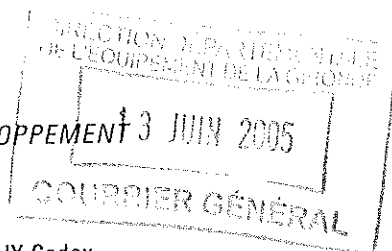




DÉLÉGATION RÉGIONALE GESTION DÉVELOPPEMENT
AGENCE IMMOBILIÈRE RÉGIONALE



54 bis, rue Amédée Saint Germain 33077 BORDEAUX Cedex
Fax : 05 56 33 19 75

Tél.: 05 56 33 1733

Affaire suivie par P. BERTHOME

Direction Départementale de l'Équipement
de Gironde

Service de l'Urbanisme
Cité Administrative

rue Jules Ferry

BP 90

33090 BORDEAUX Cedex

14 JUIN 2005

DRDE	URGEN		
ODDE	Rep	Attrib	Info
DDEA			
SUEP			
LOGI			
URBA			α
ADER			
SUBE			
CITE			

V/Réf. Jacques GODIN/SUEP-URBA

Objet:

Plan Local d'Urbanisme Commune de VIRELADE
Elaboration

Bordeaux, le 08 JUIN 2005

Monsieur le Directeur,

Par lettre du 25 Avril 2005, vous m'avez demandé de bien vouloir vous faire connaître les informations utiles concernant le chemin de fer qu'il convient de "Porter à la connaissance du Maire" pour l'étude du Plan Local d'Urbanisme de la commune citée en objet.

J'ai l'honneur de vous faire connaître qu'il y a lieu de prendre en compte les renseignements et documents suivants :

□ SERVITUDE PUBLIQUE T1

Le territoire de cette commune est emprunté par le domaine public ferroviaire de la ligne de chemin de fer de BORDEAUX à SETE.

Ces emprises publiques sont assujetties à la servitude publique T1 instituée notamment par la loi du 15 Juillet 1845 sur la police des chemins de fer. Cette servitude devra apparaître sur le tableau et le plan des servitudes, annexés au PLU, de façon à la maintenir opposable aux tiers. Pour permettre aux riverains de ces emprises de disposer d'une information complète et pratique sur leurs droits et obligations, il conviendrait que soit annexée au PLU, la notice technique ci-jointe, illustrant les cas d'application de la servitude relative aux chemins de fer.

Dans le cas où cette commune serait concernée par la présence de passages à niveau, la notice technique précitée rappelle les principes de la servitude en terme de visibilité aux abords des passages à niveau (décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942).

De plus, dans le souci d'une application rigoureuse de la servitude, il me paraît utile de rappeler au maire de cette commune que toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotissement ou d'une manière générale, d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol sur une propriété riveraine du chemin de fer, doit être systématiquement soumise à l'examen de nos services.

à Suep 2386

Enfin, dans le cas où les emprises ferroviaires feraient l'objet par l'Etat ou une collectivité territoriale d'un projet d'aménagement ou d'une étude sur la réalisation d'un ouvrage d'infrastructure, il est important que le PLU prenne en compte, en toute concertation avec les représentants de RFF et de la SNCF, les modalités de mise à disposition de ces emprises en ménageant juridiquement et techniquement des possibilités suffisantes pour la reconstitution des installations ferroviaires.

REGLEMENT APPLICABLE AUX EMPRISES FERROVIAIRES :

Jusqu'à présent, dans la plupart des documents d'urbanisme (POS en particulier) le patrimoine ferroviaire était classé dans un zonage spécifique (dénommé en général Uf ou Ux) conformément à l'application des circulaires du Ministère de l'Equipement des années 1974 et 1990. La loi SRU à l'origine des PLU met en avant le principe de la mixité urbaine qui s'oppose aux zonages spécifiques et mono fonctionnels. La position de la SNCF, comme de RFF face à cette nécessaire évolution est de ne plus revendiquer un zonage spécifique pour les emprises ferroviaires mais, au contraire, de rechercher au maximum leur intégration dans les zones urbaines ou naturelles qui les comprennent, ou les jouxtent, en s'assurant que les activités ferroviaires – dont la protection est déjà assurée par la domanialité publique des emprises – peuvent s'exercer voire se développer selon les besoins et que le patrimoine ferroviaire n'ayant plus d'usage peut être valorisé selon la vocation retenue dans les zonages définis par le PLU.

