

**COMMUNE  
DE  
CASTELNAUDARY**

**PERMIS D'AMENAGER  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM  
DE LA COMMUNE  
2024 R 0699**

<b>Demande déposée le 31 mai 2024 - Complétée le : 26 septembre 2024</b>		<b>N° PA 11076 24 00005</b>
Par :	<b>GSPROMOTIONS</b>	<b>Surface du terrain : 20 450 m<sup>2</sup></b>
Demeurant à :	<b>1 Place Saint Louis 11400 CASTELNAUDARY</b>	
Représenté par :	<b>Monsieur Guy SPANGHERO</b>	<b>Destination : Réalisation d'un lotissement de 30 lots maximum dont 10 logements sociaux</b>
Sur un terrain sis à :	<b>Rue Alfred Sauvy 11400 CASTELNAUDARY</b>	
Références cadastrales :	<b>YW 177, AT 63, AT 61, AT 62</b>	

**Le Maire,**

- VU la demande de permis d'aménager susvisée,  
VU la demande de permis d'aménager susvisée affichée le 07/06/2024,  
VU le Code de l'Urbanisme,  
VU l'ensemble du dossier joint à cette demande,  
VU le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de l'Aude approuvé par arrêté préfectoral n° 2017-06-13-01 en date du 4 juillet 2017,  
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (Zones AU4, Np, Ux), modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,  
VU l'orientation d'aménagement de Programmation « D'En Tourne »,  
VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois en date du 12 décembre 2017 concernant la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif,  
VU la délibération, n°2024-227, du conseil municipal de Castelnaudary, portant sur la cession des parcelles AT 175 et YW 216, en date du 07 octobre 2024,  
VU les pièces complémentaires reçues le 26 septembre 2024,  
VU les pièces modificatives reçues le 29 novembre 2024,  
VU l'arrêté n° 76-2023-1116 prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique préventif de M. le Préfet de la Région Occitanie, Service Régional de l'Archéologie en date du 08 novembre 2023,  
VU l'arrêté n° 76-2023-1240 portant modification de l'arrêté n° 76-2023-1116 du 8 novembre 2023 prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive de M. le Préfet de la Région Occitanie, Service Régional de l'Archéologie en date du 11 décembre 2023,  
VU l'avis du Service Régional de l'Archéologie, en date du 4 juillet 2024,  
VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 24 juin 2024,  
VU l'avis favorable sous réserves, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière, en date du 26 juin 2024 (**Annexe 1**),  
VU l'avis favorable, sous réserve, du Pôle Environnement de Travail Ingénierie et Gestion Immobilière de la SNCF, en date du 04 juillet 2024 (**Annexe 2**),  
VU l'avis favorable, sous réserve, de Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary en date du 26 septembre 2024,  
VU l'avis favorable, sous réserves, du Maire en date du 10 octobre 2024,  
VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 15 octobre 2024,  
VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 15 octobre 2024,  
VU l'avis favorable, sous réserve, de Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours de l'Aude en date du 30 octobre 2024,

..... ARRETE .....

**Article 1**

Le permis d'aménager est accordé pour le projet décrit dans la demande sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

**Article 2**

Le permis d'aménager sera composé de **30 lots maximums destinés** à recevoir des bâtiments d'habitations, dont 10 réservés pour des logements sociaux.

La surface de plancher maximale envisagée est de **5000 m<sup>2</sup>**.

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux dispositions de la réglementation en vigueur au moment de la délivrance des autorisations de construire sous réserves de l'application de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme et sous réserves de respecter les prescriptions suivantes.

- **Prescriptions du règlement de la zone AU4 du Plan Local d'Urbanisme**
- **Les dispositions du règlement du lotissement**

**Article 3**

La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans des travaux d'équipement annexés à la demande complété comme suit :

**Electricité Réseau Distribution France** : « *Sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, pour raccorder ce projet au réseau public de distribution une extension de réseau est nécessaire* ».

