

SNCF

DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE NORD

Pôle Synthèse Innovation Urbanisme

Immeuble Perspective – 7ème étage

449, Avenue Willy Brandt – 59777 EURALILLE

TÉL. : +33 (0)3 62 13 57 28 - FAX : +33 (0)3 62 13 54 76



Le Préfet de l'Oise

Direction départementale des territoires

Service de l'aménagement, de l'urbanisme et de
l'énergie

40, rue Jean Racine

BP 20317

60021 Beauvais cedex

A Lille, le 12 Mars 2018

Nos réf : DITN2018-074

Affaire suivie par : Sofian Meghoufel

Vos réf : Commune d'Avrechy

Affaire suivie par : Estelle Hallaert

Objet : Porter à connaissance pour la révision du PLU de la commune d'Avrechy

Madame,

Réponse pour l'ensemble du groupe ferroviaire SNCF.

Implication de SNCF Réseau et SNCF Mobilité dans les procédures d'instruction des documents et autorisations d'urbanisme

A partir de l'entrée en vigueur des décrets pris en application de la loi n°2014-872 du 4 août 2014 et relatifs aux missions et statuts de SNCF, SNCF Réseau et SNCF Mobilités, une nouvelle organisation répond notamment à l'objectif de faciliter les relations entre les collectivités et les propriétaires ferroviaires en proposant un interlocuteur unique pour les questions urbaines, foncières et immobilières ayant trait à l'ensemble des propriétés ferroviaires.

En effet, afin de faciliter les relations entre les collectivités et les propriétaires ferroviaires, SNCF Réseau et SNCF Mobilités ont confié à SNCF Immobilier les missions suivantes:

- Instruction des PLU et PLUi,
- Instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, lotissement, ...) pour toutes démarches de travaux à proximité des parcelles ferroviaires,
- protection, gestion et de valorisation de leur patrimoine

- représentation des propriétaires sur les questions foncières, d'articulation avec les projets urbains ainsi que la maîtrise d'ouvrage déléguée des études relevant de sa compétence.

Ainsi, SNCF Immobilier assure les interfaces entre les collectivités et le groupe public ferroviaire.

SNCF Immobilier, dont vous trouverez les coordonnées ci-après, devient donc l'interlocuteur privilégié des collectivités pour les questions foncières et immobilières.

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE NORD
Pôle Synthèse Innovation Urbanisme
Immeuble Perspective -7^{ème} étage
449, avenue Willy Brandt 59 777 LILLE

Par courrier adressé à nos services le 12 juillet 2016, vous nous informez de la révision du PLU de la commune de Ver sur Launette.

Aussi, nous attirons votre attention sur plusieurs éléments constitutifs du Porter-à-Connaissance:

Report de la Servitude T1 et de sa notice explicative aux documents du PLU

La commune d'Avrechy est traversée par la ligne n°272000 de Paris-Nord à Lille qui appartient toujours au domaine public ferroviaire.

Le domaine public ferroviaire est protégé par le Code de la propriété des personnes publiques, le code civil ainsi que par la servitude dite " T1 ",codifiée par une ordonnance du 28 octobre 2010 dans le code des transports aux articles L2231-1 à L2231-9.

Aussi, vous trouverez, ci-joint, copie du texte de la servitude T1 qui doit figurer en annexe au PLU au titre des servitudes d'utilité publique. Nous vous remercions par avance de reporter, sur les documents graphiques, l'emprise de cette servitude. A cet effet, vous trouverez ci-joint la liste des parcelles ferroviaires concernées.

Section cadastrale	N° parcelle	Surface fiscale
ZL	20	19 400
0B	708	122
ZL	18	4 280
ZL	44	129
0B	881	4 678
0B	884	3
0B	796	9
ZK	93	25
ZK	160	23 397

ZK	92	25
ZK	91	245
ZK	90	304
ZK	144	31
ZK	89	112
ZK	88	6
ZK	87	40
ZK	86	92
ZK	114	80
ZK	85	71
ZK	116	144
ZK	84	47
ZK	118	111
ZK	56	10 400
ZK	83	43
ZK	120	207
ZA	18	7 360
0B	49	3 691
0B	760	389
0B	45	10 658
0B	44	10 419
0B	41	535

Inscription dans le rapport de présentation le fondement des articles R123-9 du Code de l'Urbanisme et la circulaire du 15 octobre 2004

Nous vous invitons à inscrire dans le rapport de présentation les éléments relatifs à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme qui dispose que "*des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs*" et d'autre part, sur la circulaire du 15 octobre 2004 qui demande à Mesdames et Messieurs les Préfets de Départements de veiller "*à ce que les règles applicables dans les zones où sont situées ces emprises n'interdisent pas les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire*" qui justifient la caractéristique de service public de l'activité ferroviaire. Nous vous invitons également à décliner ces éléments dans les règlements couvrant les zonages traversés par le ferroviaire.

