

**METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT DU  
CONSEIL DE TERRITOIRE**

**APPROBATION D'UN PROTOCOLE PARTENARIAL ENTRE LA MÉTROPOLE  
AIX MARSEILLE PROVENCE ET SNCF IMMOBILIER SUR DES SUJETS  
FONCIERS ET IMMOBILIERS EN VUE DE RÉPONDRE À DES ENJEUX  
COMMUNS DE DÉVELOPPEMENT**

L'Article 5217-2 du Code Général des collectivités territoriales dispose que la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce de plein droit en lieu et place des communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain (documents de planification, réserves foncières et mobilité) , de développement économique, de politique locale de l'habitat, de politique de la ville, de gestion des services d'intérêt collectif (eau et assainissement, propreté) et de protection de l'environnement et du cadre de vie.

L'utilisation plus efficace du foncier et la préservation des espaces naturels et agricoles constituent aujourd'hui un enjeu majeur des politiques publiques d'aménagement. L'enjeu est double : répondre aux besoins d'un développement équilibré et durable du territoire tout en contenant les phénomènes spéculatifs.

La Métropole Aix-Marseille-Provence doit donc accompagner la dynamique des six territoires la composant et des communes en articulation avec les documents stratégiques et l'aménagement opérationnel.

Pour cela il est important de définir une stratégie foncière anticipatrice, transversale et partenariale à même de traduire en actions foncières les objectifs de développement qui sont inscrits dans les documents de planification et le projet métropolitain.

La Métropole Aix-Marseille-Provence finalise à ce titre son Plan d'Action foncière.

Ce plan propose à court terme des outils et méthodes pour identifier et connaître le gisement foncier dont elle dispose et améliorer l'action foncière du quotidien au service des équipements structurants relevant de sa compétence.

Il recense par ailleurs les besoins et les enjeux qui pourront à plus long terme se traduire par la constitution d'un portefeuille de réserve foncière, et le renforcement des partenariats avec les opérateurs fonciers pour mobiliser ce gisement et faciliter l'implantation des projets.

Ainsi, la mobilisation des fonciers publics et la reconversion des friches ou, plus largement, des tissus urbains potentiellement mutables constituent des enjeux majeurs en écho au zéro artificialisation nette dit « ZAN » pour apporter une réponse économe aux besoins en développement résidentiel, économique et nécessaires aux services d'intérêt collectif attenants.

Par ailleurs la stratégie foncière doit nécessairement participer à structurer la combinaison des modes de déplacement et les d'échanges multimodaux associés et faciliter la mise en œuvre du Plan de Déplacement Urbain Métropolitain et des Plans Locaux de mobilité avec l'intensification des PEM adaptés et connectés au réseau urbain mais aussi des parkings relais.

C'est dans ce cadre que le Groupe Public Ferroviaire composé de la Société nationale SNCF dénommée SNCF SA, SNCF RESEAU, SCNF Voyageurs et FRET SNCF dispose de nombreux dossiers immobiliers de partenariats à mener avec la Métropole Aix-Marseille Provence.

Ainsi, SNCF Immobilier en tant que gestionnaire des biens du Groupe Public Ferroviaire a pour missions :

- d'optimiser le parc tertiaire, social et industriel des différentes activités du Groupe pour contribuer à leur performance économique, industrielle et sociale ;
- de valoriser le patrimoine immobilier et ferroviaire du Groupe au service de la ville durable ;
- de développer une offre de logement accessible à tous, à proximité des réseaux de transport ;
- d'accompagner les enjeux sociétaux et environnementaux par la mise en place de partenariats, réalisation de projets.

SNCF Immobilier assure la valorisation des biens immobiliers propriété du groupe à l'exception des gares et des infrastructures ferroviaires et assure le rôle de maître d'ouvrage

urbain et d'aménageur de ses fonciers en partenariat des collectivités et au travers de ses filiales.

Il initie aussi des démarches de projets innovants en matière d'urbanisme transitoire, qui permettent de mettre en place une stratégie de reconquête dès l'amont des opérations d'aménagement au profit d'usages citoyens et de la ville durable.

Aussi, tout au long de ce processus, SNCF Immobilier veille, à l'appui de protocoles de partenariat dédiés aux sujets foncier et immobilier, à accompagner et coordonner les discussions entre les acteurs ferroviaires et les collectivités territoriales, tout en anticipant l'adaptation éventuelle des documents d'urbanisme.

Ainsi, compte tenu de la convergence de ces enjeux communs qui sous-tendent une mobilisation rationnelle du foncier, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SNCF immobilier ont convenu de s'associer pour accompagner les intentions de développement de chaque partenaire sur des sites potentiels et définir une méthodologie de travail et une gouvernance pour le traitement des sujets courants.

Il est donc proposé un protocole partenarial pluriannuel entre la Métropole Aix Marseille Provence et la SNCF Immobilier poursuivant les objectifs suivants :

- fluidifier les échanges et favoriser une imprégnation et une compréhension réciproque des enjeux fonciers
- identifier et se projeter sur plusieurs années sur les priorités immobilières de chaque entité afin que les moyens humains et un pilotage ad hoc puissent être concentrés sur les dossiers correspondants ;
- disposer d'un mode opératoire et d'une méthode partagée, avec des modalités souples de priorisation et d'ajout des sites à traiter, des fiches navettes et un pilotage régulier.
- anticiper les besoins de la SNCF en matière d'évolution des documents d'urbanisme.

Ce protocole permet de distinguer 2 grandes familles d'enjeux fonciers.

Il s'agit d'une part des sujets courants avec les sollicitations de dossiers opérationnels et les régularisations et d'autre part des sujets de développement avec les friches ferroviaires à valoriser, les projets d'aménagement de PEM et le devenir des lignes non exploitées.

Parmi cette seconde famille d'enjeux, SNCF Immobilier a identifié pour études un vivier de terrains qui pourraient potentiellement accueillir un projet urbain ou immobilier à court ou moyen terme.

La Métropole a identifié des sites de projets complémentaires sur lesquels des enjeux fonciers avec la SNCF sont à prévoir .

Ces sites font l'objet de fiches homogènes qui sont annexées au projet de protocole.

Ce protocole partenarial constitue une première étape permettant d'envisager dans un second temps, si la mutabilité est confirmée par les études et les instances de gouvernance organisées en groupes de travail spécifiques, en comités techniques ou de pilotage, la mobilisation des fonciers concernés.

Cette mobilisation pourra par la suite s'effectuer par cession, convention d'occupation temporaire, transfert de gestion, convention de superposition d'affectations ou toutes autres montages à convenir suivant la spécificité du sujet, des conditions et des modalités techniques et financières à appliquer.

Le présent protocole foncier prendra effet suite à sa signature et à l'accomplissement des formalités de publication et de notification pour une durée de 5 ans.

## RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

### Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

#### ■ Séance du 19 novembre 2021

7866

#### ■ **Approbation d'un protocole partenarial entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et SNCF IMMOBILIER sur des sujets fonciers et immobiliers en vue de répondre à des enjeux communs de développement.**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

L'Article 5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce de plein droit en lieu et place des communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain (documents de planification, réserves foncières et mobilité) , de développement économique, de politique locale de l'habitat, de politique de la ville, de gestion des services d'intérêt collectif (eau et assainissement, propreté) et de protection de l'environnement et du cadre de vie.

L'utilisation plus efficace du foncier et la préservation des espaces naturels et agricoles constituent aujourd'hui un enjeu majeur des politiques publiques d'aménagement. L'enjeu est double : répondre aux besoins d'un développement équilibré et durable du territoire tout en contenant les phénomènes spéculatifs.

La Métropole Aix-Marseille-Provence doit donc accompagner la dynamique des six territoires la composant et des communes en articulation avec les documents stratégiques et l'aménagement opérationnel.

Pour cela il est important de définir une stratégie foncière anticipatrice, transversale et partenariale à même de traduire en actions foncières les objectifs de développement qui sont inscrits dans les documents de planification et le projet métropolitain.

La Métropole Aix-Marseille-Provence finalise à ce titre son Plan d'Action foncière.

Ce plan propose à court terme des outils et méthodes pour identifier et connaître le gisement foncier dont elle dispose et améliorer l'action foncière du quotidien au service des équipements structurants relevant de sa compétence.

Il recense par ailleurs les besoins et les enjeux qui pourront à plus long terme se traduire par la constitution d'un portefeuille de réserve foncière, et le renforcement des partenariats avec les opérateurs fonciers pour mobiliser ce gisement et faciliter l'implantation des projets.

Ainsi, la mobilisation des fonciers publics et la reconversion des friches ou, plus largement, des tissus urbains potentiellement mutables constituent des enjeux majeurs en écho au zéro artificialisation nette dit « ZAN » pour apporter une réponse économe aux besoins en

développement résidentiel, économique et nécessaires aux services d'intérêt collectif attenants.

Par ailleurs la stratégie foncière doit nécessairement participer à structurer la combinaison des modes de déplacement et les d'échanges multimodaux associés et faciliter la mise en œuvre du Plan de Déplacement Urbain Métropolitain et des Plans Locaux de mobilité avec l'intensification des PEM adaptés et connectés au réseau urbain mais aussi des parkings relais.

C'est dans ce cadre que le Groupe Public Ferroviaire composé de la Société nationale SNCF dénommée SNCF SA, SNCF RESEAU, SCNF Voyageurs et FRET SNCF représenté par SNCF Immobilier dispose de nombreux dossiers immobiliers de partenariats à mener avec la Métropole Aix-Marseille Provence.

Ainsi, SNCF Immobilier en tant que gestionnaire des biens du Groupe Public Ferroviaire a pour missions :

- d'optimiser le parc tertiaire, social et industriel des différentes activités du Groupe pour contribuer à leur performance économique, industrielle et sociale ;
- de valoriser le patrimoine immobilier et ferroviaire du Groupe au service de la ville durable ;
- de développer une offre de logement accessible à tous, à proximité des réseaux de transport ;
- d'accompagner les enjeux sociétaux et environnementaux par la mise en place de partenariats, réalisation de projets.

SNCF Immobilier assure la valorisation des biens immobiliers propriété du groupe à l'exception des gares et des infrastructures ferroviaires et assure le rôle de maître d'ouvrage urbain et d'aménageur de ses fonciers en partenariat des collectivités et au travers de ses filiales.

Il initie aussi des démarches de projets innovants en matière d'urbanisme transitoire, qui permettent de mettre en place une stratégie de reconquête dès l'amont des opérations d'aménagement au profit d'usages citoyens et de la ville durable.

Aussi, tout au long de ce processus, SNCF Immobilier veille, à l'appui de protocoles de partenariat dédiés aux sujets foncier et immobilier, à accompagner et coordonner les discussions entre les acteurs ferroviaires et les collectivités territoriales, tout en anticipant l'adaptation éventuelle des documents d'urbanisme.

Ainsi, compte tenu de la convergence de ces enjeux communs qui sous-tendent une mobilisation rationnelle du foncier, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SNCF immobilier ont convenu de s'associer pour accompagner les intentions de développement de chaque partenaire sur des sites potentiels et définir une méthodologie de travail et une gouvernance pour le traitement des sujets courants.

Il est donc proposé un protocole partenarial pluriannuel entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SNCF Immobilier poursuivant les objectifs suivants :

- fluidifier les échanges et favoriser une imprégnation et une compréhension réciproque des enjeux fonciers
- identifier et se projeter sur plusieurs années sur les priorités immobilières de chaque entité afin que les moyens humains et un pilotage ad hoc puissent être concentrés sur les dossiers correspondants ;
- disposer d'un mode opératoire et d'une méthode partagée, avec des modalités souples de priorisation et d'ajout des sites à traiter, des fiches navettes et un pilotage régulier.
- anticiper les besoins de la SNCF en matière d'évolution des documents d'urbanisme.

Ce protocole permet de distinguer 2 grandes familles d'enjeux fonciers.

Il s'agit d'une part des sujets courants avec les sollicitations concernant des dossiers opérationnels et les régularisations et d'autre part des sujets de développement avec les friches ferroviaires à

valoriser, les projets d'aménagement de PEM et le devenir des lignes non exploitées.

Parmi cette seconde famille d'enjeux, SNCF Immobilier a identifié pour études un vivier de terrains qui pourraient potentiellement accueillir un projet urbain ou immobilier à court ou moyen terme. La Métropole a identifié des sites de projets complémentaires sur lesquels des enjeux fonciers avec la SNCF sont à prévoir .

Ces sites font l'objet de fiches homogènes qui sont annexées au projet de protocole.

Ce protocole partenarial constitue une première étape permettant d'envisager dans un second temps, si la mutabilité est confirmée par les études et les instances de gouvernance organisées en groupes de travail spécifiques, en comités techniques ou de pilotage, la mobilisation des fonciers concernés.

Cette mobilisation pourra par la suite s'effectuer par cession, convention d'occupation temporaire, transfert de gestion, convention de superposition, d'affectations ou toutes autres montages à convenir suivant la spécificité du sujet, des conditions et des modalités techniques et financières à appliquer.

Le présent protocole foncier prendra effet suite à sa signature et à l'accomplissement des formalités de publication et de notification pour une durée de 5 ans.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles 211-1 et suivants ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- L'information du Conseil de Territoire Marseille Provence du 5 octobre 2021.

#### **Où le rapport ci-dessus**

#### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Considérant**

- Que le présent protocole partenarial entre la Métropole et la SNCF IMMOBILIER permettra sur l'ensemble du territoire métropolitain de mettre en place une stratégie foncière en lien avec les objectifs de développement territorial et d'harmoniser et définir des modes opératoires simplifiés concernant les mouvements fonciers entre les partenaires.

#### **Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le protocole ci-annexé, conclu entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et le Groupe Public Ferroviaire composé de la Société nationale SNCF dénommée SNCF SA, SNCF RESEAU, SCNF Voyageurs et FRET SNCF et représenté par SNCF Immobilier.

**Article 2 :**

Madame la Présidente ou son représentant sont autorisés à signer le protocole partenarial ainsi que tous les documents nécessaires à sa mise en œuvre.

Pour enrôlement,  
Le Conseiller Délégué,  
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

**CARTOUCHE FINANCIER - RAPPORT N°7866**

Rédacteur du rapport	Vanessa BOUTHIER
Budget	
Territoire de gestion des crédits	

**1 / Rapport à incidence financière**

	oui / non
Sans incidence financière	oui
Dépenses d'investissement	
Recettes d'investissement	
Dépenses de fonctionnement	
Recettes de fonctionnement	

**2 / Imputations budgétaires**

Dépenses d'investissement	N° d'opération pour les dépenses d'équipement :	
	Autres dépenses d'investissement:	
Recettes d'investissement		
Dépenses de fonctionnement		
Recettes de fonctionnement		

Activité assujettie à la TVA	oui		Non	
------------------------------	-----	--	-----	--

**3 / Volet Dépenses - Programmation Pluriannuelle des Investissements**

Programme n°			
Libellé du programme			
Libellé de l'opération			
Opération n°		AP n°	

**4 / Volet Dépenses - Montant proposé à l'affectation**

Montant de l'opération votée		Echéancier prévisionnel en crédits de paiement du montant proposé à l'affectation:	
Montant déjà affecté			
Disponible pour affectation	0,00		
<b>Montant proposé à l'affectation</b>			
		2021	
		2022	
		2023	
		2024 et ultérieurs	

**5 / Volet Recettes**

Montant total attendu				
	2021	2022	2023	2022 et ultérieurs
Echéancier prévisionnel de perception				

# PROTOCOLE PARTENARIAL

ENTRE

LA METROPOLE AIX-  
MARSEILLE-PROVENCE

ET

SNCF IMMOBILIER

Diffusion limitée

Reproduction limitée. Ce document ne doit être communiqué qu'aux personnes définies par le rédacteur.



VERSION 8 / 17 FEVRIER 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

# SOMMAIRE

## PREAMBULE

1. OBJECTIFS PARTAGES ET ENGAGEMENTS
2. PERIMETRE DE LA DEMARCHE PARTENARIALE
  - Périmètre géographique
  - Périmètre fonctionnel
3. IDENTIFICATION, ORDONNANCEMENT ET TYPOLOGIE DES SUJETS TRAITES
  - 1) SUJETS COURANTS
    - Les sollicitations du quotidien
    - Les régularisations foncières
  - 2) SUJETS DE DEVELOPPEMENT
    - Les emprises ferroviaires dont l'inutilité est avérée ou à confirmer
    - Les projets d'aménagement de pôles d'échanges multimodaux en complément de SNCF G&C
    - Le devenir des lignes non exploitées
4. ORGANISATION DU PILOTAGE ET SUIVI DU PROTOCOLE
  - 4.1 - Le Comité de pilotage
    - Rôle du Comité de Pilotage
    - Composition du Comité de Pilotage
    - Fréquence des réunions
  - 4.2 - Le Comité technique
    - Rôle du Comité technique
    - Composition du Comité technique
    - Fréquence des réunions
  - 4.3 – Les groupes de travail par site
5. PROPRIETE INTELLECTUELLE ET CLAUSE DE CONFIDENTIALITE
6. DATE D'EFFET ET DUREE DU PROTOCOLE
7. CESSION ET TRANSMISSION DE LA CONVENTION
8. MODIFICATION ET RESILIATION
9. LITIGE
10. DISPOSITIONS DIVERSES

## ANNEXES

**ANNEXE 1** : Note support (liste des sites identifiés)

**ANNEXE 2** : Fiche de saisine

**ANNEXE 3** : Guide méthodologique

Entre

- 1) La société dénommée **Société nationale SNCF**, Société Anonyme au capital de 1 000 000 000,00 Euros, dont le siège est à la Plaine Saint-Denis (93200), 2 place aux Etoiles, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY sous le numéro 552 049 447.