**Prescriptions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Unité Prévention des Risques Naturels et Technologiques** : « *Les locaux annexes ou techniques (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur, ...) ou ceux non constitutifs de surface de plancher de la construction sont autorisés. Leur niveau de plancher devra être situé au moins + 0,20 m au-dessus du terrain naturel.*

*Les piscines enterrées devront être calées au niveau du terrain naturel. Les piscines semi-enterrées ou hors-sol seront positionnées dans le sens de l'écoulement. Les équipements sensibles seront protégés par tout dispositif permettant d'en assurer l'étanchéité ou situés hors d'eau.*

*Le sud de l'emprise foncière est longé par le ruisseau du Canelot. Toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m de large à partir de la crête des berges, des cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km<sup>2</sup>.*

*La bande d'occupation peut être réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km<sup>2</sup>.*

*Dans cette bande inconstructible, les remblais ne sont pas autorisés, les clôtures devront respecter une transparence hydraulique de 80%.*

*Pour ce projet le bassin versant est supérieur à 1km<sup>2</sup>. Le bassin de rétention devra être implanté à au moins 7 mètres de la berge du ruisseau ».*

**Recommandations de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours** : « *Réaliser les constructions et les aménagements intérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation et au code du travail* ».

**Observations de SUEZ Eau France Occitanie et du service Eau et Assainissement de la Communauté de Commune de Castelnaudary Lauragais Audois :** « *Eau potable : est raccordable au réseau, branchement à créer et à la charge du demandeur. Assainissement : est raccordable au réseau d'eau usée, branchement à créer et à la charge du demandeur + PFAC de 2000 euros pour 1 logement* ».

**Observations émises par Monsieur le Directeur des Services Techniques :** « *Avis favorable sous réserve du respect des contraintes du PLU en matière de rejet des eaux pluviales.* »

#### **Article 4**

La vente ou la location des lots pourra être accordée selon le cas :

- Soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R.462-1 à 10 du code de l'urbanisme,
- Soit à compter du dépôt de la DAACT à l'exception des travaux de finition si le lotisseur a été autorisé à différer les travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R.442-13a,
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux dans les conditions définies à l'article R.442-13b.

#### **Article 5**

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée selon le cas :

- Soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du code de l'urbanisme
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis (article R.442-13 du code de l'urbanisme)
- Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation. (Article R.442-13 du code de l'urbanisme)

#### **Article 6**

Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager, et s'il y a lieu le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente, ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur être communiqués préalablement.

Leur attention sera particulièrement attirée sur :

- Les dispositions du règlement du lotissement,
- Les prescriptions de la DDTM – Unité Prévention des Risques Naturels et Technologiques,

Conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu,

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Castelnaudary, le 4 décembre 2024

Certifiée exécutoire  
Par réception de Préfecture  
Le :  
Et par publication  
Le :  
Et par notification  
Le :



Le Maire Adjoint,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :  
M. Guy SPANGHERO  
GSPROMOTIONS

Le : *9 décembre 2024*

Signature de l'intéressé(e),

**Saisine par voie électronique**

**AFFICHAGE LE**

**09 DEC. 2024**

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**Le (ou les) demandeur (s) peut (vent) contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.**

A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux par courrier ou via l'application télé recours accessible sur : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité du permis :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme modifié par le décret n°2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s) ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même, si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 modifié par le décret n°2016-6 du 5 janvier 2016 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire(s) du permis/de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**

- Adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de deux mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Carcassonne, le 26 juin 2024

SRISC/UPRNT  
Affaire suivie par : Jean-Bernard Montagné  
Tél : 04 68 10 31 90  
jean-bernard.montagne@aude.gouv.fr

le Directeur Départemental des  
Territoires et de la Mer

à

Communauté de Communes  
Castelnaudary Lauragais Audois  
Service Pôle ADS  
40, avenue du 8 mai 1945 - BP 1161  
11492 CASTELNAUDARY CEDEX

**Réf : 24.509**

## SYNTHESE DES DONNEES

**Commune : CASTELNAUDARY**

**Demande de :**

- Certificat d'urbanisme
- Permis de construire/lotir
- Déclaration préalable
- Autre opération

**N° de dossier : 011 076 2400005**

**Pétitionnaire : SAS GSPROMOTIONS – Guy SPANGHERO**

**Type d'opération : Réalisation d'un lotissement d'un maximum de 30 lots.**

**Parcelle cadastrée : Section : AT Numéro : 62**

**Cours d'eau concerné : ruisseau le Canelot**

**Aléa établi à partir:**

- D'une lecture directe (PPR, Repères de crue)
- D'une étude hydraulique (Bureau d'étude)
- D'une lecture de l'hydromorphologie, enquête de terrain
- D'une simulation hydraulique (logiciel filaire, régime uniforme)

