

Département de SEINE ET MARNE  
COMMUNE DE VILLE SAINT  
JACQUES

Révision de Plan d'Occupation des sols  
Elaboration de Plan Local d'Urbanisme

5.1~ Annexes

---

Prescrit par délibération du Conseil Municipal du : 22.02.2006

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du : 28.06.2007

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 22.02.2008



# Sommaire

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 1 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</b> .....	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 2 - ANNEXES SANITAIRES</b> .....	<b>57</b>
I. ALIMENTATION EN EAU POTABLE .....	57
II. ASSAINISSEMENT .....	58
III. GESTION DES DECHETS MENAGERS .....	58
<b>CHAPITRE 3 - GESTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE</b> .....	<b>60</b>
<b>CHAPITRE 4 - AUTRES DONNEES</b> .....	<b>62</b>
I. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT .....	62
II. CARRIERES.....	63
III. HYDROCARBURES .....	63
IV. CANALISATION GRT GAZ.....	64
<b>CHAPITRE 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN</b> .....	<b>65</b>

## Introduction

En application des articles R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'urbanisme, les documents annexes comprennent, concernant la commune de VILLE SAINT JACQUES :

- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- Les notes des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.

# Chapitre 1 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

*Tableau n° 1 : Détail des servitudes d'utilité publique affectant le territoire*

Code	Nature de la servitude	Acte instituant la servitude
AC1	<b>Protection des monuments historiques</b> <u>Désignation de la servitude</u> : Eglise de Ville Saint Jacques inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques	Arrêté du 17 juin 1926
AC2	<b>Protection des sites et monuments naturels</b> <u>Désignation de la servitude</u> : Site classé de la vallée de l'Orvanne	Décret du 10 mars 1999
AS1	<b>Protection des captages d'eau potable</b> <u>Désignation de la servitude</u> : Captage d'eau potable dit "Les Cailloux Noirs"	Arrêté préfectoral du 24 février 1982
	<b>Protection du champ captant</b> <u>Désignation de la servitude</u> : Champ captant des Vals de Seine	Arrêté préfectoral du 22 mars 2007
I3	<b>Canalisations de distribution et transport de gaz</b> <u>Désignation de la servitude</u> : Canalisation de diamètre 200 mm Ecuelles Saint Lazare / Villeneuve La Guyard	Conventions amiables
I4	<b>Etablissement des canalisations électriques</b> <u>Désignation de la servitude</u> : ligne à 400 kV Le Chesnoy / Villechétive	Arrêté du 16 juillet 1957
I4	<b>Etablissement des canalisations électriques</b> <u>Désignation de la servitude</u> : ligne à 225 kV Le Chesnoy / Rousson	Déclarée DUP par décret du 12 mai 1942
PT2	<b>Protection des centres radioélectriques (émission/réception) contre les obstacles</b> <u>Désignation de la servitude</u> : Liaison hertzienne Paris / Lyon / Marseille	Décret du 7 avril 1961 abrogé par décret du 15 décembre 1999

## Chapitre 2 - ANNEXES SANITAIRES

### **I. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

#### **I.1. FONCTIONNEMENT ACTUEL**

L'alimentation en eau potable de la commune de VILLE SAINT JACQUES est assurée par un captage situé au Nord du territoire communal, au lieu-dit Les Cailloux Noirs dont l'exploitation est gérée par la SAUR sous forme d'un contrat d'affermage.

L'eau y est puisée dans la nappe de la craie à une profondeur de 25 mètres. Le débit maximal du captage est de 91 m<sup>3</sup>/h mais l'exploitation se fait à raison de 40 m<sup>3</sup>/h et dispose d'un appareil de stérilisation.

Après le captage, l'eau est stockée dans un réservoir sur tour de 300 m<sup>3</sup>, situé au lieu-dit Le Tilloy, en surplomb par rapport au bourg.

Les périmètres de protection du captage ont été définis afin de garantir la qualité de la ressource. Ils figurent en tant que Servitude d'utilité publique.