Dénommée ci-après « **SNCF SA** »,

- 2) La société dénommée **SNCF RESEAU**, société anonyme au capital social de 621 773 700.00 euros, dont le siège est à SAINT DENIS (93200) , 15/17 rue Jean Philippe Rameau, identifiée au SIREN sous le numéro 412 280 737 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

Agissant au nom de l'Etat en vertu des dispositions des articles L2111-20 à L2111-22 du Code des transports.

Dénommée ci-après « **SNCF RESEAU** »,

- 3) La société dénommée **SNCF Voyageurs**, société anonyme au capital social de 157 789 960,00 euros, dont le siège est à SAINT DENIS (93200), 9 rue Jean Philippe Rameau, identifiée au SIREN sous le numéro 519 037 584 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

Dénommée ci-après « **SNCF Voyageurs** »,

- 4) La société dénommée **FRET SNCF**, société par actions simplifiée au capital de 58 062 998 Euros, dont le siège social est situé à SAINT OUEN (93400) 16 rue Simone VEIL, identifiée au SIREN sous le numéro 518 697 685 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

Dénommée ci-après « **FRET SNCF** »,

**Les sociétés SNCF SA, SNCF RESEAU, SNCF Voyageurs et SNCF FRET sont désignées ci-après « Groupe Public Unifié (GPU) ».**

Les sociétés SNCF RESEAU, SNCF Voyageurs et FRET SNCF sont représentées à l'acte par la société SNCF SA en vertu :

- d'une convention dénommée « convention de gestion et de valorisation du patrimoine immobilier » conclue le 30 juillet 2015 conclue entre les anciens établissements publics SNCF Réseau et SNCF aux droits desquels viennent les sociétés SNCF Réseau et SNCF SA,
- d'une convention dénommée « convention de gestion et de valorisation du patrimoine immobilier » conclue le 30 juillet 2015 conclue entre les anciens établissements publics

SNCF Mobilités et SNCF aux droits desquels viennent les SNCF Voyageurs, FRET SNCF et SNCF SA.

La société SNCF SA est elle-même représentée par Madame Katayoune PANAHI, Directrice Immobilier de SNCF SA, domiciliée professionnellement à La Plaine Saint-Denis (93200) 10, rue Camille Moke, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été conférée, par Monsieur Laurent TREVISANI, agissant en qualité de Directeur Général Délégué Stratégie Finances de SNCF SA aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 27 janvier 2021 applicable à compter du 1er février 2021 à La Plaine-Saint-Denis agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de subdéléguer, par Monsieur le Président Directeur Général de SNCF SA en date du 17 mars 2020 .

Le terme « **SNCF Immobilier** » désigne la branche Immobilière de la Société nationale SNCF.

- 5) **La Métropole Aix-Marseille-Provence** dont le siège est situé 58 boulevard Charles Livon, 13 007 Marseille, représentée par Mme Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, dûment habilitée aux fins des présentes,

Dénommée ci-après « **La Métropole** »

Ci-après individuellement désignée par la « **Partie** » et collectivement par les « **Parties** ».

## PREAMBULE

### *Métropole Aix-Marseille Provence*

La Métropole Aix-Marseille Provence, a été créée au 1er janvier 2016.

Aux termes du I de l'article L. 5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales : « La Métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences qui étaient, à la date de sa création, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunale fusionnés en application du I de l'article L.5218-1 du présent code »

Elle s'est substituée à six intercommunalités : la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, les communautés d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, du Pays d'Aix-en-Provence, du Pays-de-Martigues, de Salon-Étang-de-Berre-Durance, et le syndicat d'agglomération nouvelle Ouest-Provence.

La Métropole Aix-Marseille Provence, établissement public de coopération intercommunale, regroupe 92 communes.

Les compétences de la Métropole Aix-Marseille Provence s'établissent sur deux niveaux complémentaires : le Conseil de la Métropole et les Conseils du territoire.

Le Conseil de la Métropole élabore et pilote la stratégie

Les Conseils de Territoire mettent en œuvre et assurent les politiques de proximité, dans le respect des objectifs et des règles fixées par le Conseil de la Métropole, en lien étroit avec les communes.

La Métropole Aix-Marseille Provence est compétente dans les matières suivantes :

- Schéma d'ensemble relatif à la politique de développement économique et à l'organisation des espaces économiques et opérations métropolitaine ;
- Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; approbation du plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu ; définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, constitution des réserves foncières, prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement ;
- Organisation de la mobilité ; schéma de la mobilité ;
- Schéma de l'ensemble de voirie ;
- Programmes locaux de l'habitat ; schéma d'ensemble de la politique de l'habitat, du logement et des actions de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre ;
- Schéma d'ensemble des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ;
- Schéma d'ensemble d'assainissement et d'eau pluviale ;
- Marchés d'intérêt national ;
- Schéma d'ensemble de la gestion des déchets des ménages et déchets assimilés ;
- Plans métropolitains de l'environnement, de l'énergie et du climat ;
- Programme de soutien et d'aides aux établissements d'enseignement supérieur et aux programmes de recherche ;
- Concession de la distribution publique d'électricité et de gaz ;
- Schéma d'ensemble des réseaux de chaleur ou de froid urbains ;
- Elaboration du projet métropolitain ;

Concernant les documents règlementaires d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit les modalités de gestion du sol, dans un souci de cohérence urbanistique et de qualité de vie pour les habitants. Il sert de référence obligatoire à l'instruction des diverses demandes d'occupation ou d'utilisation des sols. Progressivement, les PLU communaux sont redéfinis à l'échelle des territoires intercommunaux et deviennent donc des PLU intercommunaux ou PLUi.

L'utilisation plus efficace du foncier et la préservation des espaces naturels et agricoles constituent aujourd'hui un enjeu majeur des politiques publiques d'aménagement. L'enjeu est double : répondre aux besoins d'un développement équilibré et durable du territoire tout en contenant les phénomènes spéculatifs.

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'est dotée d'un Plan d'Action foncière.

Ce plan, à court terme propose des outils et méthodes pour améliorer l'action foncière du quotidien au service des équipements structurants relevant de sa compétence.

Il recense par ailleurs les enjeux qui pourront à plus long terme se traduire par la constitution d'un portefeuille de réserve foncière, et le renforcement des partenariats avec les opérateurs fonciers pour faciliter l'implantation des projets.

Ainsi, les enjeux fonciers de la Métropole sont les suivants :

- Contribuer à la **maitrise de l'étalement urbain** en mettant en place une stratégie foncière sur les franges urbaines en tant que zones tampons et favoriser **une meilleure rentabilité de la consommation foncière**.
- Inventorier et mobiliser les friches urbaines en lien avec le plan de relance.
- Favoriser le développement d'une offre de logements qui favorise les **parcours résidentiels cohérents** notamment dans les zones périurbaines pauvres en habitat social.
- Faire des **centres-villes** les cœurs battant de la métropole en identifiant et mobilisant les potentiels fonciers permettant d'attirer les habitants et les emplois dans les centres.
- Faciliter la production **de logements conformément aux objectifs** prévus au PLH.
- Accompagner le renouvellement urbain au travers des PRU et NPNRU en maîtrisant les fonciers nécessaires au désenclavement des sites et à la réalisation des équipements publics.
- Définir et mettre en œuvre une stratégie et une action foncière ad hoc pour le PPA de Marseille en lien avec le projet Quartier Libre et la gare Saint Charles et avec un objectif fort de mobilisation du foncier public.
- Faciliter d'ici 2030 la mobilisation de **1 450 ha de foncier nécessaires à la réalisation des opérations à vocation d'économie** productive et d'artisanat, nécessaires au développement équilibré de la Métropole ; anticiper les relocalisations de foncier économique impacté par le projet LNPCA
- Atteindre un objectif de commercialisation à moyen terme de **200 000 m<sup>2</sup> d'immobilier tertiaire par an**
- Faciliter la mise en œuvre du **PDU Métropolitain** et des PLM en découlant pour faciliter la mobilité en structurant la combinaison des modes de déplacement et les d'échanges multimodaux associés. : création de 93 PEM connectés au réseau urbain et adaptés aux contextes

- Mener les réflexions pouvant conduire à favoriser les acquisitions des terrains assiette de PEM et d'équipements connexes plutôt que des Conventions d'Occupation Temporaire.

En effet, cela génère pour la Métropole de lourds investissements auxquels se rajoutent des redevances, lesquels justifient en plus de critères d'utilité et de domanialité publique une incorporation dans son patrimoine.

- Contribuer à la création de 10 000 nouvelles places de stationnement en parkings relai
- Répondre aux besoins fonctionnels des Directions internes de la Métropole et participer à la modernisation et à l'intensification de son Patrimoine.
- Répondre aux besoins des Directions opérationnelles travaillant à l'amélioration du cadre de vie en mettant en œuvre les acquisitions, occupations ou servitudes nécessaire à l'implantation ou la régularisation d'ouvrages et équipements publics
- Définir et mettre en œuvre une stratégie et une action foncière ad hoc pour « GEMAPI » (gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations) qui relève de la compétence métropolitaine et consiste à assurer depuis le 1er janvier 2018, l'entretien et la restauration des cours d'eau (+ de 2000 kms de cours d'eau irriguent la Métropole) et des ouvrages de protection contre les crues.
- Mettre en place une stratégie d'anticipation des **mesures foncières de compensation** qui s'appuie sur une bonne connaissance de la richesse environnementale, au service du développement durable.
- Contribuer à préserver les ressources et les richesses naturelles, de la terre nourricière à l'exploitation des minéraux, pour faire face aux mutations.

**SNCF Immobilier**

Au sein de la société mère SA SNCF qui a pour mission d'animer et piloter le Groupe Public Unifié, SNCF Immobilier assure la gestion et la valorisation des biens immobiliers propriétés du

Groupe à l'exception des gares et des infrastructures ferroviaires propriétés de SNCF RESEAU et SNCF Gares&Connexions.

A ce titre, SNCF Immobilier représente aux présentes les sociétés SNCF SA, SNCF RESEAU, SNCF Voyageurs et SNCF FRET précitées.

SNCF Immobilier a en charge la valorisation de leur patrimoine immobilier respectif ainsi que la réalisation des études et des travaux de libération/reconstitution nécessaires à cette valorisation.

Il est toutefois important de préciser que le présent protocole ne couvre pas les études et travaux relatifs aux infrastructures ferroviaires de SNCF Réseau.

De même, le présent protocole ne traitera pas des projets ferroviaires en cours ou à venir.

Partenaire historique des collectivités locales et des acteurs publics et privés de l'aménagement urbain, SNCF Immobilier a pour priorités :

- + D'optimiser le parc tertiaire, social et industriel des différentes activités du Groupe pour contribuer à leur performance économique, industrielle et sociale ;
- + Valoriser le patrimoine immobilier et ferroviaire du Groupe au service de la ville durable ;
- + Développer une offre de logement accessible à tous, à proximité des réseaux de transport ;
- + D'accompagner les enjeux sociétaux et environnementaux par la mise en place de partenariats, réalisation de projets.

Afin de mener à bien les missions précitées, SNCF Immobilier possède une Direction centrale et des Directions régionales implantées au plus proche des territoires.

La Direction Immobilière Territoriale Grand Sud intervient sur le périmètre des régions Provence-Alpes-Côte-D'azur et Occitanie avec un siège situé à Marseille et des antennes à Montpellier et Toulouse.

SNCF Immobilier est un opérateur global qui s'organise autour de différents métiers.

A ce titre, le Pôle Valorisation des Directions Immobilières Territoriales a en charge le pilotage de l'ensemble des missions de valorisation des actifs du Groupe (hors périmètre Gares&Connexions), à l'exception des sujets de développement identifiés comme stratégiques dont le pilotage est assuré en central par la Direction de la Valorisation Immobilière avec l'appui des antennes locales.

Les relations et partenariats entre la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud et les collectivités des Régions Provence Alpes Côte d'Azur et Occitanie sont multiples, particulièrement sur un territoire aussi étendu et stratégique que la Métropole Aix-Marseille Provence (Ex. Euroméditerranée, Marseille Saint-Charles).

Dans le cadre de la reconversion des fonciers identifiés comme potentiellement mutables, SNCF Immobilier a à cœur d'accompagner la Métropole Aix-Marseille Provence afin de répondre aux enjeux identifiés.

SNCF Immobilier a notamment acquis de longue date l'expérience des opérations complexes qui lui permet de se positionner comme maître d'ouvrage urbain et aménageur de ses fonciers en partenariat des collectivités et au travers de ses filiales.

Comme Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière de SNCF qui a pour vocation de redonner vie aux sites fonciers ferroviaires désaffectés et la filiale ICF Habitat qui assure la gestion d'un patrimoine de 100 000 logements, conjuguant parc social (90 000 logements), intermédiaire ou libre.

Sa maîtrise dans le domaine de l'immobilier lui a également permis d'initier des démarches de projets innovants en matière d'urbanisme transitoire, qui permettent de mettre en place une stratégie de reconquête dès l'amont des opérations d'aménagement au profit d'usages citoyens et de la ville durable.

La reconversion des emprises foncières ou immobilières appartenant au Groupe Public Unifié nécessite au préalable la conduite d'études et de diagnostics permettant de définir les conditions de mobilisation desdites emprises.

Aussi, tout au long de ce processus, SNCF Immobilier veille, à l'appui de protocoles de partenariat dédiés aux sujets foncier et immobilier, à accompagner et coordonner les discussions entre les acteurs ferroviaires et les collectivités territoriales, tout en anticipant l'adaptation éventuelle des documents d'urbanisme.

Le présent protocole s'inscrit dans cette démarche.

La Métropole Aix-Marseille Provence et le groupe SNCF entendent mettre en place une démarche de travail partenarial pour partager et définir, le plus en amont possible de leur réflexion, les projets susceptibles d'être développés sur les sites du Groupe Public Unifié identifiés comme potentiellement mutables.

Il est précisé que les engagements du Groupe Public Unifié relatifs à la mutation et au développement des différents sites identifiés dans le cadre de cette démarche partenariale restent subordonnés à la décision de mutabilité par les propriétaires concernés (SNCF Voyageurs, FRET SNCF et SNCF Réseau), compatible avec d'une part les objectifs de développement urbain portés par les collectivités et d'autre part avec les besoins ferroviaires et les objectifs de valorisation des propriétaires du Groupe Public Unifié.

## 1. OBJECTIFS PARTAGES ET ENGAGEMENTS

Les signataires conviennent de collaborer, en vue de répondre au mieux aux enjeux de développement des deux parties.

Dans le cadre du présent protocole partenarial, les signataires ont pour objectif de :

### 1. Définir une méthodologie de travail et une gouvernance pour le traitement des sujets courants.

- Il s'agit d'anticiper et prioriser les demandes pour un traitement efficace des sollicitations et mettre en place une organisation dédiée pour fluidifier les échanges.
- Traiter les sujets de régularisations foncières.
- Harmoniser et définir des modes opératoires simplifiés concernant les mouvements fonciers entre les partenaires : acquisitions, cessions, mises à disposition, occupations temporaires, baux après décision de mutabilité.

### 2. Accompagner les intentions de développement de chaque partenaire.

- Favoriser la mutation des emprises SNCF reconnues inutiles au ferroviaire vers d'autres usages pour le développement de l'offre de logements, d'activité économique et de services.  
Mise en place d'un travail partenarial, prospectif avec la collectivité pour faire évoluer les documents d'urbanisme afin de développer des projets.
- Contribuer au renouvellement, développement urbain sur les secteurs identifiés comme stratégiques par la Métropole AMP.
- D'engager conjointement un travail de définition de l'opportunité et des conditions de mutabilité partielle ou globale des terrains ferroviaires visés dans le présent protocole devant permettre leur classification (mutabilité à court terme, moyen terme ou long terme) au regard de leur capacité et de leur potentiel de mutation. Il s'agira, notamment d'engager des études pour confirmer et préciser les périmètres et les conditions de mutations des emprises ferroviaires visées dans le présent protocole, ainsi que l'exploitabilité ferroviaires des activités à relocaliser.

Les Parties entendent de rappeler par le présent protocole leur volonté commune de répondre au mieux aux enjeux de développement territoriaux, urbains et ferroviaires qui sont présentés.

Les modalités de réalisation opérationnelle seront déterminées à l'issue des études visées dans le cadre du protocole.