**Données topographiques du projet :**

- fournies par le pétitionnaire
- à partir de la photogrammétrie disponible
- à partir des données IGN

**Situation du projet:**

- hors zone inondable connue ou recensée à ce jour
- en zone inondable
  - aléa fort
  - aléa modéré
  - aléa indifférencié
  - aléa hydrogéomorphologique
- derrière la digue

**DONNEES HYDRAULIQUES DU PROJET**

- Niveau du terrain naturel : 155,56 à 161,10 m NGF
- Niveau de la crue de référence : 155,50 m NGF

**AVIS HYDRAULIQUE****En vertu :**

- du R111-2 du code de l'urbanisme
- du PPRI appliqué par anticipation en date du :
- du PPRI approuvé par arrêté en date du :
- du PSS
- du R111-3

**AVIS :**

Le projet prévoit la réalisation d'un lotissement d'un maximum de 30 lots.

Le PPRI du Fresquel est en cours de révision et les études techniques sont suffisamment avancées pour être prises en compte dans les demandes d'urbanisme.

Sur cette nouvelle carte d'aléa, le niveau de la crue de référence est de 155,50 m NGF.

La parcelle se situe partiellement en aléa modéré (bleu clair), en aléa hydrogéomorphologique (rose) et en aléa faible ruissellement (jaune).



Le plan PA3 fourni dans la demande montre que le niveau du terrain naturel est supérieur à la crue de référence (155,50 mNGF).

Il est indiqué dans le règlement du PPRI actuellement opposable que le service chargé d'établir le risque dispose d'un état initial de la topographie. Cependant, la fourniture d'une topographie terrestre plus récente établie par un géomètre agréé sera prise en compte, sous réserve que des adaptations illégales du sol n'aient pas précédé le relevé.

En raison de ces dispositions, il faut donc considérer qu'il y a prééminence du règlement sur le zonage réglementaire des documents graphiques.

A ce titre, seul l'aléa hydromorphologique (en rose), sera pris en compte pour cet avis.

En aléa hydromorphologique (rose) : Toutes les constructions nouvelles sont autorisées mais le niveau des planchers constitutifs de surface de plancher de la construction devra se situer au moins à 0,60 m au-dessus de la cote moyenne du terrain naturel de l'emprise du bâtiment.

En zone de ruissellement (zone jaune) : Toutes les constructions nouvelles sont autorisées mais le niveau des planchers constitutifs de surface de plancher de la construction devra se situer au moins à 0,20 m au-dessus de la cote moyenne du terrain naturel de l'emprise du bâtiment.

Prescriptions communes aux 2 zones :

- Les locaux annexes ou techniques (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur,...) ou ceux non constitutifs de surface de plancher de la construction sont autorisés.

Leur niveau de plancher devra être situé au moins +0,20 m au-dessus du terrain naturel.

- Les piscines :

Les piscines enterrées devront être calées au niveau du terrain naturel.

Les piscines semi-enterrées ou hors-sol seront positionnées dans le sens de l'écoulement.

Les équipements sensibles seront protégés par tout dispositif permettant d'en assurer l'étanchéité ou situés hors d'eau.

Le sud de l'emprise foncière est longée par le ruisseau de Canelot.

Toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7m de large à partir de la crête des berges des cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale 1 km<sup>2</sup>.

La bande d'occupation peut être réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieure à 1 km<sup>2</sup>.

Dans cette bande inconstructible, les remblais ne sont pas autorisés, les clôtures devront respecter une transparence hydraulique de 80 %.

Pour ce projet le bassin versant est supérieur à 1 km<sup>2</sup>. Le bassin de rétention devra être implanté à au moins 7 mètres de la berge du ruisseau.

## LE PROJET TEL QU'IL EST PRÉSENTÉ REÇOIT L'AVIS SUIVANT:

Défavorable

Favorable

Avec prescriptions

Sans prescription

La Responsable de l'Unité Prévention des Risques  
Naturels et Technologiques,

  
Marjorie RABASSE

# ANNEXE 2



**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

Mairie de CASTELNAUDARY  
Service Urbanisme  
A l'attention de madame BES Valérie  
CCCLA – Pole ADS  
280 avenue Gérard Rouvière  
11491 CASTELNAUDARY

Vos Réf : PA n°011076 24 00005  
Nos Réf : CPS – n° 2024/1150

Affaire suivie par : Philippe PLA  
[conservationdupatrimoine.grandsud@sncf.fr](mailto:conservationdupatrimoine.grandsud@sncf.fr)

**OBJET : Commune de CASTELNAUDARY**  
Demande d'avis sur le PA n°011076 24 00005 présenté par la SAS GSPROMOTIONS.

Marseille, le 04 juillet 2024

Préambule : Merci à la commune ou communauté de communes de transmettre au tiers pétitionnaire le présent avis avec l'intégralité des pièces jointes fournies.