#### **I.2. PERSPECTIVES D'EVOLUTION**

Des travaux ont été engagés afin d'assurer la réalisation d'un réseau intercommunal d'adduction d'eau au sein du Syndicat Intercommunal de l'Orvanne. Ce syndicat regroupe les communes de Dormelles, Flagy, Thoury-Ferrottes, Villecerf et Ville Saint Jacques).

Dans le cadre de ce syndicat, une station de traitement des eaux sera construite sur le territoire de la commune de Dormelles en même temps que les réseaux d'adduction d'eau communaux seront interconnectés.

Concernant la commune de VILLE SAINT JACQUES, une canalisation de diamètre 200 est en cours d'installation entre le réseau d'eau de Dormelles et le château d'eau de la commune qui sera conservé.

Cependant, le captage d'eau de la commune situé au lieu-dit Les Cailloux Noirs devraient être abandonné suite à la mise en service de l'interconnexion avec Dormelles.

## **II. ASSAINISSEMENT**

### **II.1. GESTION DES EAUX USEES**

La commune de VILLE SAINT JACQUES est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif relié à une station d'épuration de type aération prolongée.

Le réseau d'eaux usées assure la collecte des eaux usées de 87% des habitations de la commune (excepté certaines constructions situées dans les rues de l'Épinois, d'Enfer, de l'Orgenoy, de Noisy et le long du chemin Haut de Noisy) pour lesquelles une extension de réseau est prévue à moyen terme ou des aménagements de refoulement.

La station d'épuration, datant de 1981, possède une capacité de traitement théorique de 600 équivalents/habitants. Cependant, elle s'avère être sous-dimensionnée par rapport aux effluents à traiter de sorte que son remplacement doit être envisagé à court terme (dimensionnement à prévoir : 1 000 équivalents/habitants).

L'ensemble de ces équipements est géré par la SAUR sous la forme de l'affermage.

### **II.2. ZONAGE D'ASSAINISSEMENT**

La commune de VILLE SAINT JACQUES s'est dotée d'un schéma directeur et d'un zonage d'assainissement approuvés par délibération du Conseil municipal. Ce zonage d'assainissement définit une zone d'assainissement collectif (c'est-à-dire par le biais de collecteurs rejoignant la station d'épuration) correspondant à l'ensemble du bourg même si certains secteurs ne sont pas encore reliés à ce réseau d'assainissement (château de la Brosse, secteur de l'Épinois notamment).

Le reste du territoire demeure en assainissement non collectif c'est-à-dire que le traitement des eaux usées doit se faire par des dispositifs autonomes. Différents dispositifs existent en fonction de la nature des sols, de leur capacité d'épuration, de la topographie....

Pour l'heure, seules deux exploitations agricoles se situent en dehors du périmètre d'assainissement collectif et devront donc être équipées de dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

## **III. GESTION DES DECHETS MENAGERS**

La collecte des déchets ménagers est assurée par le SIRMOTOM (Syndicat Intercommunal de la Région de Montereau).

Cet établissement gère :

- la collecte des déchets ménagers,
- la collecte sélective des déchets recyclables,
- et le traitement des déchets collectés.

A VILLE SAINT JACQUES, la collecte est sélective :

- collecte effectuée une fois par semaine pour les déchets non recyclables,
- collecte effectuée une fois tous les 15 jours pour les déchets recyclables (emballages plastiques, métalliques...),
- collecte des objets encombrants est effectué quatre fois par an.

Cette collecte est associée à des conteneurs à disposition des habitants pour le verre et le papier (apport volontaires).

Par ailleurs, un réseau de déchetteries a été mis en place ; les plus proches étant implantées à Montereau Fault Yonne et Voulx.



## Chapitre 3 - GESTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE

### ❖ LA LOI DE 1977 RELATIVE AU RECOURS À UN ARCHITECTE

Selon la loi n° 77-02 du 03 janvier 1977 sur l'architecture, les demandes de permis de construire ou autorisations administratives tenant lieu ne peuvent être instruites que si la personne qui désire entreprendre des travaux a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis (Article L.421-2 du Code de l'Urbanisme). Se substitue ainsi au contrôle de « l'aspect extérieur » des constructions un véritable contrôle de l'esthétique et de la technique architecturale. Lorsque l'intervention de l'architecte est obligatoire, toute demande de permis de construire non revêtue de sa signature entraîne son rejet.