Il est important de préciser que 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.

Il s'agira par ailleurs de contribuer à la construction de la ville durable et à la lutte contre l'artificialisation des sols en favorisant les projets denses, économes en ressources et de haute qualité urbaine.

Sur la période 2021-2025 : l'objectif est à l'échelle nationale de permettre la construction de 15 000 à 20 000 logements.

A cet effet,

❖ **SNCF Immobilier s'engage à :**

- Examiner l'opportunité de la mutabilité des sites identifiés et/ou identifier les sites potentiellement mutables et répondant aux enjeux métropolitains ;
- Une fois la mutabilité validée par le ou les propriétaires concernés, et après accord des comités décisionnels concernés du Groupe SNCF, définir et faire valider la stratégie de valorisation permettant de développer les opérations urbaines définies ;
- Le cas échéant, étudier les conditions de libération ferroviaire et de reconstitution en lien avec les services SNCF compétents ;
- Apporter toute expérience et capacité d'innovation sur les sujets de développement urbain et immobilier ;
- Mobiliser et engager les filiales du GPU, si les conditions sont réunies, sur les projets identifiés, notamment la société Espaces Ferroviaires et la société ICF, respectivement le promoteur/aménageur et bailleur social du Groupe SNCF ;
- Communiquer et partager les éléments au regard des enjeux urbains des collectivités dont elle a connaissance sur les sites étudiés ;
  
- Initier une démarche tendant à harmoniser les redevances de biens occupés sur l'ensemble de la Métropole au regard de la localisation et de la destination dans le respect des obligations réglementaires spécifiques à chaque entité du Groupe SNCF.

❖ **La Métropole Aix-Marseille Provence s'engage à :**

- S'assurer de la cohérence entre les développements envisagés et les orientations des politiques publiques qu'elle porte (mobilité, énergie, environnement, programmation urbaine, etc.) ;
- Communiquer les éléments dont elle a connaissance sur les sites étudiés ;
- Activer le plus en amont possible le partenariat avec SNCF immobilier dès que se posent des questions ou s'expriment des ambitions relatives au devenir des propriétés du Groupe SNCF, pour quelque projet que ce soit (système de veille, alerte) ; notamment sous l'angle prospective urbaine ;
- Accompagner les échanges avec l'administration, les communes concernées ;
- Une fois les projets définis conjointement, porter la mise en compatibilité des documents d'urbanisme le cas échéant ;

❖ **Engagements communs des parties :**

- De coordonner et co-animer la mise en œuvre du présent protocole partenarial ;

- De mener conjointement les réflexions avec les communes ;
- Sur les sites du **groupe public unifié** identifiés et mutables à court et moyen termes, sous réserve des études techniques et de la décision de mutabilité prises par les entités SNCF propriétaires, d'identifier conjointement toutes les actions nécessaires pour y développer des projets urbains, compatibles d'une part, avec les objectifs de développement urbain portés par la Métropole AMP et d'autre part, avec les besoins ferroviaires et les objectifs de valorisation des propriétaires du Groupe public unifié;
- De rechercher ensemble, notamment pour les fonciers à échéance de valorisation à moyen et long termes, de nouvelles modalités innovantes de mise en valeurs et de gestion des sites, en amont de leur requalification ;
- D'engager les actions nécessaires pour permettre la réalisation des orientations prises par le comité de pilotage (Etudes de libération foncière, mutabilités, reconstitution ferroviaire, Etudes ingénierie ferroviaire, modification / révision PLU...) qui seront soumises aux instances décisionnaires de chaque partenaire ;
- Faciliter dans la mesure du possible la réalisation d'aménagements publics.

Ce protocole partenarial constitue une première étape permettant d'envisager dans un second temps, si la mutabilité est confirmée par les études et les instances de gouvernance, la mise à disposition des fonciers concernés.

Le montage juridique sera à convenir suivant la spécificité du sujet et des conditions, modalités techniques et financières à appliquer.

Aucun acte ne pourra être signé sans avoir rempli au préalable les obligations, formalités légales et règlementaires afférentes aux statuts des entités du Groupe Public unifié.

## **2. PERIMETRE DE LA DEMARCHE PARTENARIALE**

### PERIMETRE GEOGRAPHIQUE

Le présent protocole s'étend géographiquement sur l'ensemble du périmètre de la Métropole AMP, soit les 6 Territoires (Marseille, Pays d'Aix, Pays salonais, Pays d'Aubagne et de l'Étoile, Istres-Ouest-Provence et Pays de Martigues) et les 92 communes membres sur près de 3.000 km<sup>2</sup>.

Les fonciers SNCF identifiés (Annexe 1) et repris dans le présent protocole représentent 430.000 m<sup>2</sup> environs.

### PERIMETRE FONCTIONNEL

SNCF Immobilier a identifié pour études un vivier de terrains qui pourraient potentiellement accueillir un projet urbain ou immobilier à court ou moyen terme.

La Métropole a examiné ces sites au regard de sa stratégie de développement territorial, et a identifié des sites complémentaires liés à la politique de déplacement et à la valorisation des espaces urbains liés aux gares notamment dans le cadre des Poles d'échanges Multimodaux.

Parrallèlement, il convient de lister les dossiers courants à traiter afin de définir les modalités d'actions en fonction des priorités et des contraintes.

Enfin, il s'agit d'engager et/ou finaliser les régularisations (notamment transfert de voirie), sans enjeux de développement urbain et impactant le patrimoine et/ou la compétence des deux parties.

Les terrains précités repris en Annexe 1 feront l'objet d'une première analyse foncière sur la base d'études préalables en vue d'examiner l'opportunité de leur mutabilité, qui prendra notamment en compte :

- l'absence d'intérêt des fonciers identifiés pour le développement du ferroviaire;
- l'état des sites (sols, sous-sols, déconstruction, libération de l'infrastructure réseaux, relogements des occupants internes SNCF et tiers etc etc...);
- la situation au regard des documents d'urbanisme;
- les attentes des communes concernées;
- l'adéquation avec le projet de territoire de la Métropole Aix-Marseille Provence et des communes concernées;
- les perspectives d'aménagements urbains et de financement.

A l'issue de cette première analyse, si les conditions sont favorables, une étude plus approfondie pourra être envisagée.

Le montage opérationnel, les suites à donner et les modalités seront à définir au cas pas cas, en fonction de la spécificité de chaque dossier. La définition des conditions précises de mutabilité des terrains, nécessitera la conclusion de protocoles, conventions ad hoc et/ou promesses de vente, selon la temporalité des opérations projetées et des montages opérationnels

SNCF Immobilier assurera si nécessaire le relai entre les différentes entités du Groupe SNCF (Réseau et Gare & Connexions)

### **3. IDENTIFICATION, ORDONNANCEMENT ET TYPOLOGIE DES SUJETS**

Il conviendra de définir en collaboration et en cohérence avec les objectifs de chacun, les contraintes spécifiques du bien, les orientations à donner site par site.

Plusieurs axes potentiels de développement se dessinent : besoin d'équipements publics, mobilisation du foncier public en faveur de la création de logements, enjeux environnemental et sociétal.

Pour rappel, le présent protocole ne porte que sur la dimension foncière des sujets pour lequel SNCF Immobilier a reçu mandat et ne couvre pas les périmètres des PEM gérés en direct par la société Gares & Connexions et les études et travaux relatifs aux installations et infrastructures ferroviaires relevant de la compétence de SNCF Réseau.

Quant à l'ordonnancement des dossiers, la priorisation s'opérera au regard de différents critères dont notamment la programmation de travaux, l'état d'avancement de la mutabilité du bien, la réglementation d'urbanisme applicable, les obligations réglementaires à respecter, les problématiques techniques à traiter etc..

Pour se faire une fiche type de saisine est reprise en Annexe 2 ainsi qu'un guide méthodologique en Annexe 3.

## 1. SUJETS COURANTS

### ➤ LES SOLLICITATIONS DU QUOTIDIEN

Les demandes sont nombreuses et souvent peu anticipées, les interlocuteurs sont divers. Aussi, afin de fluidifier le traitement de ces sollicitations, il est nécessaire d'établir une liste conjointement à l'année n-1 et de désigner un référent unique chargé de piloter le dossier.

Une fiche type de saisine avec des éléments à renseigner, à fournir sera à constituer dans le but de co-construire une méthodologie partagée pour plus d'efficacité.

Pour rappel, le présent protocole porte sur les biens immobiliers sous mandat SNCF Immobilier. Cela ne concerne donc pas les gares et les infrastructures ferroviaires.

Il est néanmoins précisé que SNCF Immobilier s'engage à faciliter les échanges avec les filiales de la SNCF et la SA SNCF Gares et connexions ainsi que l'ensemble des acteurs ferroviaires.

### ➤ LES REGULARISATIONS FONCIERES

Il existe de nombreux sujets de régularisations foncières entre les deux partenaires. L'objectif est de mutualiser le traitement de ces sujets en convenant de la signature d'un acte global par an. Cela permettra par ailleurs de réduire les frais associés.

La liste des biens inclus sera fixée conjointement à l'année n-1 pour permettre la mise en oeuvre des procédures internes propres à chacun des partenaires. Cette liste pourra être ajustée après accord des deux parties.

## 2. SUJETS DE DEVELOPPEMENT

### ➤ LES EMPRISES FERROVIAIRES DONT L'INUTILITE EST AVEREE OU A CONFIRMER

Un certain nombre d'emprises propriété du Groupe SNCF ont été identifiées comme (potentiellement) non utiles à l'exploitation ferroviaires à court, moyen et long terme et qui nécessitent la réalisation d'études préalables afin d'évaluer l'opportunité et les conditions de leur mutabilité..

Leur mutation vers l'urbain serait de ce fait envisagée dans l'objectif d'une part de participer activement à la mise en oeuvre de la stratégie de développement urbain portée par la Métropole

AMP dans un contexte de raréfaction du foncier notamment dans les centres urbains et d'autre part d'assurer un revenu aux propriétaires desdits sites par le biais des recettes liées à la valorisation.

Ces sites feront l'objet d'une démarche partenariale entre SNCF immobilier et la Métropole AMP dans l'objectif permettre le développement d'un projet qui sera défini conjointement et en cohérence avec les orientations de développement urbain portées par la Métropole AMP en lien avec les communes concernées, qui seront étroitement associées aux échanges.

Il s'agit de mettre en place un travail prospectif entre les partenaires pour permettre la réalisation de projets au regard des enjeux ferroviaires, du territoire et du contexte réglementaire actuel et ses évolutions possibles.

Une fois les projets définis entre les partenaires, il convient pour les parties au présent protocole d'accompagner le maître d'ouvrage dans la mise en œuvre opérationnelle des projets

Les filiales SNCF précitées (Espaces Ferroviaires et ICF Habitat) pourront être associées à ces réflexions afin d'accompagner au mieux ces mutations urbaines et sociétales.

Les sujets de développement identifiés comme stratégiques pourront faire l'objet de protocoles ad hoc spécifiques.

#### ➤ LES PROJETS D'AMENAGEMENT DE POLES D'ECHANGES MULTIMODAUX EN COMPLEMENT DE SNCF G&C

Les sites situés autour des gares et haltes ferroviaires n'ayant pas d'utilité ferroviaire feront l'objet d'un partenariat entre SNCF immobilier et la Métropole AMP afin de prendre en compte les enjeux de mobilités et d'équipements intermodaux envisagés dans le cadre du PDU ou PDM

La Métropole AMP souhaite que l'évolution éventuelle de l'usage de ces secteurs soit conditionnée par la prise en compte préalable des besoins en terme d'organisation de la mobilité (PDU) sans obérer du devenir des sites lorsque des réouvertures de gare peuvent être ré-envisagées

Sur ces sujets, il s'agit d'intervenir en complément si nécessaire à la demande de la SA SNCF Gares & Connexions car comme précité le présent protocole ne porte pas sur les biens appartenant à la SA SNCF Gares & Connexions. Cette dernière gère en direct les biens dont elle est propriétaire.

#### ➤ LE DEVENIR DES LIGNES NON EXPLOITEES

La reconversion des voies ferrées inexploitées permet de redonner une vocation à ces emprises qui possèdent souvent une forte valeur affective, historique.

Cela permet de préserver un patrimoine tout en s'inscrivant dans l'ère du temps.

Les projets envisageables (voie verte, vélorail, train touristique...) sont directement dépendants du statut des lignes concernées.

Les modalités offertes pour répondre aux demandes de réemplois de ces infrastructures sont très contraintes, normées.

Cela dépend directement des services de l'Etat et de SNCF Réseau en tant qu'affectataire du domaine public unifié.

Aussi, sur ces sujets, il s'agira d'intervenir en complément si nécessaire à la demande de la SA SNCF Réseau.

## 4. ORGANISATION DU PILOTAGE ET SUIVI DU PROTOCOLE

Le pilotage du protocole est assuré par un Comité de Pilotage (COFIL) assisté d'un Comité Technique (COTECH) au sein desquels les signataires du présent protocole sont représentés.

### 4.1 - LE COMITE DE PILOTAGE

#### ROLE DU COMITE DE PILOTAGE

Le comité de pilotage opérationnel constitue l'instance de pilotage du protocole.

Il a pour mission d'assurer le suivi stratégique de l'exécution du présent protocole:

- Il valide la feuille de route commune, la priorisation des projets et les orientations stratégiques sur proposition du comité technique.
- Il valide les modalités de conduite et de financement des éventuelles études nécessaires à la mise en oeuvre du présent protocole;
- Il veille à la bonne mise en oeuvre du protocole et des engagements réciproques des partenaires ;
- Il propose toute modification du présent protocole par avenant qui s'avérerait nécessaire dans le respect des objectifs du protocole.

#### COMPOSITION DU COMITE DE PILOTAGE

Il est composé :

+ Pour la métropole :

- du Directeur Général Adjoint Développement Urbain et Stratégie Territoriale et de ses équipes ;

- du Directeur Général Adjoint Mobilité et de ses équipes ; des élus métropolitains compétents, sans que cette absence ne puisse remettre en cause la possibilité de tenir le comité de pilotage ;

+ Pour SNCF :

- de la Directrice du Développement SNCF Immobilier ou son représentant;
- du Directeur de la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud, SNCF Immobilier ou son représentant;
- du Chef du Pôle Valorisation de la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud ou son représentant;
- Du Responsable Stratégies Urbaines & Partenariats.
- Du Responsable des sites stratégiques.

La composition du comité de pilotage est attachée aux fonctions des personnes désignées ; tout changement de personne ne nécessite aucunement de rechercher une validation des instances respectives des parties ; le comité de pilotage prendra acte.

Il est précisé qu'aucune décision ne pourra être prise par le COPIL sans l'association et l'accord préalable de la commune concernée par un projet recueilli par la Métropole AMP.

#### FREQUENCE DES REUNIONS

Le comité de pilotage se réunira une fois par an en fonction du rendu des études et de l'avancement des échanges techniques.

Il se présentera sous la forme d'une revue de projets préparée préalablement en comité techniques.

Il sera également possible de réunir le comité de pilotage sur demande d'une des parties.

#### 4.2 - LE COMITE TECHNIQUE

##### ROLE DU COMITE TECHNIQUE

Le COPIL est assisté d'un COTECH chargé de préparer les revues annuelles d'opérations, d'assurer le suivi et la mise en œuvre des orientations et projets validés lors des COPIL.

Le COTECH a pour missions :

- de préparer la revue opérationnelle annuelle lors de laquelle le COPIL validera le feuille de route commune et la priorisation des projets ;
- d'organiser la coordination de tous les acteurs et de rechercher les consensus opérationnels en vue de la mise en œuvre des décisions du COPIL ;
- de s'assurer de la bonne coordination et de l'avancement des différentes études ;

##### COMPOSITION DU COMITE TECHNIQUE

Le comité technique est composé :

+ Pour la métropole :

- Le Directeur du Foncier et du Patrimoine et ses équipes
- Les Directeurs référents de la DGA MOBILITES et leurs équipes
- Les Directeurs de la Planification et leurs équipes
- Les Directeurs Aménagement et leurs équipes.

+ Pour SNCF :

- Du Chef de pôle valorisation de la DIT Grand Sud SNCF Immobilier;
- Du Responsable urbanisme, partenariats et protocoles;
- Du Responsable valorisation ;
- Du Responsable des sites stratégiques;
- Le cas échéant le(s) représentant (s) des filiales concernées.

+ Pour les communes :

Dans l'objectif d'assurer le meilleur lien possible avec les communes, celles concernées par l'ordre du jour du comité technique pourront être associées si le sujet le nécessite.

Plus largement, le comité pourra associer toutes personnes et/ou organismes utiles à l'avancement des dossiers après validation des parties.

#### FREQUENCE DES REUNIONS

Le comité technique se réunira deux fois par an afin de préciser l'avancement des engagements et l'actualité des projets en cours.

Il sera également possible de réunir le comité technique sur demande d'une des parties.