: Attention, cet avis est un avis uniquement sur un Projet et non une autorisation de débiter les travaux en phase Réalisation.

Madame,

Vous avez bien voulu m'adresser, pour examen, une demande de permis d'aménager, ci-dessus référencée, présentée par la SAS GSPROMOTIONS représentée par Monsieur SPANGHERO Guy, domiciliée 1 place Saint Louis à CASTELNAUDARY (11400), concernant la réalisation d'un lotissement, sur les parcelles cadastrées AT n° 61/62/63/177 situées rue Alfred Sauvy à CASTELNAUDARY (11400)

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

- Concernant les futurs projets de constructions, il conviendra de nous transmettre au plus tôt les dossiers de permis pour analyse avis
- Le maître d'ouvrage s'engage à respecter les servitudes publiques générales et prescriptions techniques relatives au Domaine Public Ferroviaire (DPF) (se référer aux documents/annexes joints au présent courrier).
- Le maître d'ouvrage s'engage à se rapprocher du Service Support et Relations Tiers avant tout démarrage de travaux afin de s'assurer de la faisabilité technique du projet vis-à-vis de la sécurité des infrastructures. Le maître d'ouvrage doit effectuer sa demande via la plateforme à l'adresse suivante :

[https://forms.office.com/pages/responsepage.aspx?id=OIJ8SplXFkufxprY\\_OWn2VKCQnt3e7JOUtqUBqJTQydUMkiNUjg5MFUzVENER1BSVzINQk0yTEhNQy4u](https://forms.office.com/pages/responsepage.aspx?id=OIJ8SplXFkufxprY_OWn2VKCQnt3e7JOUtqUBqJTQydUMkiNUjg5MFUzVENER1BSVzINQk0yTEhNQy4u)

et fournir les éléments demandés suivant la liste exhaustive.

# ANNEXE 2

- Le maître d'ouvrage s'engage à demander systématiquement le plus tôt possible, dès l'obtention du permis, l'accord préalable au représentant de SNCF RESEAU – Service Support et Relations Tiers de l'établissement Midi-Pyrénées (guichet.affaires.tiers.mpy@reseau.sncf.fr) pour l'utilisation, dans un rayon de 30 à 50 m autour de la voie, d'engins et matériels susceptibles d'induire des vibrations, pouvant apporter des nuisances au fonctionnement des installations de la SNCF. Certains engins puissants peuvent induire des tassements et/ou déformation de voies.
- Si l'utilisation d'une grue est envisagée, celle-ci ne devra en aucun cas permettre à sa flèche de survoler les emprises ferroviaires. Eu égard aux normes strictes de survol des installations ferroviaires, l'implantation de la grue devra dans tous les cas, être éloignée de la voie ferrée. Le maître d'ouvrage doit en conséquence, s'engager à respecter la zone dite de « protection ».
- Les prestations sécuritaires réalisées par SNCF Réseau (Maintenance & Travaux) dans le cadre de votre opération peuvent faire l'objet d'une contractualisation entre le Maître d'Ouvrage et SNCF RESEAU. Le Contrat de Prestation « Travaux » intègre également les éléments relatifs au planning prévisionnel de la prestation et à son financement. Le délai de mise à disposition du personnel est de 4 mois minimum.
- Enfin, nous attirons l'attention du maître d'ouvrage sur l'entrée en application de nouvelles dispositions édictées par le code des transports, de l'ordonnance n° 2021-444 du 14/04/2021 et du décret n°2021-1772 du 22/12/2021, relatifs à la protection du Domaine Public du Chemin de Fer, auxquelles le maître d'ouvrage doit se conformer aux abords du Domaine Public Ferroviaire :

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 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.2231-4 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

# ANNEXE 2

## **●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.

# ANNEXE 2

## **● 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, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

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

**Bruno KELLE**

**PJ : Servitude de type T1 / Excavation Croquis Plans P0 P1 P2 / IG 94589 + annexes / IG 90033 -extrait Grues + Annexes / IN1226**