Nous vous rappelons en effet que le rapport de présentation doit quant à lui expliquer "*les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de programmation et le règlement*" conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme.

Intégration des emprises ferroviaires dans les zonages avoisinants

La loi SRU et la circulaire ministérielle du 5 octobre 2004 proscrivent le zonage "UF" destiné au domaine public ferroviaire.

L'objectif est de mieux intégrer le ferroviaire dans la ville et l'aménagement du territoire, et de participer à la mixité du tissu urbain. Il est préférable que les emprises ferroviaires soient intégrées dans un zonage cohérent avec l'environnement immédiat du domaine public ferroviaire, avec le PADD et les projets des entreprises ferroviaires tant en terme de mutation au profit de l'urbain, que de développement de projets ferroviaires. Idéalement, il serait intéressant d'avoir une cohérence de règlement sur un périmètre intercommunal traversé par une même ligne de voie ferrée.

Cohérence des articles du règlement de zonage du PLU avec l'activité ferroviaire

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme précise que dans les règlements écrits, des règles particulières relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs peuvent s'appliquer. Aussi, je vous remercie de prendre en considération la "notice d'intégration des emprises ferroviaires dans les zonages avoisinants".

Pour information les aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire sont la somme de toutes les infrastructures ferroviaires permettant le bon fonctionnement et la sécurité des circulations ferroviaires, notamment les bureaux, locaux de vie, salles de réunion, vestiaires et sanitaires, locaux de stockage de matériaux, ateliers, garages et car ports, parkings, aires de stockage de matériaux extérieurs, postes d'aiguillages et autres installations (électriques et ferroviaires) nécessaires à l'exploitation et l'entretien du Réseau Ferré National. Il serait intéressant d'ajouter cette définition au lexique annexé.

Compatibilité des périmètres de protection des boisements, éléments du paysage et du patrimoine avec l'activité ferroviaire

Les articles L123-1-5 7° et L130-1 du Code de l'Urbanisme peuvent être incompatibles avec la servitude T1 qui impose notamment des distances à respecter en matière de plantation (arbre à haute tige, haie, taillis). Aussi, nous souhaitons nous assurer que ces périmètres que vous pourriez prévoir soient compatibles avec la servitude T1.

Rappel des caractéristiques du Domaine Public Ferroviaire

L'article L2111-1 du CG3P dispose que "le domaine public ferroviaire est constitué des biens immobiliers appartenant à une personne publique mentionnée à l'article L1, non compris dans l'emprise des biens mentionnés à l'article L2111-14 et affectés exclusivement aux services de transports publics guidés le long de leurs parcours en site propre".

Selon ce même code, le domaine public ferroviaire est cadastré, il n'est donc pas assimilable au domaine public et constructible. Par conséquent, c'est le code civil qui s'applique sur ses limites.

L'article 675 du Code civil dispose que "l'un des voisins ne peut sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant"

Ainsi tout riverain du chemin de fer, propriétaire ou édifiant une construction, a le droit, sous réserve de ne pas contrevenir aux dispositions de la loi du 15 juillet 1845, de prendre sur le domaine public du chemin de fer les jours ou vues qu'il désire.

Ces jours ou vues ne doivent comporter aucune saillie, ni aucun dispositif mobile pouvant se développer sur le domaine public du chemin de fer.

Nul ne pouvant être grevé de servitudes d'intérêt privé, même si ces dernières trouvaient leur origine dans la prescription trentenaire, la S.N.C.F. conserve, sous les réserves énoncées à l'article 17, la faculté de construire à toute époque à la limite des emprises ferroviaires. Elle pourrait donc, en principe, masquer les jours et vues des bâtiments voisins, sans qu'il résulte, pour les propriétaires riverains, un droit à indemnité, dans la mesure tout au moins où ces propriétaires auraient été avertis dès l'origine du caractère précaire et révocable de ces jours et vues.

Implication du groupe immobilier ferroviaire dans les procédures d'instruction des documents et autorisations d'urbanisme

Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, la SNCF demande à être consultée sur tous les documents du PLU et sollicite à cet effet l'envoi d'un exemplaire du PLU arrêté. Nous rappelons qu'il est nécessaire de consulter systématiquement la SNCF avant d'envisager toute intervention aux abords du domaine public ferroviaire ou tous travaux à proximité des emprises ferroviaires (notamment permis de construire, permis d'aménager...). Cette demande est fondée sur l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui prohibe la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part sur l'article L2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

Nous vous remercions de prendre en considération les remarques émises et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous prions d'accepter, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations les plus distinguées.

Madame Aurélie SCULFORT
Responsable du Pôle Synthèse Innovation
Urbanisme