#### 4.3 - LES GROUPES DE TRAVAIL PAR SITE

Le COTECH définira les groupes de travail spécifiques, site par site et sur des sujets pré identifiés auxquels seront associés les techniciens des collectivités et les services de SNCF concernés selon des modalités définies.

Chaque groupe de travail mettra en place les actions permettant :

- d'élaborer une méthodologie conjointe d'analyse foncière préalable permettant de stabiliser le périmètre d'études puis de définir des fonciers opérationnels et leurs conditions de mutabilité ;
- d'établir les protocoles spécifiques aux terrains, le cas échéant ;
- de conduire ou participer au pilotage des analyses approfondies et études éventuelles ;

- de définir les actions nécessaires, les calendriers , les modes opératoires, les coopérations à mettre en place (juridiques, économique, urbaines, administratives, programmatiques,...) en vue de la mise en oeuvre des opérations d'aménagement et de promotion immobilière.

Les groupes de travail s'assureront de l'association des partenaires concernés aux travaux engagés et prépareront les dossiers qui seront soumis au comité technique et au comité de pilotage.

## 5. PROPRIETE INTELLECTUELLE ET CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Chaque partie conservera la pleine et entière propriété intellectuelle des études dont il assurera la maîtrise d'ouvrage, sauf dispositions spécifiques.

Chaque partie est tenu d'informer les autres parties signataires de toute difficulté ou tout retard d'exécution des études réalisées en application de la présente convention.

Les parties s'engagent à ne pas diffuser les produits des études qui leur sont communiquées par les autres parties sans leur accord écrit préalable.

En cas de concertation publique rendue nécessaire pour la mise en œuvre opérationnelle des projets, les parties s'engagent à définir ensemble les modalités et les calendriers de communication des études.

Ce même engagement de confidentialité sera demandé à tous les prestataires ou partenaires intervenant au titre de ces études.

## 6. DATE D'EFFET ET DUREE DU PROTOCOLE

Le présent protocole partenarial entre en vigueur à la date de signature des deux parties pour une durée de 5 ans.

Il sera reconduit tacitement à son échéance pour une durée équivalente, faute de congé adressé par lettre recommandée avec accusé de réception par l'une des parties à l'autre six (6) mois avant l'échéance.

Il est néanmoins précisé qu'à l'issue de la première durée de 5 ans, les partenaires se réuniront en COPIL pour établir un bilan et échanger sur les orientations.

Au terme de la durée maximale, les parties ne pourront pas prétendre à la reconduction ou au renouvellement tacite du présent protocole.

Toutefois, ils pourront convenir, par avenant, d'une prorogation.

## 7. CESSION ET TRANSMISSION DE LA CONVENTION

Le protocole étant conclue intuitu personae, les Parties s'interdisent de céder totalement ou partiellement, de quelque manière que ce soit les droits et obligations en résultant, sans l'accord exprès, préalable et écrit des deux Parties.

## 8. MODIFICATION ET RESILIATION

Toute modification du présent protocole donne lieu à l'établissement d'un avenant signé par l'ensemble des parties.

D'autres emprises SNCF non mentionnées au présent protocole et/ou d'autres sujets pourront être intégrés sans avenant après validation conjointe des partenaires en COPIL.

Le protocole pourra être résilié de plein droit par toute partie, en cas de non-respect par l'une des autres parties des engagements pris au titre de celui-ci, à l'issue d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure ou par accord écrit de toutes les parties.

## 9. LITIGE

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable les différends auxquels pourraient donner lieu l'interprétation et l'exécution du présent protocole.

A défaut d'accord à l'amiable, tous les litiges relatifs à l'interruption et/ou l'exécution du présent protocole relèveront de la compétence du tribunal administratif de Marseille.

## 10. DISPOSITIONS DIVERSES

Il est rappelé que les stipulations contenues dans le présent protocole ne constituent en aucun cas un engagement de vendre ou d'acheter.

Il s'agit d'un protocole partenarial poursuivant l'objectif d'échanger sur des modes opératoires et des pratiques, des orientations, de partager des réflexions et analyses en vue d'accompagner la mutation de périmètres pour lesquels il convient d'initier des études pour valider la mutabilité ainsi que l'ensemble des modalités afférentes.

D'autres emprises SNCF non mentionnées au présent protocole et/ou d'autres sujets pourront être intégrés sans avenant après validation conjointe des partenaires en COPIL.

Le présent protocole est établi en deux exemplaires originaux, un pour chacun des signataires.

A Marseille, le xxxxxxxx

Métropole Aix-Marseille Provence  
xxxxxxx

SNCF Immobilier

Directrice Immobilier de SNCF SA,  
Katayoune PANAHI

**ANNEXE 1** : Note support (liste des sites identifiés)

**ANNEXE 2** : Fiche de saisine

**ANNEXE 3** : Guide méthodologique

Contact (chef de projet / demandeur) :	
DGA/ Service :	
Mail :	
Coordonnées tel : 	

**Nature de la demande :** Opérationnelle / Prospective  
 Cession / Occupation / Autres  
**Date de la demande :**  
**Référence de la demande :**

**Localisation demande :** Adresse, Référence cadastrale, Photo et plan de situation (à joindre obligatoirement)

**Description projet concerné**

**Contexte (politique, enjeux urbains, économiques, autres) :** Description succincte du projet concerné ou du document cadre conduisant à la demande foncière

**Niveau de validation et état d'avancement :**

**Eléments de planning :** Grands jalons du projet

**Date de disponibilité du foncier au plus tard :**

--	--

**Budget foncier :** Budget prévu pour la réalisation des actions foncières du projet ou du document cadre

**Besoins fonctionnels :**

**Contraintes de l'ouvrage :** Hauteur, type de foncier...

--	--

**Aspects environnementaux :**

Procédures environnementales pressenties, zones à forte valeur environnementales...

Le projet est-il susceptible d'être soumis à l'une des procédures suivantes ?

- Evaluation environnementale
- Autorisation environnementale
- Dérogation espèces protégées
- Dossier loi sur l'eau

Le projet est-il localisé sur ou à proximité d'une zone suivante ?

- Zone Natura 2000
- Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)
- Foncier agricole exploité (quel que soit le zonage dans le PLU)

**Observations aspects environnementaux :**

**Précisions complémentaires :**

Parcelles déjà identifiées et intérêts de ce(s) terrain(s), autres observations...

# Protocole partenarial

Métropole Aix-Marseille-Provence  
SNCF Immobilier



**6** conseils de territoire  
**92** communes  
**3 148** km<sup>2</sup>  
**1 850 000** habitants

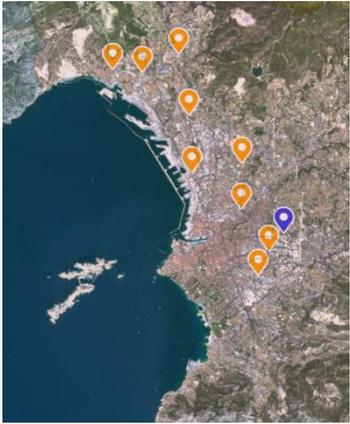
10 km

Source : Mission interministérielle Projet Métropolitain

# ***FICHES***

## ***SNCF Immobilier***

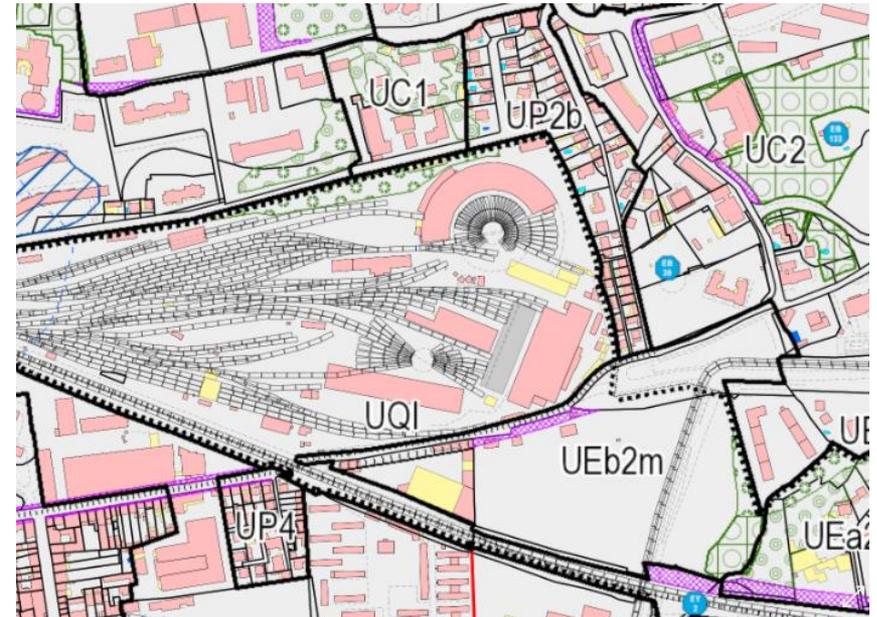
# MARSEILLE Blancarde (10°)



UT 008410W

**Rq.**

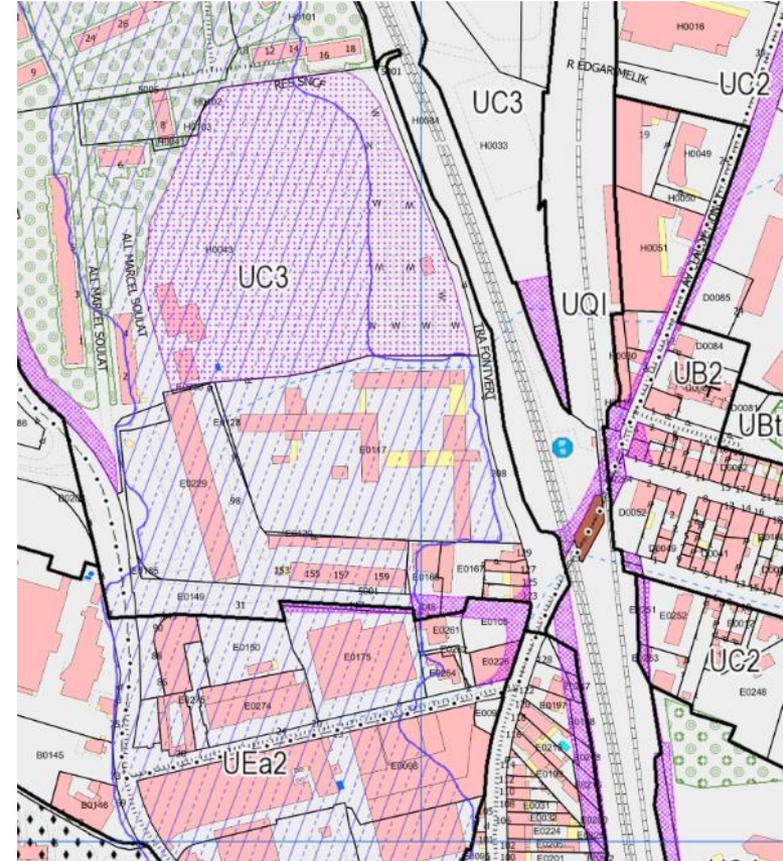
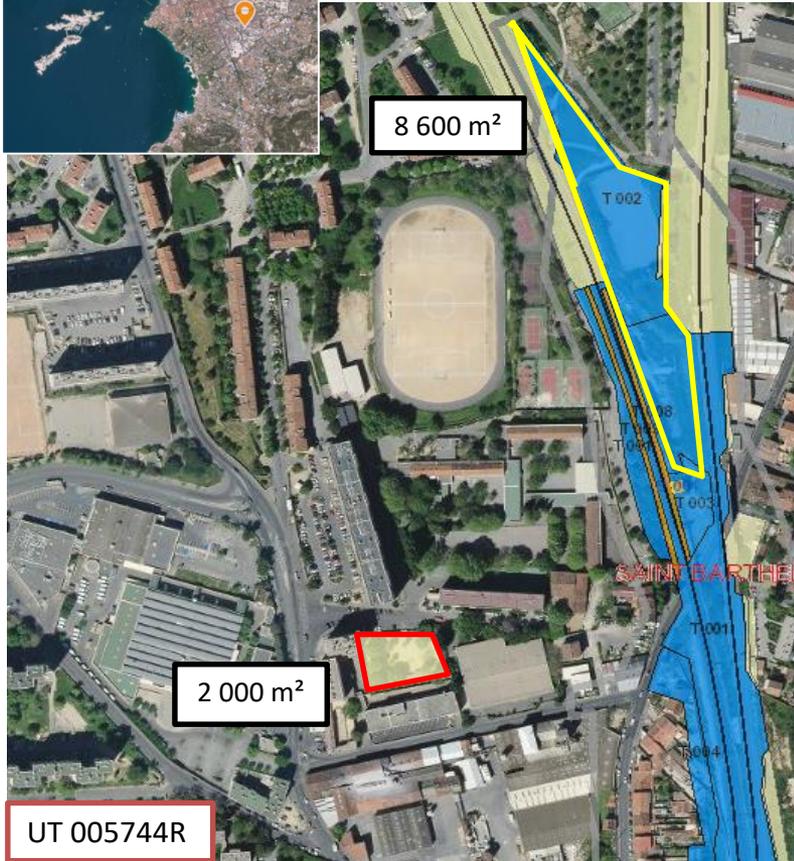
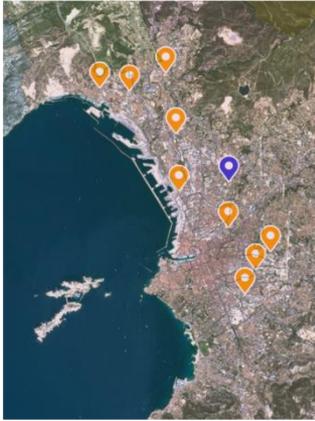
Entouré en rouge = Foncier pharmacie militaire / Projet ferroviaire



## Planche Centre 41

- Zone UC1 et UC5 : tissus discontinus de collectifs – zone de type urbaine à vocation d’habitation
- Zone UEb2m : zone d’activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux

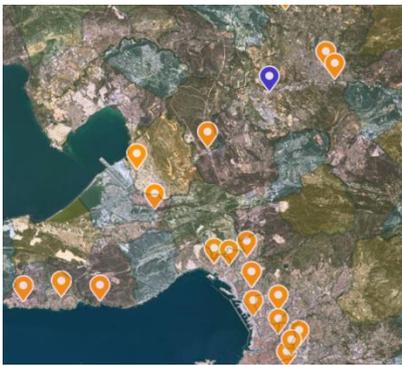
# MARSEILLE St Barthélemy (14°)



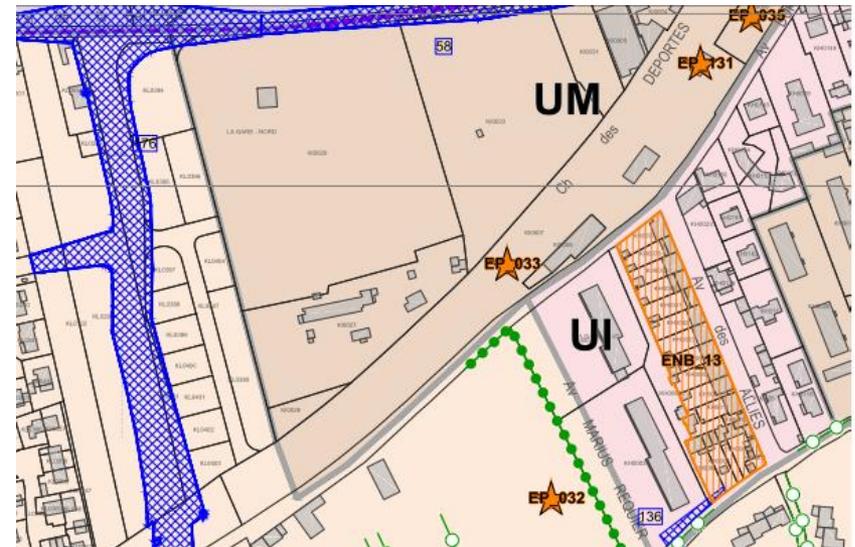
## Planches Centre 27 et Centre 28

- OAP MRS-07 GRANS ST BARTHELEMY-MERLAN-MALPASSE
- Zone UEa2 : zone d'activités productives dédiées aux industries et aux entrepôts
- Zone UC3 : Tissus discontinus de collectifs / zone de type urbaine à vocation de habitat

A travailler en lien avec l'OAP, requalification du quartier



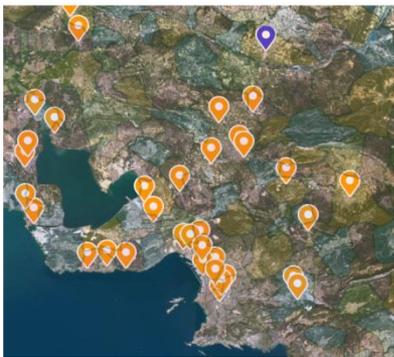
# AIX LES MILLES CENTRE



Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de AIX-EN-PROVENCE, dont la dernière procédure a été approuvée le 04/11/2020.

