



SNCF IMMOBILIER

DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE DE L'OUEST

15 boulevard Stalingrad-Bâtiment ACTIPOLE-1^{er} Etage

Tél. : 06.16.56.23.53

tr.dito.patrimoine@sncf.fr

IMMOBILIER

Pour information : nous sommes référencés sur la plateforme du Ministère du logement : AVIS'AU et référencé :N_SNCFIMMOBILIER_DITCO_44

Afin de limiter notre impact sur l'environnement, nous traitons uniquement les demandes par mail.

VILLE DE ROMORANTIN LANTHENAY
Service URBANISME
Faubourg Saint Roch
BP 147
41206 ROMORANTIN LANTHENAY CEDEX

V/Réf. : PC 041 194 22 R0049
Commune de ROMORANTIN LANTHENAY
N/Réf. : 215-22-PC-TR

Nantes, le 30 août 2022

Monsieur,

En réponse à votre demande d'avis concernant **le Permis de Construire** référencé ci-dessus, je vous informe que votre projet n'est pas riverain du domaine public ferroviaire. Les servitudes ne s'appliquent donc pas.

Restant à votre disposition pour toute précision complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Référent Territorial Patrimoine
C.CHARRIER

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE OUEST
IMMOBILIER

15 boulevard Stalingrad-Bâtiment ACTIPOLE-44000 NANTES

Tél. : 06.16.56.23.53

tr.dito.patrimoine@sncf.fr



Pour information : nous sommes référencés sur la plateforme du Ministère du logement :AVIS'AU et référencé : N_SNCFIMMOBILIER_DITCO_44.Afin de limiter notre impact sur l'environnement, nous traitons uniquement les demandes par mail

VILLE DE ROMORANTIN LANTHENAY
Service Urbanisme
Faubourg Saint Roch
BP 147
41206 ROMORANTIN LANTHENAY Cedex

V/Réf. : PC 041 280 22 M0012
N/Réf. : 216-22-PC-TR
Commune de VILLEFRANCHE SUR CHER (41)
Pétitionnaire(s) : CAPELLA LOGISTIC EUROPE

Nantes, le 30 août 2022

Monsieur,

En réponse à votre demande d'avis concernant le **Permis de Construire** référencée ci-dessus, je vous informe que la SNCF n'a pas objection à faire valoir à l'encontre du projet envisagé. Le pétitionnaire devra aussi prendre en compte les points mentionnés ci-dessous, imposés à tous les immeubles voisins du chemin de Fer, par le décret n°2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire :

Les servitudes d'inconstructibilité ou de recul sont calculées à partir de la limite d'emprise de la voie ferrée qui est définie règlementairement par l'article R. 2231-2 du code des transports. La limite de l'emprise de la voie ferrée est indépendante de la limite réelle de propriété entre les terrains appartenant au domaine public ferroviaire et les terrains riverains.

L'emprise de la voie ferrée est ainsi définie, selon le cas, à partir :

- «1/ De l'arête supérieure du talus de déblai, ou du nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- «2/ De l'arête inférieure du talus du remblai, ou du nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- «3/ Du bord extérieur des fossés ;
- «4/ Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien ;
- «5/ Du bord extérieur du quai ;
- «6/ De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain ;
- «7/ De la clôture de la sous-station électrique ;
- «8/ Du mur du poste d'aiguillage ;
- «9/ De la clôture de l'installation radio ;
- «10/ Ou, à défaut, d'une ligne tracée, soit à deux mètres et vingt centimètres pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/h, soit à trois mètres pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160km/h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée.

- **Constructions (article L.2231-5 du Code des Transports) :**

Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie dans une distance de 2 m de la limite du chemin de fer.

Cette distance d'inconstructibilité est portée à 3 m pour les ouvrages d'arts souterrains et à 6 m pour les ouvrages d'art aériens.

Il en résulte que, si les murs de clôture peuvent être établis à la limite réelle de propriété. en revanche les constructions doivent subir un reculement en fonction de l'emprise de la voie ferrée qui est à déterminer selon le profil d'implantation de la voie ferrée ou de l'existence d'un ouvrage d'art aérien ou souterrain

Il conviendra de plus d'aviser le pétitionnaire ainsi que le maître d'ouvrage (ou son délégué) des dispositions suivantes à appliquer :

- Le pétitionnaire, devra établir, maintenir et entretenir à ses frais, une clôture en limite séparative avec le domaine ferroviaire, empêchant le passage vers les voies ferrées.

Ou

Lors de l'implantation d'un ouvrage (école, aire de jeux, lotissement, voie verte...) à proximité de la voie ferrée, le riverain concerné (élus, maître d'ouvrage, particulier...) prendra toutes mesures visant à prévenir le risque généré par cette implantation (financement et pose de clôtures ou tous autres moyens).

- Le pétitionnaire ne pourra se prévaloir de dispositions spécifiques et/ou d'indemnités en cas de modifications du trafic ferroviaire.

- **Écoulement des eaux (article L.2231-3 du Code des Transports) :**

Les riverains du domaine public ferroviaire 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.

Les riverains peuvent laisser écouler sur le domaine public ferroviaire les eaux naturelles de leur fonds, dès l'instant qu'ils n'en modifient ni le cours ni le volume.

