

SNCF IMMOBILIER

Direction Immobilière Territoriale Grand Sud
4 RUE LEON GOZLAN
CS 70014
13331 MARSEILLE CEDEX 03

Contact : documents.urbanisme.grandsud@sncf.fr

Montpellier Méditerranée Métropole
50, place Zeus – CS 39558
34961 Montpellier Cedex 2

***A l'attention de Monsieur Le Vice-
Président délégué à
l'Aménagement durable du
territoire, à l'Urbanisme et à la
Maîtrise Foncière,
Stéphane CHAMPAY***

Marseille, le 15 Janvier 2025

Affaire suivie par :

laetitia.cot@montpellier.fr
soukeina.garrouma@montpellier.fr

Objet :

Retour SNCF – Avis sur projet
Elaboration PLUi Montpellier Méditerranée Métropole
Envoi par mail + LRAR : N°1A 177 619 8503 3

Monsieur Le Vice-Président,

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole, vous avez sollicité le Groupe SNCF et nous vous en remercions.

SNCF, agissant tant en son nom et pour son compte qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau et/ou SNCF Voyageurs.

Les communes du périmètre de Montpellier Méditerranée Métropole sont traversées par les lignes ferroviaires suivantes :

- Ligne n° 694.000 dite de Paulhan à Montpellier
 - Au statut fermé du PK 516+870 au PK 517+900
 - Au statut fermée et mise à disposition de tiers du PK 500+870 au PK 516+870
- Ligne n° 810.000 dite de Tarascon à Sète-Ville
- Ligne n° 810.611 dite Voie-mère du Lantissargues
- Ligne n° 814.000 dite de Mas-des-Gardies aux Mazes-le-Crès
 - Au statut neutralisé du PK 742+930 au PK 746+505
- Ligne n° 834.000 dite des Angles à Lattes (LGV)
- Ligne n° 834.340 dite Raccordement de Lattes

Les emprises de ces sections de ligne appartiennent au domaine public ferroviaire.

Nous identifions des passages à niveau ainsi qu'un tunnel sur le territoire du périmètre de Montpellier Méditerranée Métropole.

Nous avons bien pris connaissance des éléments du dossier d'élaboration du PLUi et nous nous permettons de vous faire part de nos observations et demandes d'ajustements ci-après.

1. Projet ferroviaire

Nous identifions un projet ferroviaire à venir, à savoir le projet « Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan » dit LNMP.

La procédure d'élaboration du PLUi pour laquelle vous nous saisissez ne doit pas remettre en question les dispositions constructives des projets ferroviaires en cours et/ou à venir pour lesquels un travail itératif d'études et de concertation est mené entre les équipes SNCF Réseau et l'ensemble des partenaires dont les services de l'Etat.

Nous vous soumettons à nouveau en pièce jointe les dossiers de Mise en compatibilité des documents d'urbanisme qui ont été diffusés et présentés dans le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) obtenue par décret ministériel en date du 16 février 2023. Cette DUP emporte mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Toutefois, dans le cadre de votre projet d'élaboration du PLUi de la Métropole de Montpellier, les prescriptions indiquées dans ces dossiers de MECDU doivent être strictement repris dans le document graphique, dans les règlements de zonage et dans la liste des emplacements réservés.

A noter que le règlement du PLU de la commune de Fabrègues en vigueur au moment de l'élaboration de notre dossier d'enquête publique ne nécessitait pas de MECDU car il était déjà compatible avec le projet LNMP. Ainsi, le PLUi sur la commune de Fabrègues devra rester compatible avec la construction et la maintenance de la LNMP et autoriser tout affouillement/exhaussement, outillages, équipements et installations techniques liés à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation et au maintien de la circulation de la LNMP.

En cas d'interrogation sur la prise en compte de la Ligne Nouvelle Montpellier – Perpignan dans votre document d'urbanisme, je vous invite à contacter Mme Sylvie Martin, Responsable Foncier à la Direction Territoriale Occitanie SNCF Réseau, sylvie.martin.lr@reseau.sncf.fr

Toutes les informations, plans et autres documents relatifs au projet LNMP sont consultables sur internet à l'adresse suivante : <https://www.ligne-montpellier-perpignan.com/>

2. Projet urbain (enjeux foncier Groupe SNCF)

Il est important de rappeler que le Groupe SNCF a pour mission première d'assurer l'entretien, le développement et l'exploitation du réseau ferroviaire et de proposer à cette fin un service de qualité auprès de l'ensemble de sa clientèle.