 Zone classée UM, UM : Zone qui a pour vocation d'optimiser le tissu urbain compte tenu de sa localisation privilégiée en termes de desserte et de proximité des équipements . Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat, en application du règlement.

# PERTUIS



1. Foncier RESEAU : env. 2300m<sup>2</sup> (Libre)
2. Foncier RESEAU : env. 1200m<sup>2</sup> / Avec brigade et logement – Analyse de libération en cours pour la brigade, à lancer pour le logement sur la base d'un projet.
3. Foncier G&C : env. 480m<sup>2</sup> / A ajouter en fonction du projet – Surface déjà isolée du périmètre gare /parvis.



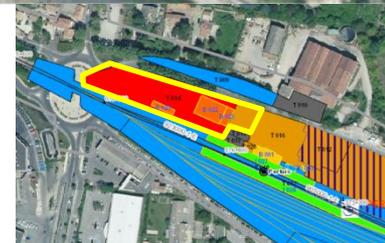
## DOCUMENTS D'URBANISME

Zone couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **PERTUIS**, approuvé le **04/07/2017**.

Zone classée **1AU-d, 1AU-d** : Zone a urbaniser a dominante d'habitat suffisamment équipée dont l'ouverture a l'urbanisation se réalisera des realisation des équipements nécessaires, en application du règlement.

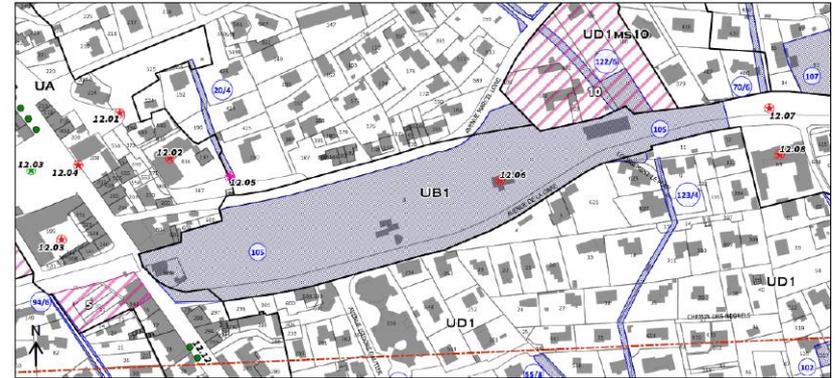
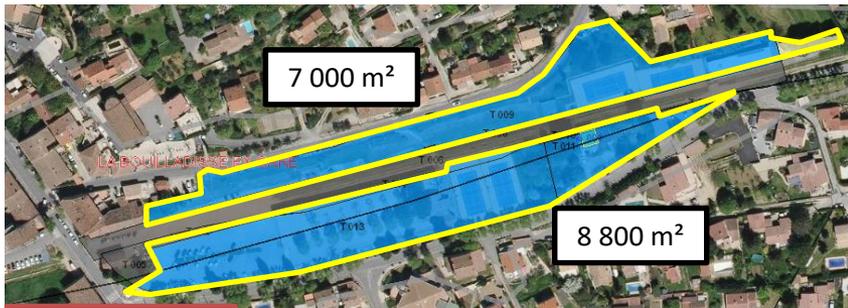
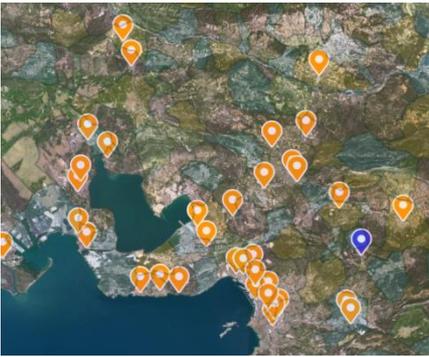
Zone classée **Secteur à programme de logements mixité sociale** en Zone U et AU, en application du règlement.

Ensemble des pièces écrites



Zonage actuel favorable, projet à définir.  
Sujet à travailler en lien avec la Commune, rencontre à organiser avec Monsieur Le Maire

# LA BOUILLADISSE



**PLU actuel** : Zone UB1 avec un ER (N°105)

Zone UB1 : Zone d'équipements et d'activités, affecté aux équipements publics. La zone UB est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1.

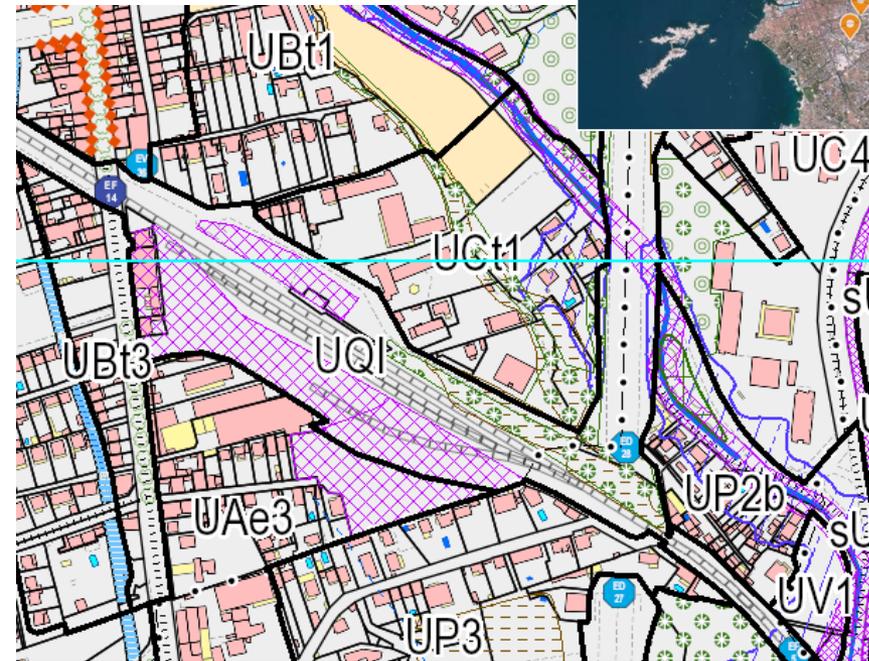
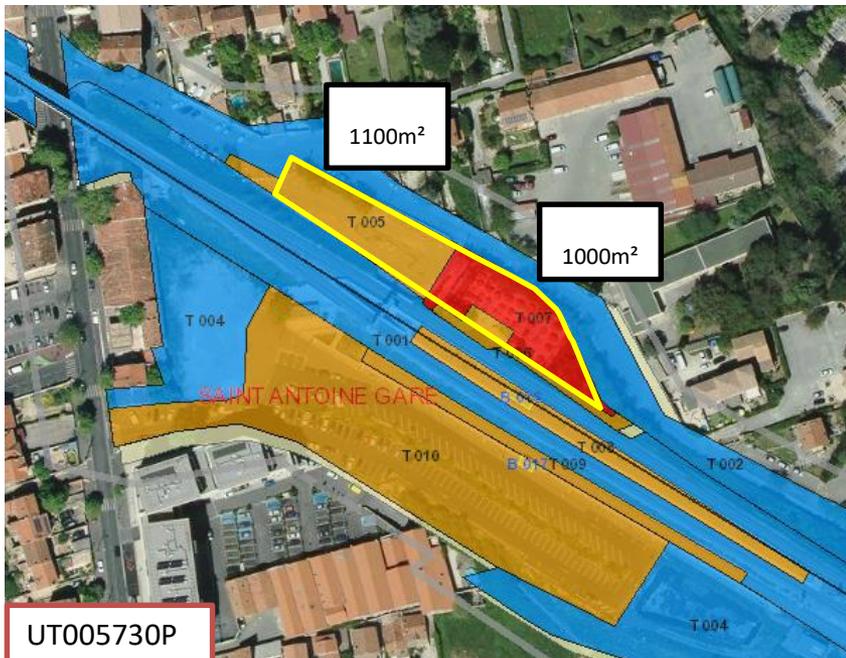
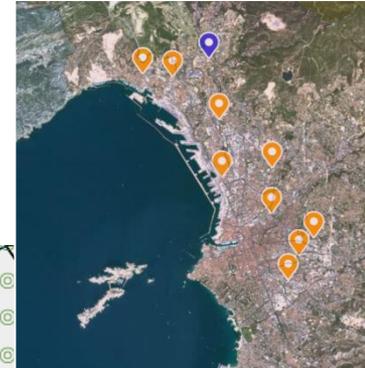
ER 105 : Emplacement pour équipements sportifs, parking er voirie / Bénéficiaire : Commune

Travail engagé avec la Commune de La Bouilladisse, l'AGAM et le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile  
Rédaction OAP (équipements publics + création de logements)

UT 005715F



# MARSEILLE St Antoine (15°)

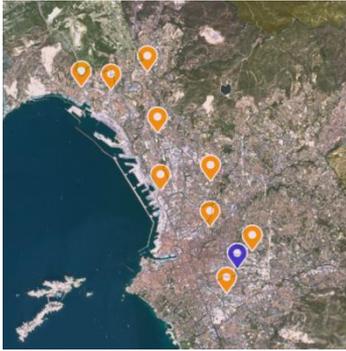


\* Réserve sur le périmètre du T005 appartenant au propriétaire SNCF Gares & Connexions pour lequel un mandat spécifique est nécessaire.

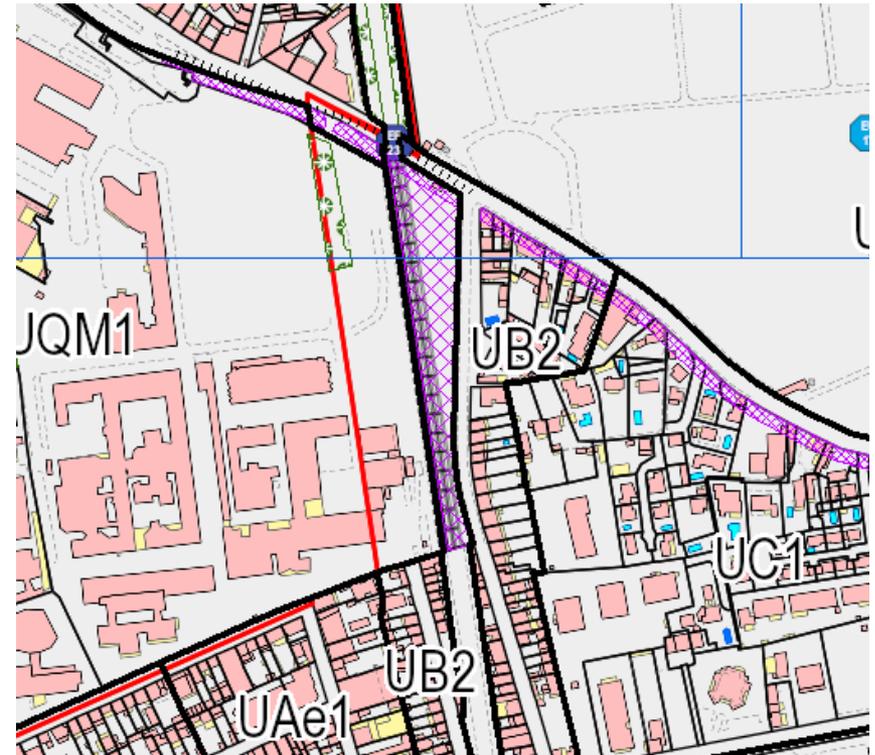
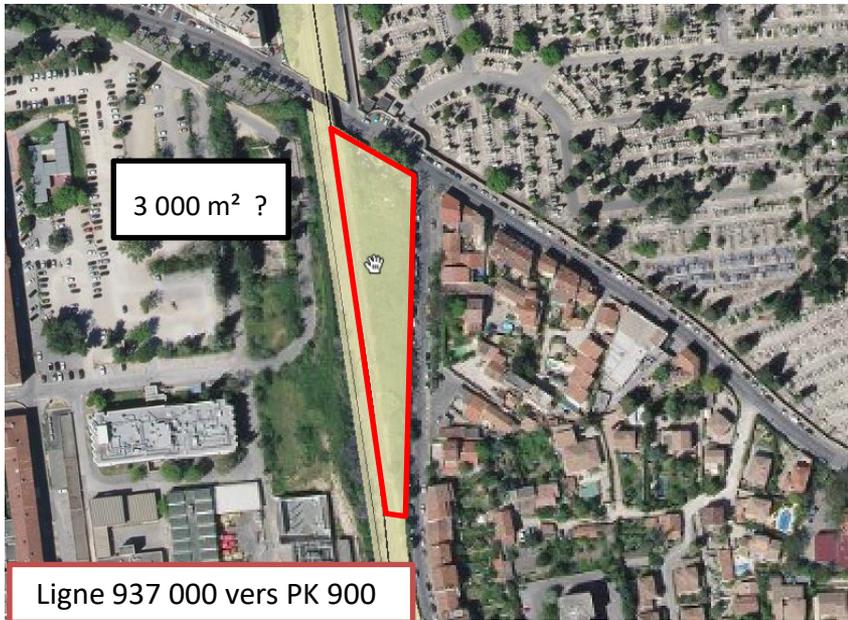
Cf Etude de faisabilité MRU

## Planches Centre 7 et Centre 13

- UQI : Infrastructure autoroutière, routière ou ferroviaire
- Orientation d'Aménagement et de Programmation : MRS-16 SAINT ANTOINE - LA BRICARDE - LA CASTELLANE
- ER : T-004 + T-011 / POLES D'ECHANGES ET AMENAGEMENTS LIES TCSP (P+R) / bénéficiaire : AMP



# MARSEILLE Hilarion Bœuf (10°)

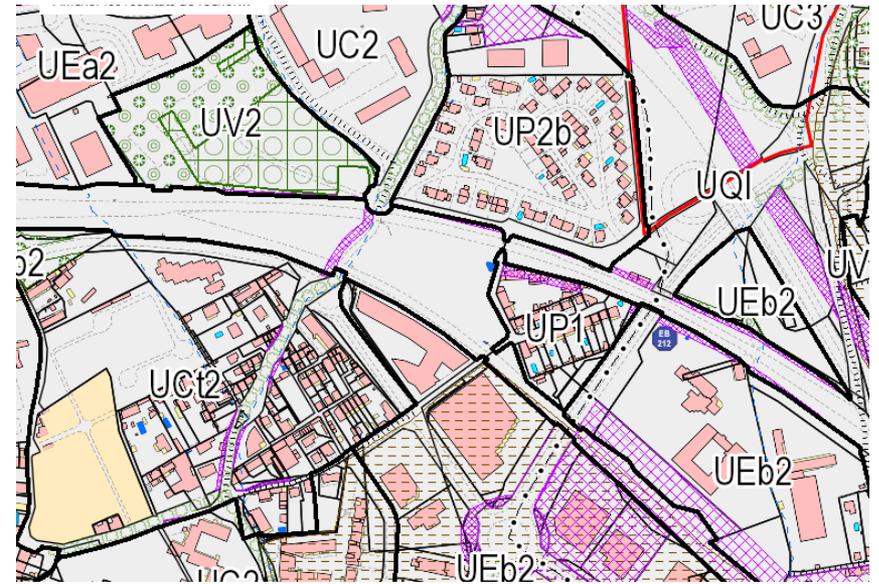
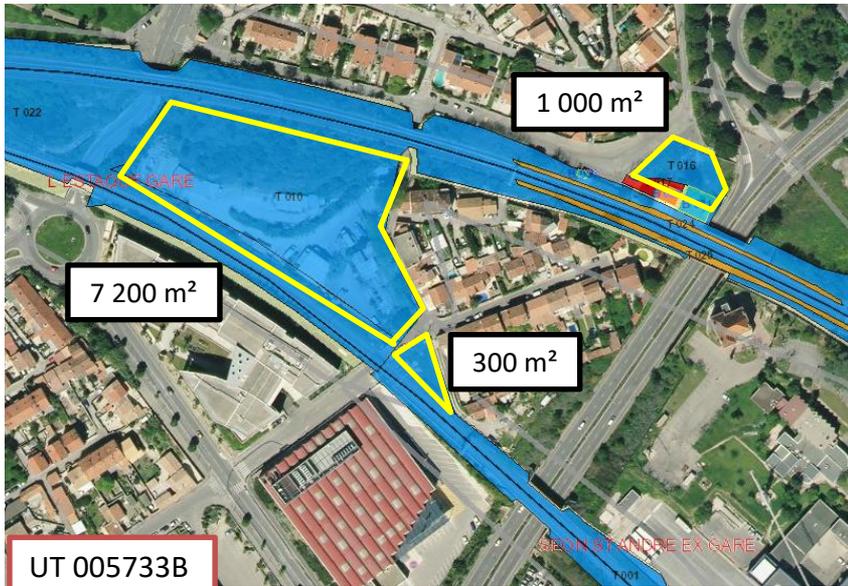
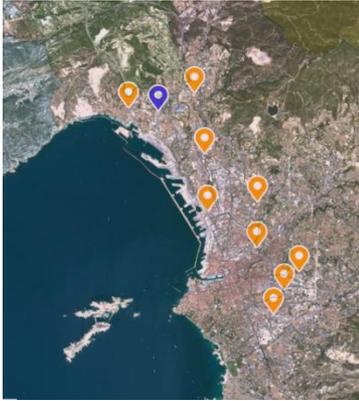


Un projet d'immeuble collectif avait été envisagé.  
Le zonage a évolué défavorablement depuis.  
Il faut retravailler le sujet pour définir le devenir de cette zone.