Le projet architectural définit, par des plans et des documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, et l'expression de leur volume, ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Il précise par des documents graphiques ou photographiques l'insertion dans l'environnement, et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

L'article 4 de la loi de 1977 précise qu'il existe des dispenses à ce recours obligatoire, notamment pour les constructions de faible importance (moins de 170 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette pour une habitation, la surface à construire se calculant indépendamment des constructions déjà existantes sur le terrain), les aménagements intérieurs de bâtiments existants, les vitrines et les espaces intérieurs des constructions commerciales, et les travaux soumis à la déclaration de travaux.

### ❖ LE VOLET PAYSAGER DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Le volet paysager du permis de construire a été introduit par la loi paysage du 08 janvier 1993 (décret d'application du 18 mai 1994, circulaires des 22 avril, 30 juin et 08 juillet 1994), qui a pour objet de permettre de mesurer l'impact visuel d'un projet de construction. Le volet paysager est un élément du dossier de demande de permis de construire. Il comprend (Article R.421-2 du Code de l'Urbanisme) au minimum deux documents photographiques permettant de situer la construction sur le terrain d'assiette par rapport au paysage proche et lointain, ainsi qu'un document graphique permettant d'apprécier l'insertion dans l'environnement du projet, son impact visuel, et le traitement des accès et abords. Une notice écrite d'impact visuel doit compléter ces documents.

Ces dispositions peuvent être suppléées par une notice explicative décrivant le paysage existant, et l'intégration de la construction dans ce paysage doit être justifiée. Le volet paysager doit obligatoirement accompagner une demande de permis de construire pour une construction nouvelle. Mais il peut être exigé pour une surélévation. Il n'est pas nécessaire pour une déclaration de travaux ou une demande d'installation et travaux divers.

L'absence ou l'insuffisance de ces pièces constitue une illégalité débouchant sur une annulation.

❖ **L'INTERVENTION DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE**

Au vu des servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal, notamment la servitude relative aux sites classés et inscrits, le Code de l'Urbanisme a prévu que le signataire de l'autorisation de construire devrait requérir l'avis d'une autorité administrative supplémentaire réputée compétente en matière architecturale : les Architectes des Bâtiments de France. Conservateurs des Monuments Historiques appartenant à l'État et affectés au Ministère de la Culture, ils rendent des avis simples ou conformes (Articles R.421-38-2 à 9 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, toute instruction des Autorisations du Droit des Sols - ADS - (permis de construire, déclaration de travaux, certificat d'urbanisme...) doit être envoyée en consultation à l'ABF.

❖ **L'ARTICLE 11 DU RÈGLEMENT DU PLU**

L'article 11 du règlement du PLU précise les orientations architecturales et les orientations concernant les aspects extérieurs (teintes et types de matériaux des façades et toitures, aspects de toitures concernant les pentes et nombre de pans, ordonnancement, types de volets...) sont données pour préciser, simplifier, clarifier ces aspects dans le cas d'une demande d'autorisation d'occuper le sol. Tous ces éléments sont consignés dans le règlement.

Parler d'un paysage urbain de qualité permet d'évoquer le cas de certaines autorisations, comme par exemple celles qui concernent les antennes paraboliques servant à la réception des chaînes de télévision. L'accès aux services de radiodiffusion sonore et de télévision est un droit. Mais leur installation est réglementée par le décret du 22 octobre 1993, et également par le règlement du PLU.

Par extension à la loi du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication, modifiée par la loi du 13 juillet 1992, qui établit que les communes doivent veiller à faire respecter la qualité esthétique des lieux, compte tenu de la présence parfois importante de paraboles, l'article 11 du règlement de PLU précise les restrictions liées à la pose d'antenne parabolique.