Par ailleurs, en sa qualité de propriétaire foncier, le Groupe SNCF a également pour mission de rationaliser et de moderniser l'ensemble de son outil productif, de valoriser son patrimoine en permettant notamment la mutation de certaines emprises lorsqu'elles sont devenues inutiles à l'activité ferroviaires ou susceptible de l'être après libération.

Le Groupe SNCF s'est engagé vis-à-vis de l'Etat à renforcer sa contribution à la mobilisation des fonciers publics en faveur de la production de logements.

En effet, en complément des dispositions découlant de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, le Groupe SNCF s'est engagé via une charte spécifique vis-à-vis de l'Etat à renforcer sa contribution à la mobilisation des fonciers publics en faveur de la production de logements. La déclinaison régionale de cette charte a également été signée en 2022.

Dans le cadre de cette démarche, des échanges ont eu lieu avec la Commune, les services de la Métropole Montpellier Méditerranée sur le périmètre matérialisé en blanc ci-dessous.

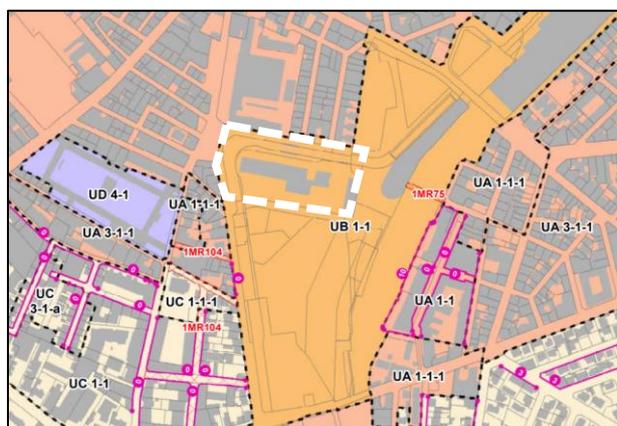
Ce dernier a été identifié comme une emprise à enjeux, pouvant accueillir une opération de valorisation urbaine, de recyclage foncier.

A la lecture des éléments transmis dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU pour laquelle vous nous saisissez pour avis, nous constatons que ce secteur présente des contraintes limitant la faisabilité complète du projet porté par le Groupe SNCF via sa filiale Espaces Ferroviaires.

Il s'agit essentiellement des prescriptions afférentes au volet hydraulique et les dispositions reprises dans la pièce F « stationnement ». En effet, cela va induire une réalisation de parking en superstructure en lieu et place de la construction de logements.

Ainsi, afin de permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain, le réemploi de ce foncier artificialisé en faveur d'un aménagement urbain et la reconstitution de fonctionnalités, activités ferroviaires, nous vous demandons par la présente de bien vouloir reconsidérer les règles applicables quant au nombre de stationnement par logement et par m² sur ce périmètre.

Nous nous permettons par ailleurs de rappeler que nous avons signé un protocole partenarial en 2022 entre nos entités pour accompagner nos enjeux de développement respectifs.



Extraits dossier - Règlement graphique : « Pièce A – Zonage » + « Pièce F – Stationnement » (PLAN 16)

Nous vous remercions par avance pour la bonne prise en compte de nos retours et de bien vouloir nous tenir informé, nous associant au déroulement de la procédure.

Nous restons bien évidemment à la disposition de vos services.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Vice-Président, l'expression de ma considération distinguée.

Sophie MONGIBELLO
Responsable urbanisme

SNCF IMMOBILIER
Direction Immobilière Territoriale
Grand Sud
4 rue Léon Gerlan - CS 70014
13331 MARSEILLE CEDEX 03

Annexes :

- Notice T1
- Dispositions générales
- Dossier MECDU LNMP (lien grosfichiers : grosfi.ch/AfQrAjN4jtJ)