## **Planches Centre 40 et Centre 48**

- UQI : Infrastructure autoroutière, routière ou ferroviaire
- ER : T-033TRAMWAY BLANCARDE DROMEL (TIMONE) / bénéficiaire AMP

# MARSEILLE St André (16°)

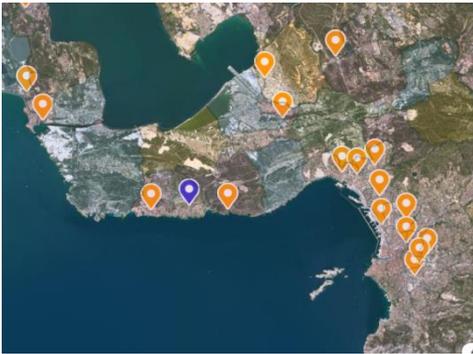


**Rq.**

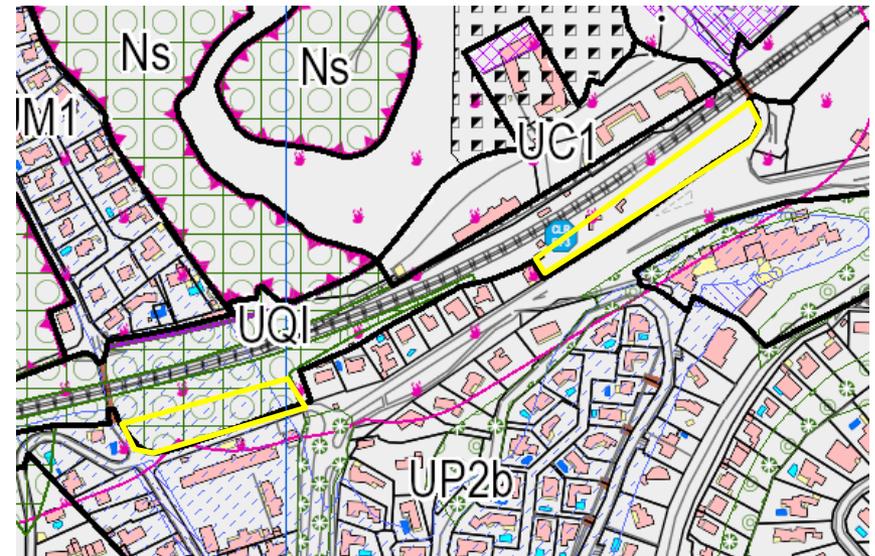
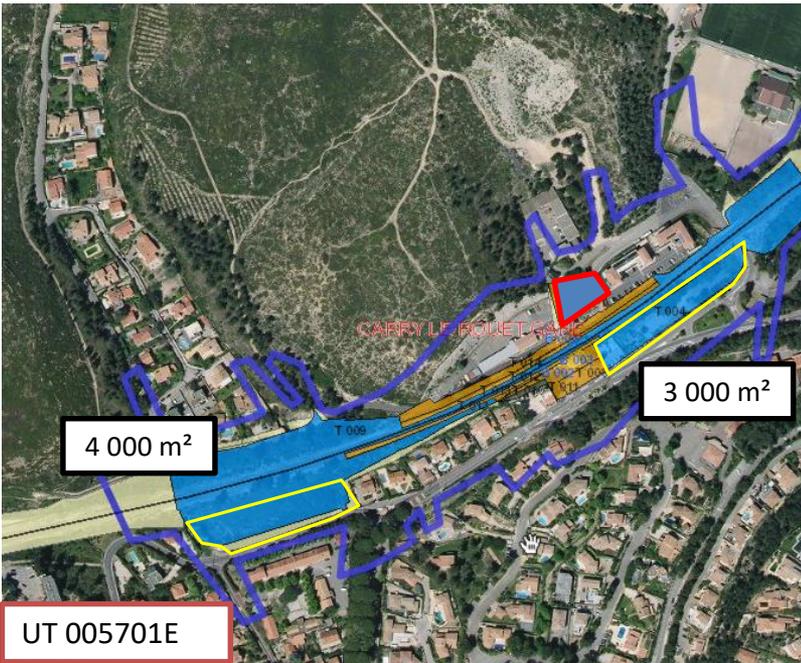
Projet ferroviaire à venir sur ce secteur.  
Le PN doit être supprimé et un contournement routier est envisagé.

**Planche Centre 12**

- UQ1 : Infrastructure autoroutière, routière ou ferroviaire
- ER : M16-041-14 / ELARGISSEMENT DE VOIE / bénéficiaire : AMP



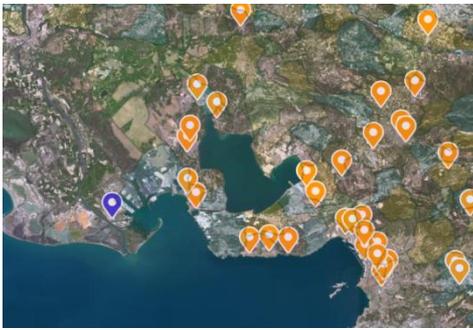
# CARRY LE ROUET



## Planches Ouest 32 et Ouest 33

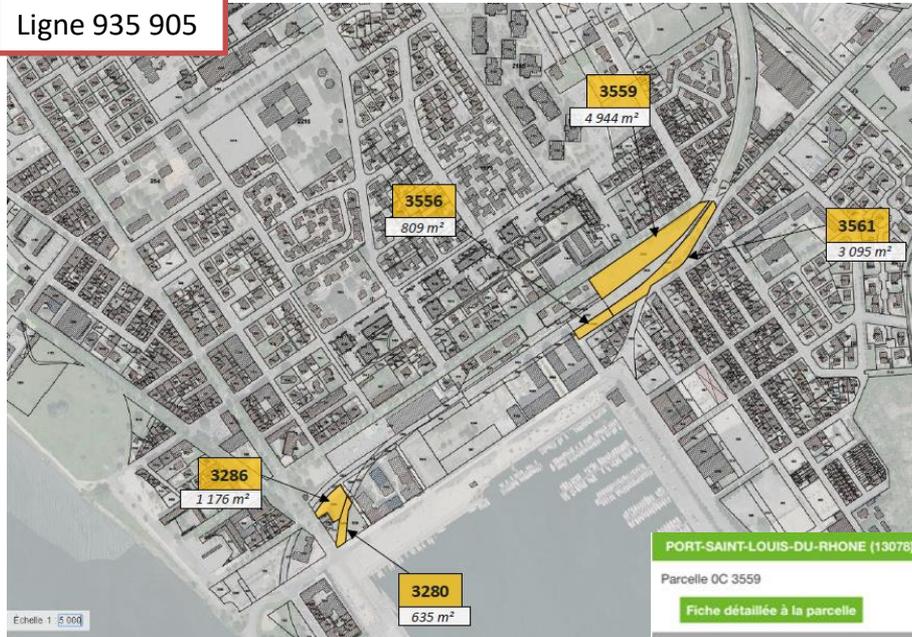
- UQ1 : Infrastructure autoroutière, routière ou ferroviaire.





# PORT ST LOUIS DU RHONE

Ligne 935 905



**PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHONE (13078)**

Parcelle OC 3559

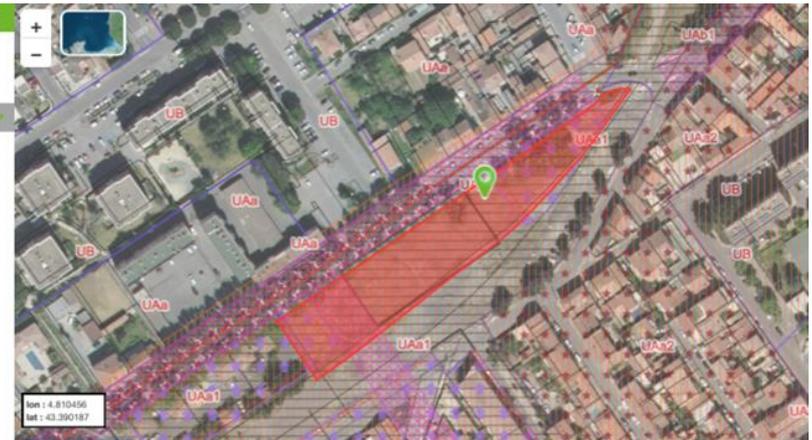
[Fiche détaillée à la parcelle](#)

**DOCUMENTS D'URBANISME**

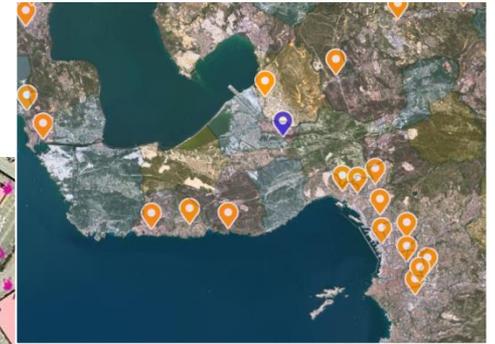
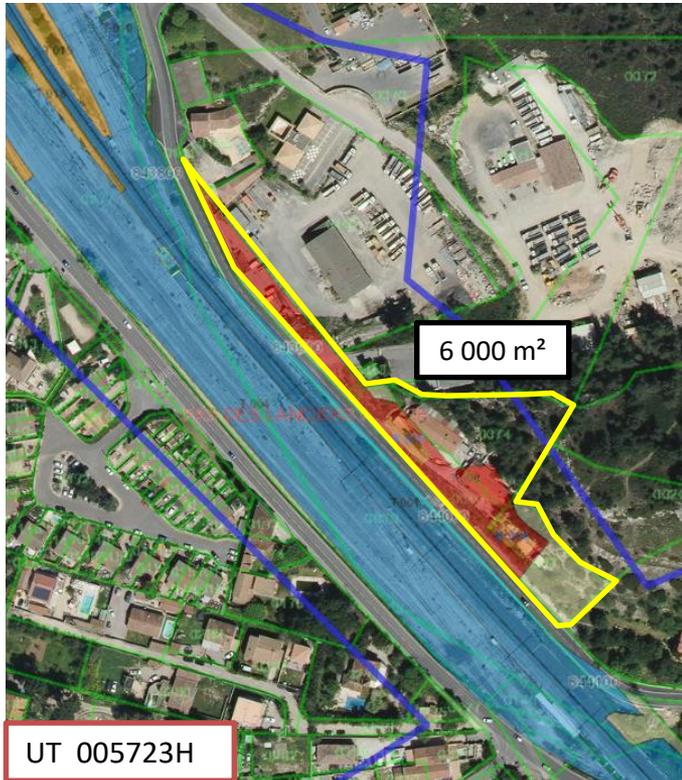
Zone d'incertitude où se superposent :

- Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHONE**, dont la dernière procédure a été approuvée le 05/03/2020.
- ☑ Zone classée **UAa1. Secteur de renouvellement urbain autour du Bassin central**, en application du règlement.
- ☑ Zone classée **Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, en application du règlement.
- ☑ Zone classée **Secteur de plan de masse**, en application du règlement.

Travail engagé avec l'AGAM et la Commune



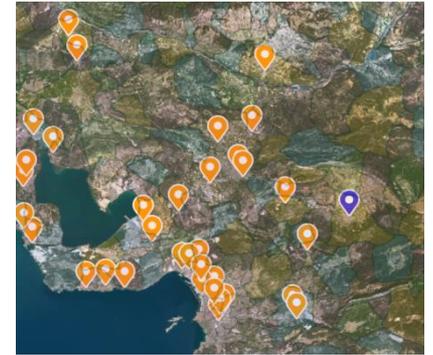
# Saint-Victoret / Pas-des-Lanciers



## Planche Ouest 09

- En jaune : AP 37 / Zone - UM1 : Zones urbaines peu ou pas équipées Urbanisation très maîtrisée zone de type urbaine à vocation de habitat
- En bleu : AP 40 et 74 / Orientation d'Aménagement et de Programmation : SVT/MGN-01 / Zone - UEb1 : Zone d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux zone de type urbaine à vocation de activité
- En vert : AP 74 / Zone – Ns : Zone naturelle stricte zone de type naturelle et forestière à vocation de espace naturel
- ER : VOIRIE / bénéficiaire : Département (RD47) - SVT-005-16

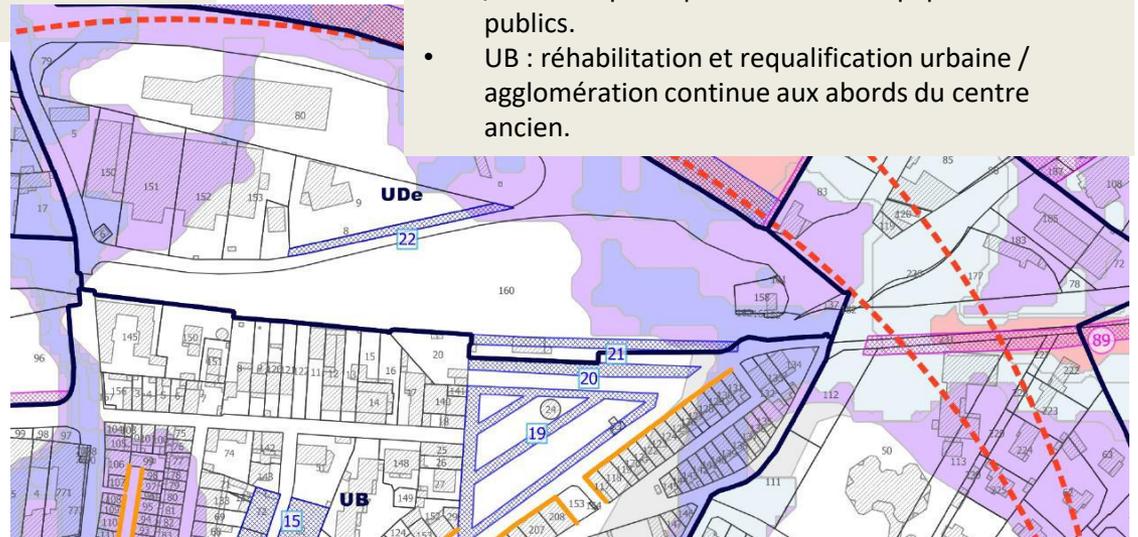
# TRETS



COT au bénéfice de la Commune pour l'usage suivant : « parking stationnement gratuit + citystade gratuit + ponctuellement aire pour attractions foraines »

## Zonages favorables

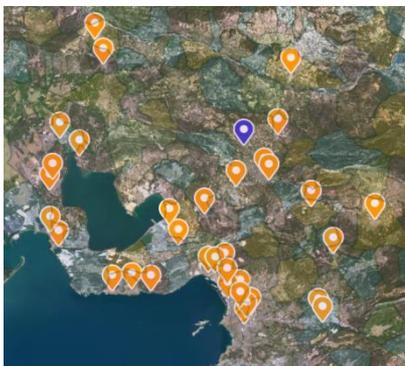
- UDe : extensions périphériques de densité moyenne / secteur spécifique à l'accueil d'équipements publics.
- UB : réhabilitation et requalification urbaine / agglomération continue aux abords du centre ancien.



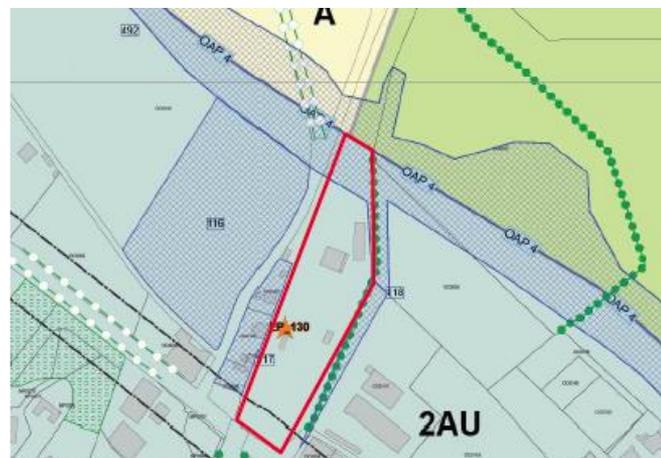
## Rq.

Il est nécessaire de tenir compte du statut de la ligne 947 000 traversant le foncier.