Par ailleurs, tout déversement, écoulement ou rejet direct ou indirect, qu'il soit diffus ou non, d'eaux usées, d'eaux industrielles ou de toute autre substance, notamment polluante ou portant atteinte au domaine public ferroviaire, est interdit sur le domaine public ferroviaire.

- **Plantations (article 671 du Code Civil) :**

Il est interdit d'avoir des arbres, branches, haies ou racines qui empiètent sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênent la visibilité de la signalisation ferroviaire. Leurs propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction.

Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, et après constat par procès-verbal par un agent assermenté missionné du gestionnaire d'infrastructure, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire d'infrastructure.

- **Dépôts de matières non inflammables (article L.2231-7 du Code des Transports) :**

Est interdit tout dépôt, de quelque matière que ce soit, toute installation de système de rétention d'eau, a moins de 5m de l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique.

- **Terrassements, fondations et excavations (Article L.2231-5 et R. 2231-5 du Code des Transports) :**

Lorsque la voie se trouve en remblai de plus de trois mètres au-dessus du terrain naturel, la distance d'interdiction des terrassements, excavations ou fondations est égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

Par ailleurs et en toute hypothèse, il est interdit de réaliser, dans une distance inférieure à 50 mètres de l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique et sans la mise en œuvre d'un système de blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à une profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à l'emprise de la voie ferrée.

Lorsque la sécurité et l'intérêt du domaine public ferroviaire le permettent, les distances d'inconstructibilité et de recul susvisées peuvent être réduites en vertu d'une autorisation motivée délivrée par le représentant de l'Etat dans le département, après avoir recueilli l'avis du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et des propriétés riveraines (article L. 2231-9 du code des transports).

Autres servitudes :

- **Servitudes au croisement des passages à niveau (L. 114-6 du code de la voirie routière) :**

Il s'agit d'une servitude de visibilité s'appliquant à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie ferrée :

- Obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement (1° de l'article L114-2 du code de la voirie routière)
- Interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement (2° de l'article L.114-2 code de la voirie routière)
- Droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes (3° de l'article L.114-2 code de la voirie routière)

Les servitudes au croisement des passages à niveau peuvent nécessiter l'adoption préalable d'un plan de dégagement, qui détermine pour chaque parcelle les terrains sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité et définit ces servitudes.

- **Enseignes ou sources lumineuses (Article L. 2242-4-7° du code des transports)**

Il est interdit de laisser subsister, après mise en demeure du Préfet de les supprimer, toutes installations lumineuses et notamment toutes publicités lumineuses au moyen d'affiches, enseignes ou panneaux lumineux ou réfléchissants lorsqu'elles sont de nature à créer un danger pour la circulation des convois en raison de la gêne qu'elles apportent pour l'observation des signaux par les agents des chemins de fer.

- **Prospects susceptibles d'affecter le Domaine Ferroviaire**

L'attention des constructeurs est appelée sur le fait qu'au regard de l'application des règles définies par les documents d'urbanisme, le domaine ferroviaire doit être assimilé, non pas à la voie routière, mais à une propriété privée, sous réserve, le cas échéant, des particularités tenant au régime de la domanialité publique.

Les constructeurs ne peuvent, par conséquent, constituer sur le domaine ferroviaire les prospects qu'ils sont en droit de prendre sur la voie routière. Ils sont tenus de se conformer aux dispositions relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux fonds voisins, telles qu'elles sont prévues par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), ou à défaut, par le règlement national d'urbanisme. En outre, compte tenu des nécessités du service public du chemin de fer, des prospects ne peuvent grever les emprises ferroviaires que dans la mesure où ils sont compatibles avec l'affectation donnée à ces emprises.

Dès lors, tout constructeur qui envisage d'édifier un bâtiment qui prendrait prospect sur le domaine ferroviaire, doit se rapprocher de la Direction Immobilière Territoriale de SNCF. Elle examine alors si les

besoins du service public ne s'opposent pas à la création du prospect demandé. Dans l'affirmative, elle conclut, avec le propriétaire du prospect intéressé, une convention aux termes de laquelle elle accepte, moyennant le versement d'une indemnité, de constituer une servitude de non-aedificandi sur la partie du domaine ferroviaire frappé du prospect en cause.

Si cette servitude affecte un terrain dépendant du domaine public ferroviaire, la convention précitée ne deviendra définitive qu'après l'intervention d'une décision de déclassement en volume des terrains concernés.

- **Jours – Vues – Issues :**

Le domaine public ne pouvant être grevé de servitudes d'intérêt privé, SNCF Réseau conserve la faculté de construire à toute époque à la limite des emprises ferroviaires. Elle pourrait donc, en principe, masquer les jours et vues de bâtiments voisins, sans qu'il en résulte, pour les propriétaires riverains, un droit à l'indemnité.

- Aucune évolution ni stockage de matériel, d'engins ou de matériaux sur le domaine ferroviaire ne seront tolérés pendant et après la période de travaux.

Restant à votre disposition pour toute précision complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Responsable Territorial du Patrimoine
Claude CHARRIER