## Chapitre 4 - AUTRES DONNEES

### **I. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT**

L'article L. 571-9 du Code de l'environnement prévoit que : « La conception, l'étude et la réalisation des aménagements et des infrastructures de transports terrestres prennent en compte les nuisances sonores que la réalisation ou l'utilisation de ces aménagements et infrastructures provoquent à leurs abords. Des décrets en Conseil d'État précisent les prescriptions applicables :

- 1- Aux infrastructures nouvelles ;
- 2- Aux modifications ou transformations significatives d'infrastructures existantes ;
- 3- Aux transports guidés et, en particulier, aux infrastructures destinées à accueillir les trains à grande vitesse ;
- 4- Aux chantiers.

Le dossier de demande d'autorisation des travaux relatifs à ces aménagements et infrastructures, soumis à enquête publique, comporte les mesures envisagées pour supprimer ou réduire les conséquences dommageables des nuisances sonores. »

Par ailleurs, l'article L. 571-10 du même code indique que « Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les plans d'occupation des sols des communes concernées.

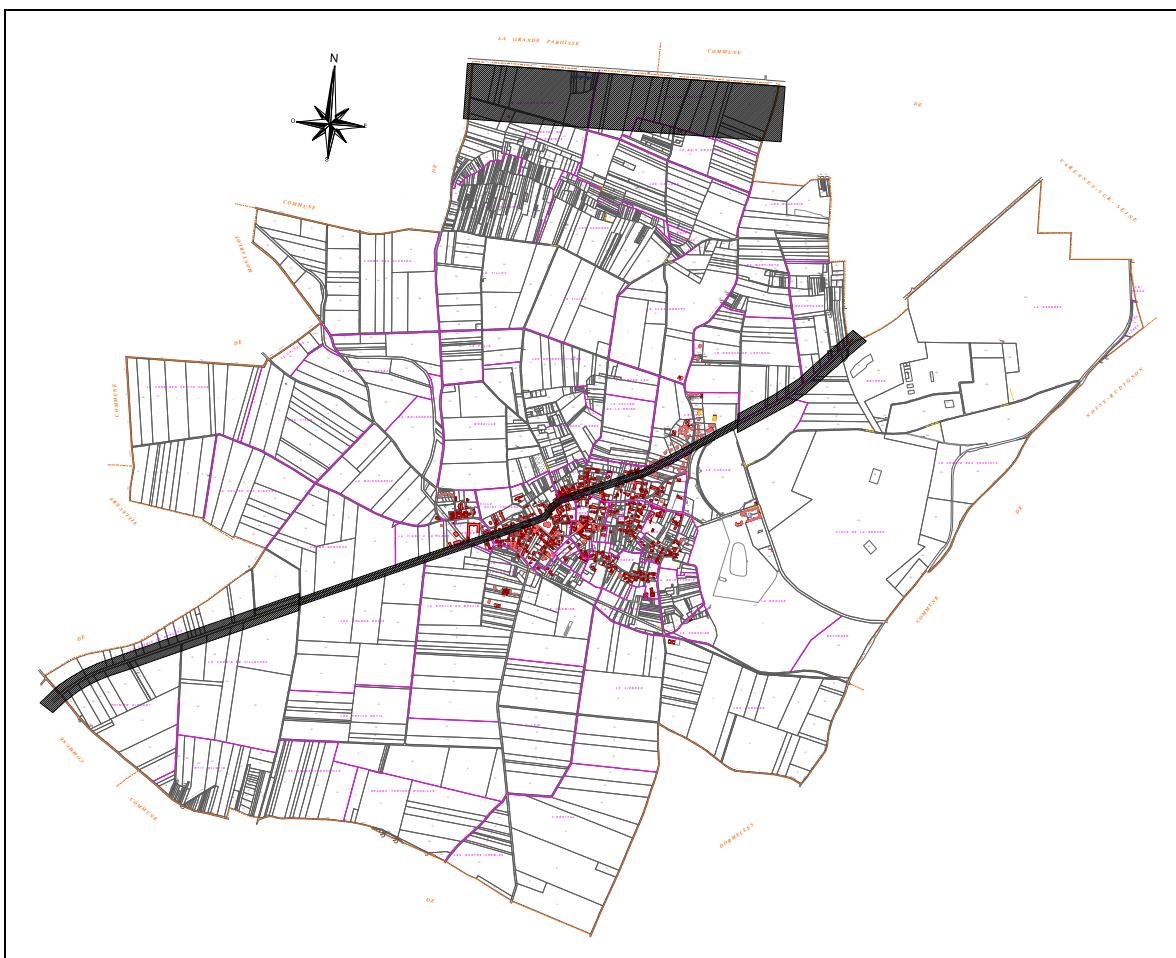
Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article, et notamment les conditions de l'information des constructeurs et du classement des infrastructures en fonction du bruit. »