# Aix-en-Provence LA CALADE

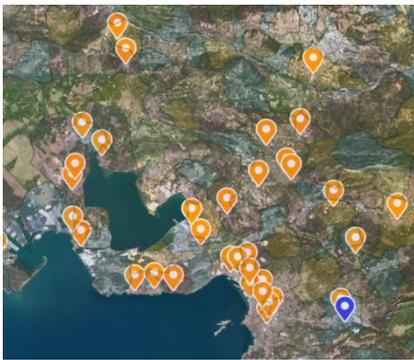


- Projet de halte ferroviaire

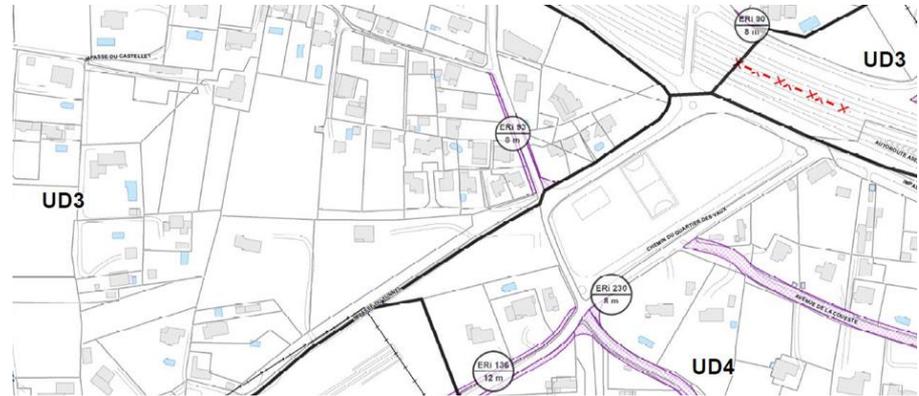
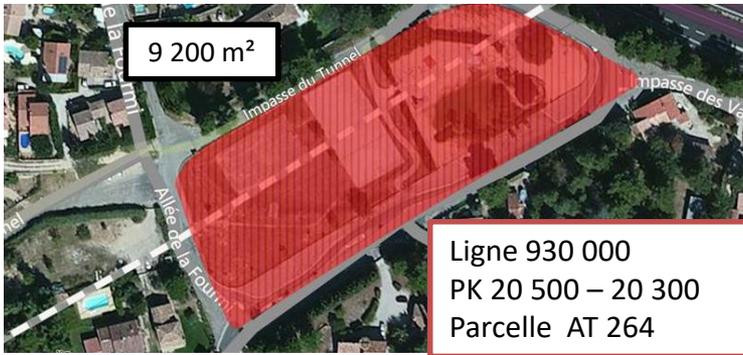


Zonage : 2AU

PLUi en cours d'élaboration sur ce secteur



# Aubagne - Quartier Vaux



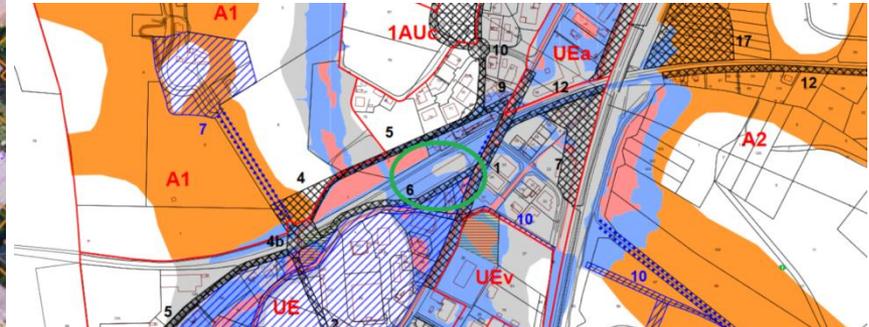
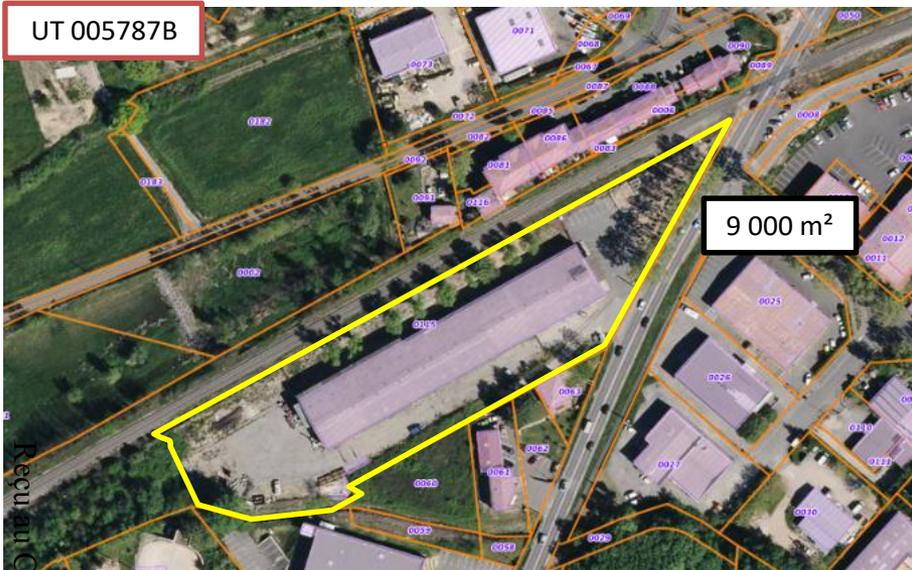
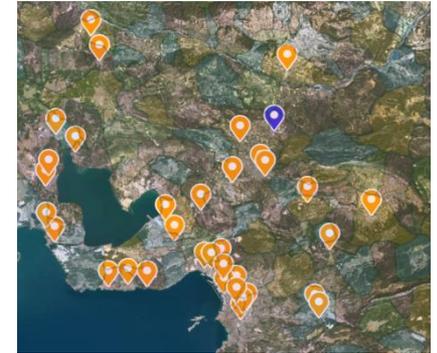
- Occupation : aire de jeux
- Tunnel ferroviaire en tréfonds

## Zonage favorable

- UD4

PLUi en cours d'élaboration sur ce secteur

# VENELLES

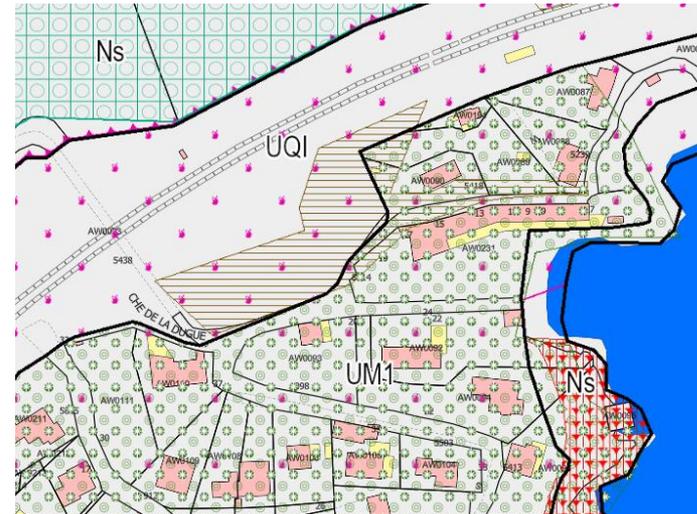
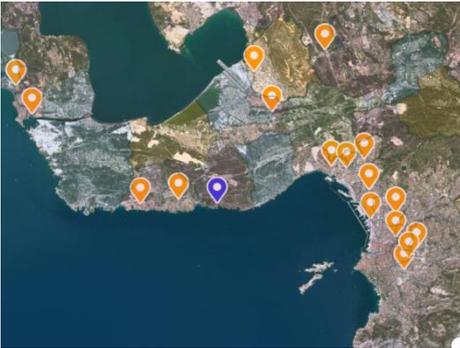


Projet de halte ferroviaire

Zonage : UE / activités économiques

PLUi en cours d'élaboration sur ce secteur

# Ensues-la-Redonne

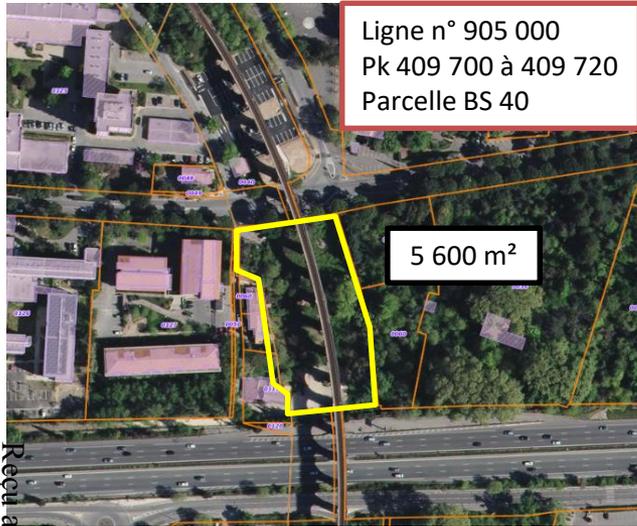


## Planche Ouest 34

- UQI : Infrastructure autoroutière, routière ou ferroviaire

- Talus, proximité plateforme / vérifier faisabilité technique

# Aix-en-Provence / Coton Rouge

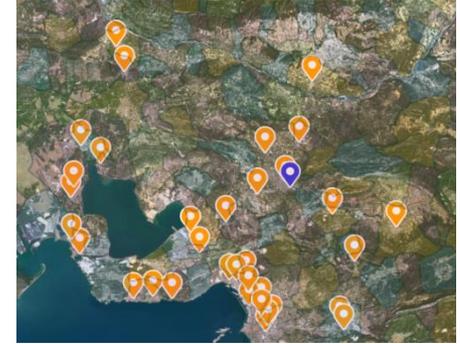


Ligne n° 905 000  
Pk 409 700 à 409 720  
Parcelle BS 40

5 600 m<sup>2</sup>

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- Viaduc de l'Arc
- Vérifier contraintes spécifiques c/ OA

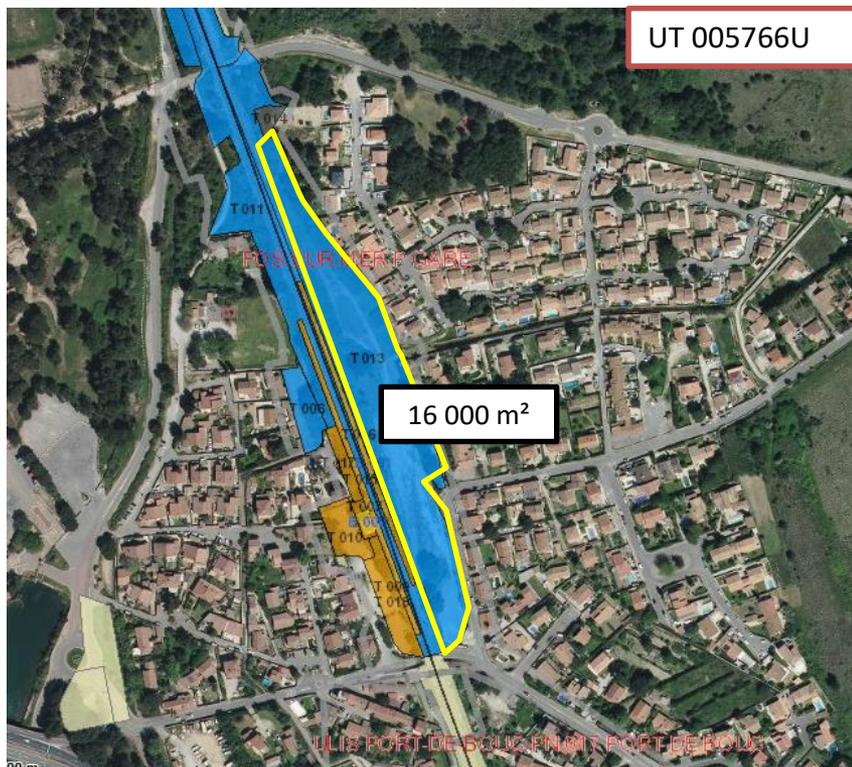
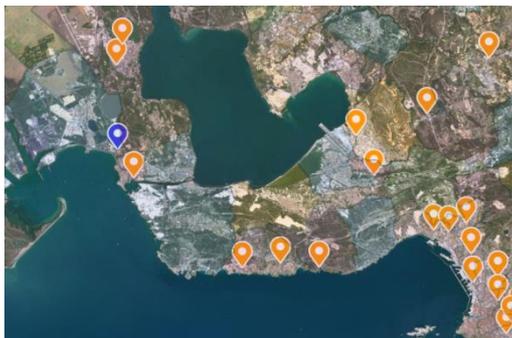


Zonage favorable

- UM

PLUi en cours d'élaboration sur ce secteur

# FOS SUR MER (Port-de-Bouc)



**FOS-SUR-MER (13039)**

Parcelle BR 0111

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

**DOCUMENTS D'URBANISME**

Zone d'incertitude où se superposent :

- Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **FOS-SUR-MER**, dont la dernière procédure a été approuvée le **19/12/2019**.

- Zone classée **Udb**, Extension a densite reduite, en application du règlement.

[Ensemble des pièces écrites](#)

[Téléchargez l'archive complète](#)

[Documents antérieurs](#)

[Documents antérieurs](#)

Num : 4.974505  
Int : 43.429596

**PORT-DE-BOUC (13077)**

Parcelle AT 0219

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

**DOCUMENTS D'URBANISME**

Zone d'incertitude où se superposent :

- Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **PORT-DE-BOUC**, dont la dernière procédure a été approuvée le **25/06/2013**.

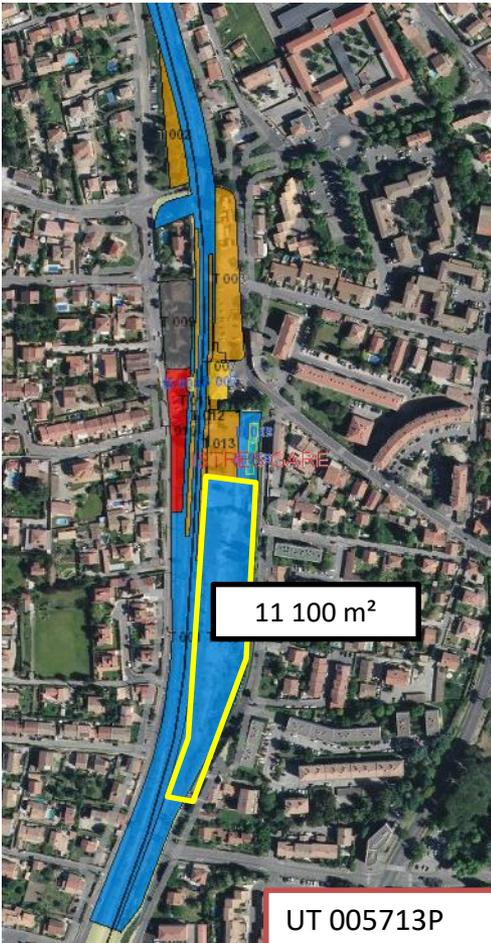
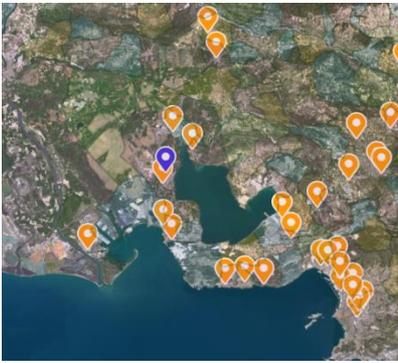
- Zone classée **UD**, **UD** : Zone de quartiers d'habitat résidentiel, en application du règlement.
- Zone classée **Secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques**, en application du règlement.

[Ensemble des pièces écrites](#)

[Téléchargez l'archive complète](#)

Num : 4.975063  
Int : 43.428458

# ISTRES GARE



ISTRES (13047)

Parcelle BB 0059

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

DOCUMENTS D'URBANISME ⓘ

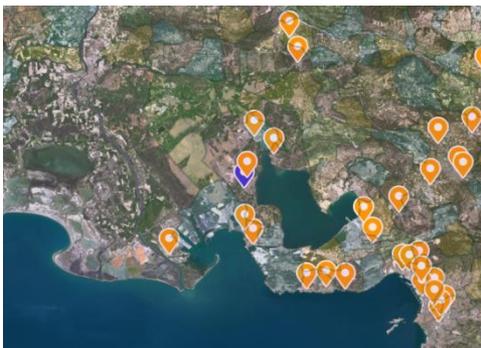
Zone d'incertitude où se superposent :

- Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de ISTRES, dont la dernière procédure a été approuvée le 19/12/2019.
- Zone classée UCc, Secteur aux formes urbaines plus variées, entre les Baumes et la voie ferrée, en application du règlement.
- Zone classée Zones d'assainissement collectif/non collectif eaux usées/eaux pluviales, schémas de réseaux eau et assainissement, système d'élimination des déchets, en application du règlement.

