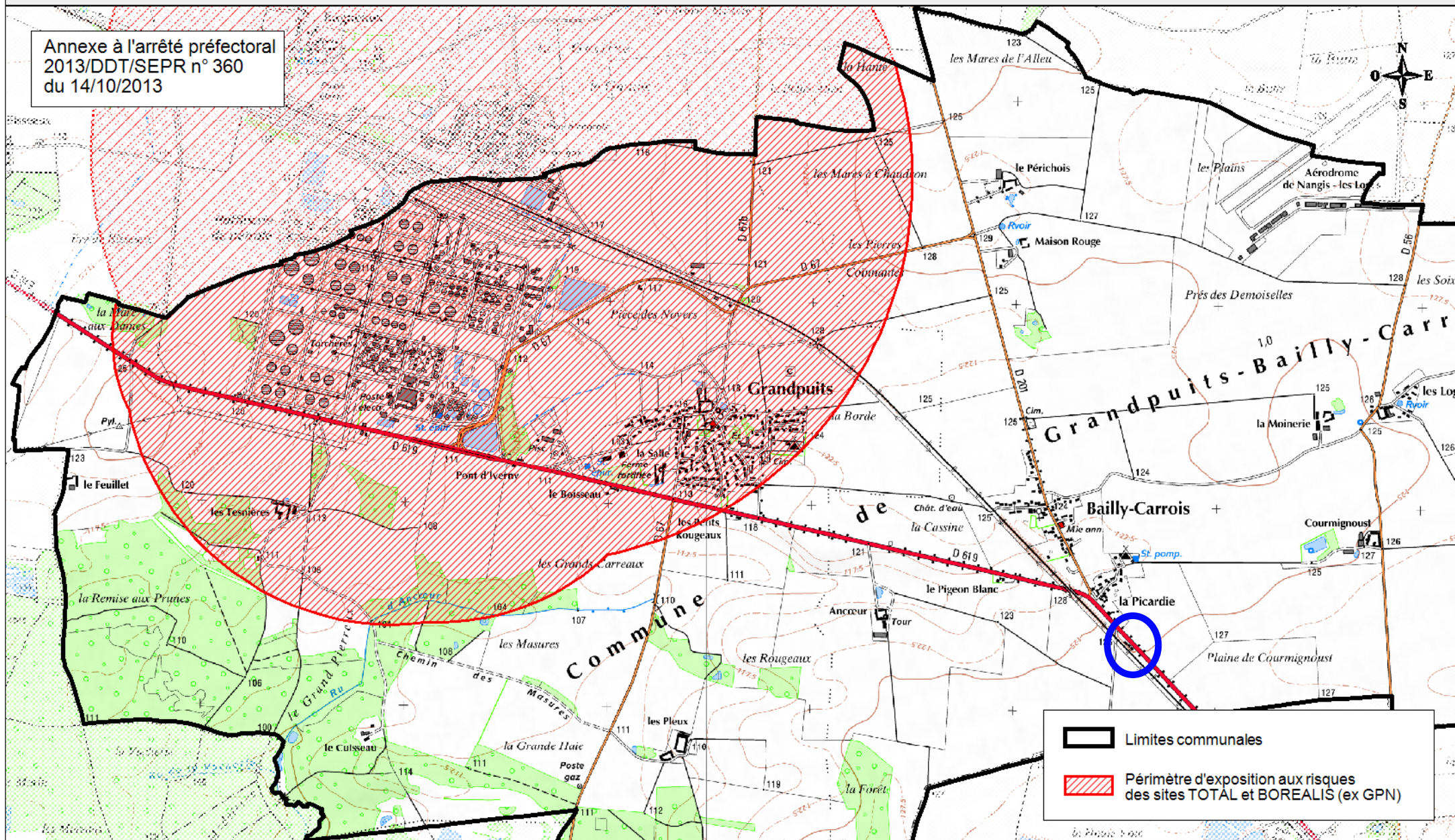
La liste détaillée des arrêtés est consultable sur le site portail : www.georisques.gouv.fr

5. Pièces jointes - Cartographie (extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus)

- Document cartographique délimitant le périmètre exposé au risque technologique (1 format A4)
- Carte départementale spécifique au risque sismique (1 format A4)

* toutes les pièces composant le(s) dossier(s) de PPR sont consultables en Mairie ou en Préfecture et sur le site internet : www.seine-et-mame.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques

Annexe à l'arrêté préfectoral
2013/DDT/SEPR n° 360
du 14/10/2013



Fond cartographique numérique SCAN 25® © IGN
BD TOPO® © IGN

Échelle : 1/25 000