

**SNCF IMMOBILIER**

**DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE GRAND SUD**

**Pôle Environnement de Travail Ingénierie et Gestion Immobilière**

4 rue Léon Gozlan - CS 70014  
13331 MARSEILLE Cedex 03

**DDT 84**  
**Services de l'état en Vaucluse**  
**Lieu-dit D.D.T. SPUR/DSAF**  
**A l'attention de Monsieur Pascal LE BIANNIC**  
**84905 AVIGNON Cedex 9**

Vos Réf : **PC N° 084 078 18 N0019**

Nos Réf : **CPS – n° 927**

Affaire suivie par Saez Marlène  
marlene.saez@sncf.fr

**OBJET : Commune de MONDRAGON**

Demande d'avis concernant le **PC N° 084 078 18 N0019** présentée par la SASU CN'AIR.

Marseille, le 11 avril 2022

Monsieur,

Vous avez bien voulu m'adresser, pour examen, une demande de permis de construire, ci-dessus référencée, présentée par la SASU CN'AIR représentée par Madame MAGHERINI Cécile domiciliée au 2 rue André Bonin à LYON (69004), concernant la construction d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol sur les parcelles cadastrées ZR n°22/19 et ZS n°32/31/28 situées voie Ile Vieille à MONDRAGON (84430).

Après examen des documents par nos services techniques et en application des dispositions édictées par le code des transports relatives à la protection du Domaine Public du Chemin de Fer, le projet tel qu'il est présenté fait l'objet d'un **avis défavorable** en l'état :

**Afin de s'assurer du maintien de l'exploitation ferroviaire en toute sécurité, il convient de respecter les prérogatives suivantes :**

- Les constructions projetées doivent respecter une distance de 3 mètres depuis l'arête inférieure du talus de remblai
- Les accès aux infrastructures ferroviaires doivent rester libre 24h/24 pour le personnel SNCF habilité
- Aucun accès n'étant autorisé sur le domaine ferroviaire et en raison des risques encourus, il est indispensable qu'une clôture défensive soit établie, entretenue et maintenue en limite et sur sa propriété et que les murs soient de hauteur suffisante ; cette clôture défensive devant être installée avant tout début de travaux.
- Le maître d'ouvrage doit prendre connaissance du référentiel de sécurité ferroviaire « Directives de Sécurité Ferroviaire » (IG 94589) téléchargeable en ligne.

**D'autre part, lors de la réalisation de son projet, le maître d'ouvrage s'engage à respecter les dispositions suivantes, que je vous demanderais de bien vouloir lui transmettre, soit :**

Les servitudes mentionnées ci-dessous, imposées à tous les immeubles voisins des infrastructures ferroviaires, par les articles L. 2231-1 et suivants et R. 2231-1 et suivants du Code des transports :

Les servitudes d'inconstructibilité ou de recul sont calculées à partir de la limite d'emprise de la voie ferrée qui est définie réglementairement 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.2231-4 et R.2231-4 du Code des Transports) :**

Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie dans une distance de 2 m de l'emprise de la voie ferrée. **(Limite légale=limite protégée).**

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

- **Écoulement des eaux (article L.2231-3 du Code des Transports, article 640 et 641 du Code civil) :**

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 (L.2231-3 et R.2231-3 du Code des transports) :**

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 et rétention d'eau (article L.22316 et R. 2231-6 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 au 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.

Je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

**Le Responsable de l'Equipe  
Pôle Environnement de Travail Ingénierie et Gestion Immobilière**

**Bruno KELLE**