C'est ainsi que trois types de situation sont à prendre en compte :

- les lignes ferroviaires qui comme toute infrastructure de transport peuvent être intégrées aux zones qu'elles traversent (avec application des règles liées à leur classement sonore),
- les installations ferroviaires à caractère technique (gare, gare de triage, chantiers de transport combiné, voies et emprises nécessaires à l'exploitation du réseau, etc...) qui peuvent être classées dans des zones de mixité urbaine ou d'activités industrielles ou commerciales dont un « des usages » (en référence à l'article L.123-1) doit être explicitement ferroviaire, en vérifiant dans certains cas pour des questions de nuisances ou de sécurité, leur compatibilité avec les autres usages,
- les emprises qui n'ont plus d'activités ou de vocation ferroviaires et dont la mutation et la valorisation nécessitent leur classement dans des zones de mixité urbaine.

En outre, l'Etat attend de la SNCF qu'elle optimise la gestion de son domaine, or le zonage spécifique ferroviaire ne permet pas à la SNCF de répondre à cette attente, dans la mesure où il empêche le développement d'activités complémentaires au transport ferroviaire (par exemple implantation de commerces dans les gares, hôtels, etc...) et la valorisation des actifs (cession ou concession à des tiers).

Ces dispositions sont appuyées par la circulaire du Ministre de l'Equipement datée du 14 Octobre 2004 adressée aux Préfets de Départements et aux Directeurs Départementaux de l'Equipement.

□ NUISANCES SONORES :

La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit s'applique aux nuisances sonores engendrées par les infrastructures ferroviaires. Afin d'éviter toute contestation ultérieure des riverains, il importe de prendre en compte les effets du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre et les prescriptions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit. Le PLU doit mentionner les zones à l'intérieur desquelles doivent s'appliquer ces prescriptions.

Dans l'attente de l'arrêté préfectoral d'application de cette réglementation, les prescriptions résultant de l'arrêté antérieur du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, modifié par l'arrêté du 23 février 1983, demeurent toujours en vigueur en Gironde.

Dans le cas présent, la Commune de VIRELADE est traversée par la voie ferrée BORDEAUX à SETE classée dans la catégorie 2, par arrêté de M. le Préfet de Lot et Garonne en date du 15/06/1979, il convient donc que le PLU mentionne la zone de nuisance correspondante.

□ PARTICIPATION DE RFF ET DE LA SNCF A L'ETUDE DU PLU :

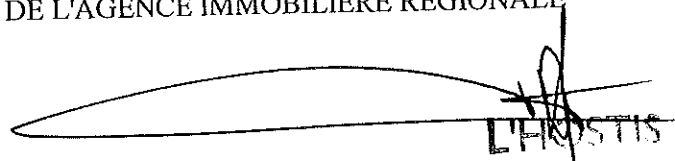
RFF et la SNCF souhaitent être associés aux réflexions qui seront menées sur les aspects concernant précisément le chemin de fer, notamment sur la définition d'un zonage adapté aux emprises ferroviaires ou sur les moyens mis en œuvre par le PLU pour faciliter la réalisation des projets de rétablissement de l'offre ferroviaire.

De plus, RFF et la SNCF désirent recevoir pour avis, lors de la consultation des Services Publics, le dossier du projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal.

Enfin, je termine en précisant que, conformément aux nouvelles dispositions de la loi SRU permettant au "Porter à Connaissance" d'être modifié pendant toute la durée de la procédure, RFF et la SNCF se réservent le droit de compléter ultérieurement si nécessaire, les informations communiquées ci-avant.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de ma considération distinguée.

LE CHEF DE L'AGENCE IMMOBILIERE REGIONALE



L'HOSTIS

PJ: notice technique servitudes

VOIES FERRÉES

I - GÉNÉRALITÉS

Servitudes relatives aux chemins de fer.

Servitudes de grande voirie :

- alignement,
- 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,
- dépôt 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 - PROCÉDURES D'INSTITUTION

A - Procédure

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 1845) ;
- 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 (article 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 29 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 voir 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 commun.

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'État, arrêt Pourreyron 3 juin 1910).

Mines et carrières

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 établie 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 - Publicité

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

III - EFFET DE LA SERVITUDE

A - Prérogatives exercées directement par la puissance publique

1°) Prérogatives 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 imposer au propriétaire

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 contre du passage à niveau, les haies, à une hauteur de 1 mètre au-dessus de l'axe de chaussée 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 modifiée 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 aux 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 mètres à partir des rails extérieurs de la voie de fer. L'interdiction ne s'impose qu'aux riverains de la 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 185).

2°) 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 mètres).

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 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.

Possibilité 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).