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI CV 048 du 12 mars 1999 de classement sonore des infrastructures de transport terrestres pour les RD 403 et RD 606.

Cet arrêté est consultable en mairie, dans les subdivisions territoriales de la DDE ainsi qu'à la Préfecture de Seine et Marne (direction des actions interministérielles - bureau urbanisme, aménagement et cadre de vie).

Ce classement implique donc qu'à l'intérieur d'une bande de 250 mètres, comptée de part et d'autre de la chaussée à partir du bord extérieur le plus proche de la RD 606, une protection phonique des constructions soit mise en place conformément aux décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Les mêmes dispositions sont à respecter dans une bande de 30 à 10 mètres (selon les secteurs), comptée de part et d'autre de la chaussée à partir du bord extérieur le plus proche de la RD 403.

*Schéma 2 : Secteur concerné*

## **II. CARRIERES**

Le schéma départemental des carrières, approuvé par l'arrêté préfectoral n° 00 DAI 2M 099 du 12 décembre 2000, a notamment comme objectif une gestion économe et rationnelle des matériaux. D'après la carte des ressources en matériaux de ce document, le territoire communal est concerné par le périmètre B de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières.

De plus, le Schéma départemental des carrières mentionne la présence sur la commune d'un gisement de calcaire et marne à ciment.

## **III. HYDROCARBURES**

Le territoire communal est concerné par le périmètre du permis exclusif de recherche d'hydrocarbures dit de Moret sur Loing accordé à GEOPETROL jusqu'au 14 juin 2009. A l'intérieur de ce dernier périmètre, sont applicables les dispositions des articles 71 et suivants du Code minier.

## **IV. CANALISATION GRT GAZ**

Une canalisation de transport de matière dangereuse traverse le territoire communal. A cette canalisation, sont rattachés trois périmètres de protection dont les valeurs dépendent de leurs caractéristiques de pression maximale de service et de diamètre nominal.

Ces distances concernent les endroits où la canalisation n'est pas protégée. Cette distance est inférieure à 5 mètres autour des endroits où la canalisation est protégée.

En particulier :

- sont proscrites en zone de dangers très graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R. 123-19 du Code de la construction et de l'habitation : catégories 1, 2 et 3, autres catégories que celles énumérées ci-avant susceptibles de recevoir plus de 100 personnes,
- sont proscrites en zone de dangers graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R. 123-19 du Code de la construction et de l'habitation : catégories 1, 2 et 3,
- dans les trois zones de dangers, le maire doit informer le transporteur des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

## Chapitre 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme prévoit que « [...] Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires. [...] »

L'article L. 211-4 prévoit que « Ce droit de préemption n'est pas applicable :

- a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au bureau des hypothèques constituant le point de départ de ce délai.
- b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n. 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires.
- c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de dix ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. »

Par ailleurs, l'article L. 211-5 indique que « Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur des services fiscaux.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L. 213-4.

En cas d'acquisition, le titulaire du droit de préemption devra régler le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix demandé ou six mois après la décision définitive de la juridiction.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L. 213-8.

En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu au troisième alinéa, le bien est, sur leur demande, rétrocédé à

l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en reprennent la libre disposition. Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été constaté par un acte notarié ou authentique en la forme administrative, la rétrocession s'opère par acte sous seing privé.

Les dispositions des articles L. 213-11 et L. 213-12 ne sont pas applicables à un bien acquis dans les conditions prévues par le présent article. »

La commune de VILLE SAINT JACQUES a instauré ce droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et zones d'urbanisation future (AU) du PLU.