[Ensemble des pièces écrites >](#)

Num : 4.980332  
M : 43.514797

# ISTRES RASSUEN



ISTRES (13047)

Parcelle AH 0341

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

DOCUMENTS D'URBANISME

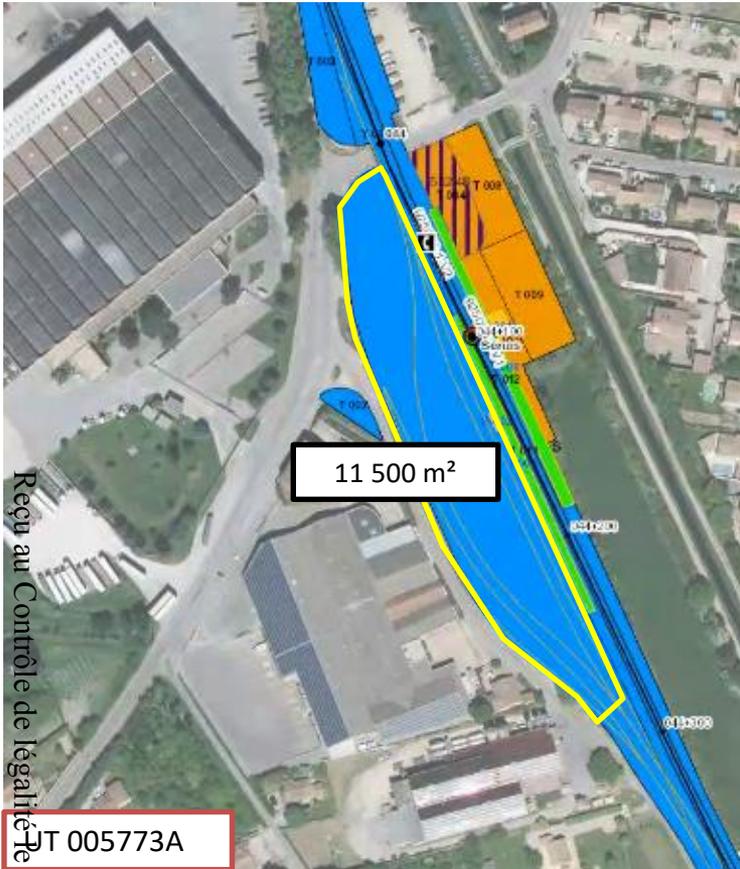
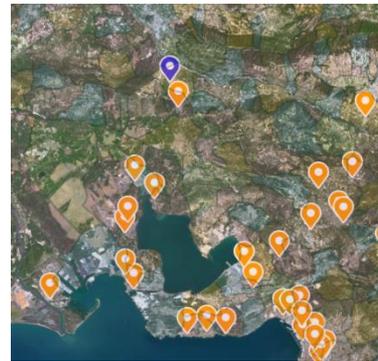
Zone d'incertitude où se superposent :

- Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de ISTRES, dont la dernière procédure a été approuvée le 19/12/2019.

- Zone classée **UEcog, Secteur correspondant à la zone commerciale, artisanale et de services des Cognets sud**, en application du règlement.
- Zone classée **Emplacement réservé**, en application du règlement.
- Zone classée **Zone d'aménagement concerté**, en application du règlement.
- Zone classée **Zones d'assainissement**

The map shows various urban planning zones: 1AUa, 2AU10, 2AU5, UDtr, UDb, UCb, UCoog, and U. A red outline highlights a specific parcel. A scale bar at the bottom left indicates 1:4.973585 and 1:43.496959.

# Sénas



**SENAS (13105)**

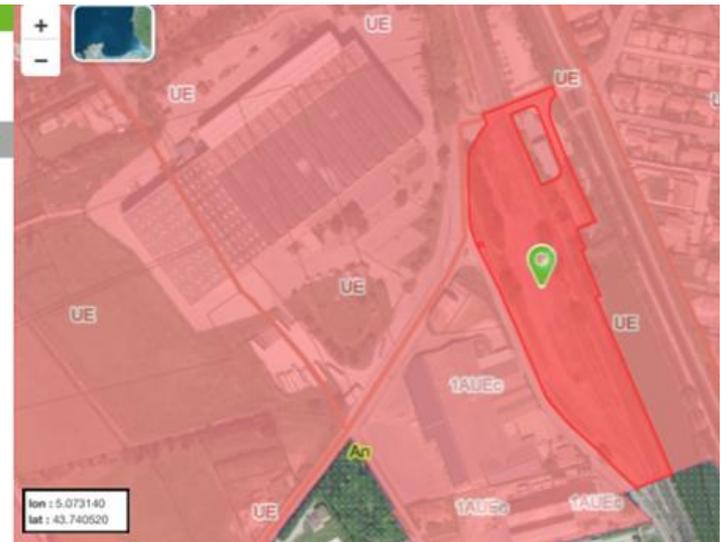
Parcelle CR 0048

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

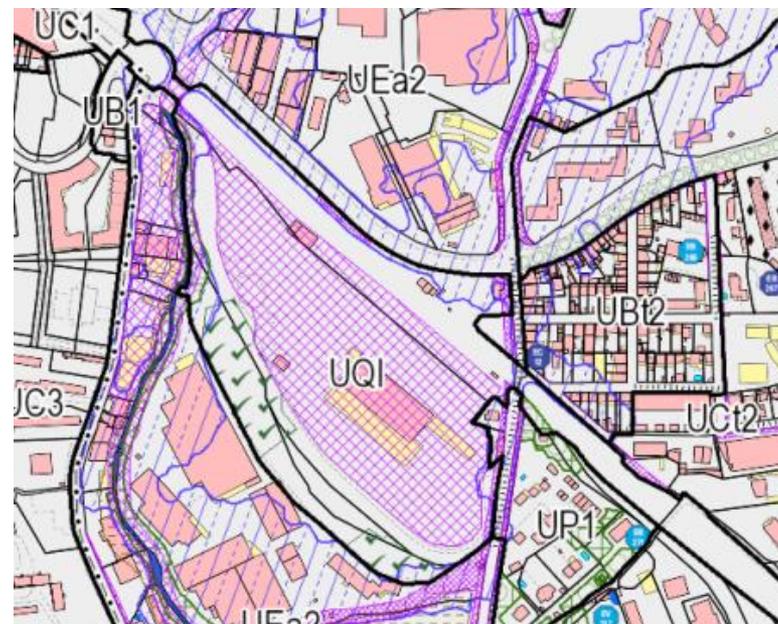
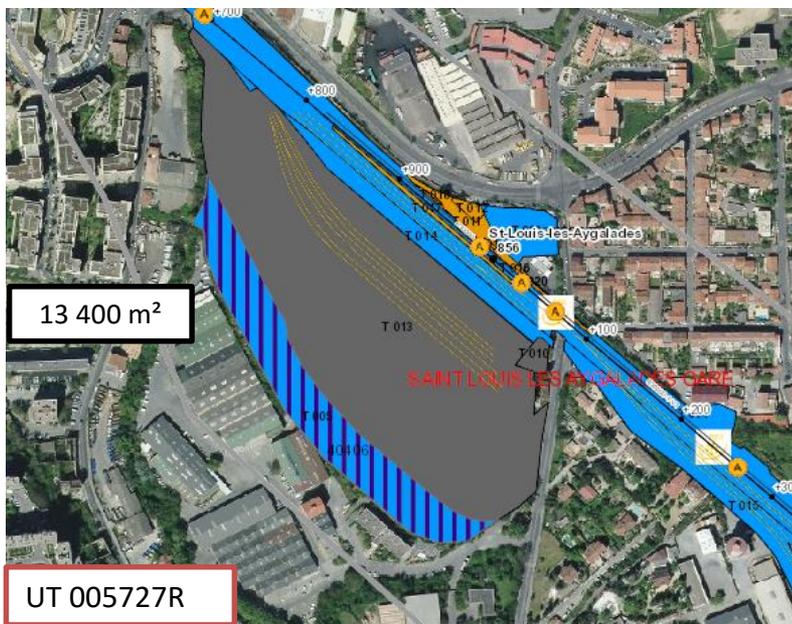
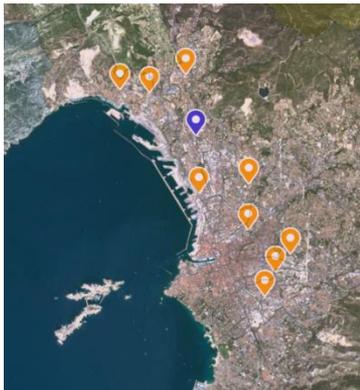
**DOCUMENTS D'URBANISME**

Zone d'incertitude où se superposent :

- Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **SENAS**, dont la dernière procédure a été approuvée le **22/03/2018**.
- Zone classée **UE**, La zone UE est destinée à accueillir à titre principal des activités économiques, en application du règlement.
- Zone classée **Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre**, en application du règlement.
- Zone classée **Périmètre de droit de préemption urbain**, en application du règlement.



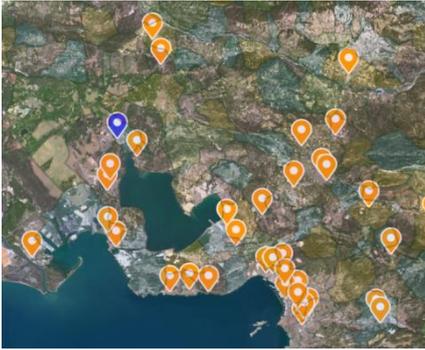
# MARSEILLE Les Aygalades



## Planche Centre 20

- UQI : Infrastructure autoroutière, routière ou ferroviaire
- ER D-001 / CENTRE TRANSFERT DECHETS NORD / bénéficiaire AMP

# MIRAMAS (Istres)



ISTRES (13047)

Parcelle 0B 2281

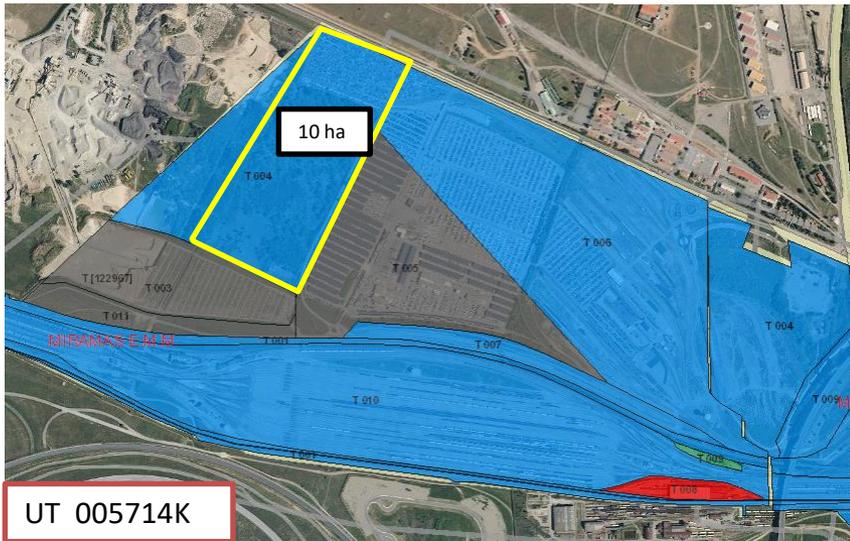
[Fiche détaillée à la parcelle](#)

DOCUMENTS D'URBANISME

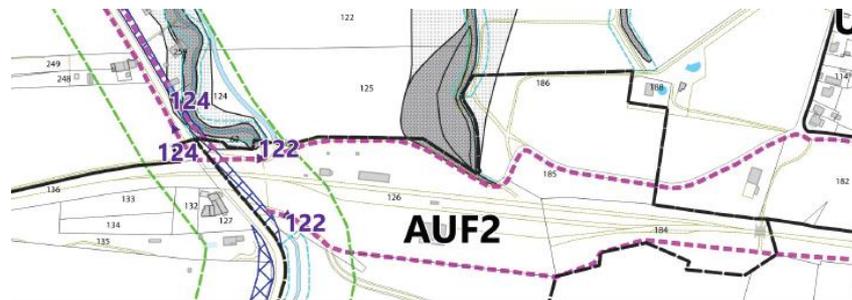
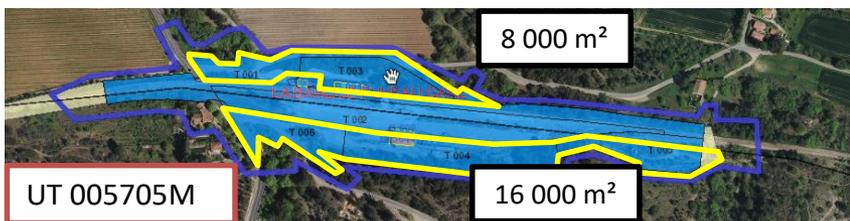
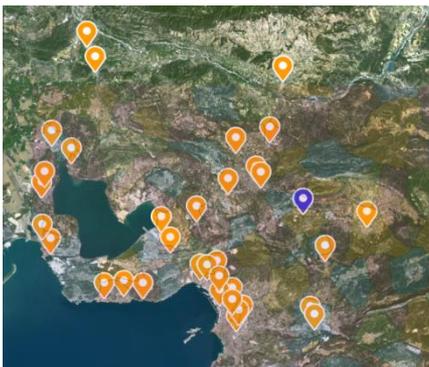
Zone d'incertitude où se superposent :

- Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de ISTRES, dont la dernière procédure a été approuvée le 19/12/2019.
- Zone classée UEI, Secteur réservé à des activités logistiques, en application du règlement.
- Zone classée Zones d'assainissement collectif/non collectif eaux usées/eaux pluviales, schémas de réseaux eau et assainissement, système d'élimination des déchets, en application du règlement.

[Ensemble des pièces écrites](#)



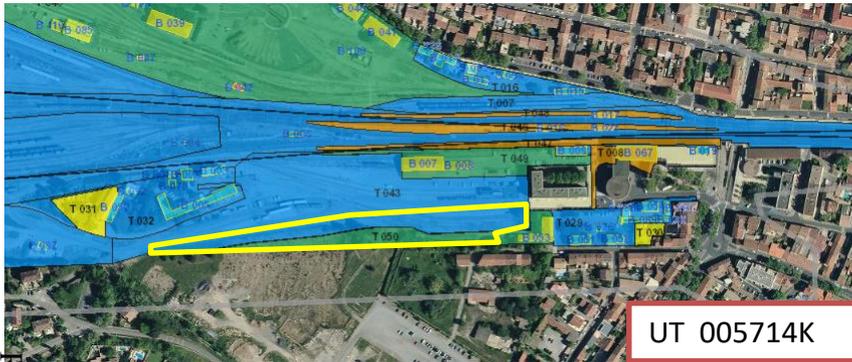
# FUVEAU



122	Création d'un cheminement doux vélo entre le village et l'ancienne gare (3m)
124	Création d'un cheminement doux vélo entre l'ancienne gare et la Barque (3m)

Courrier d'intention de la Mairie / Métropole AMP  
Il faut prendre en considération le statut des lignes 947 000  
« Carnoules-Gardanne » et 948 000 « Aubagne-La Barque »

# MIRAMAS



Parcelle BS 0025

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

DOCUMENTS D'URBANISME 0

Zone d'incertitude où se superposent :

- Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **MIRAMAS**, dont la dernière procédure a été approuvée le **26/02/2019**.
- ☑ Zone classée **UAbp**, la zone de projet, selon l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, définie autour de la place Jourdan et jusque la voie ferrée ainsi qu'au sud de la gare SNCF, en application du règlement.
- ☑ Zone classée **Secteur de projet**, en attente d'un projet d'aménagement global, en application du règlement.

[Ensemble des pièces écrites >](#)

MIRAMAS (13063)

Parcelle BS 0032

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

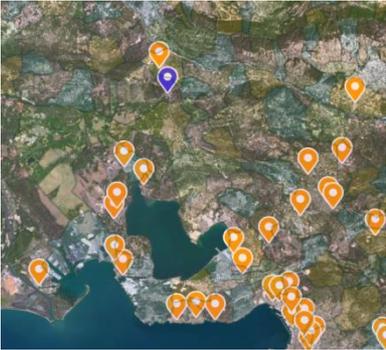
DOCUMENTS D'URBANISME 0

Zone d'incertitude où se superposent :

- Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **MIRAMAS**, dont la dernière procédure a été approuvée le **26/02/2019**.
- ☑ Zone classée **2AU**, zone non équipée destinée à une urbanisation différée secteur de la Gare, en application du règlement.
- ☑ Zone classée **Emplacement réservé**, en application du règlement.
- ☑ Zone classée **Secteur à programme de logements mixité sociale en zone u et au**, en application du règlement.

[Ensemble des pièces écrites >](#)

# LAMANON



LAMANON (13049)

Parcelle 0C 0030

Fiche détaillée à la parcelle

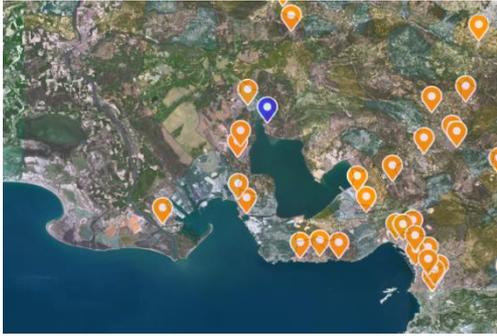
DOCUMENTS D'URBANISME

Documents antérieurs

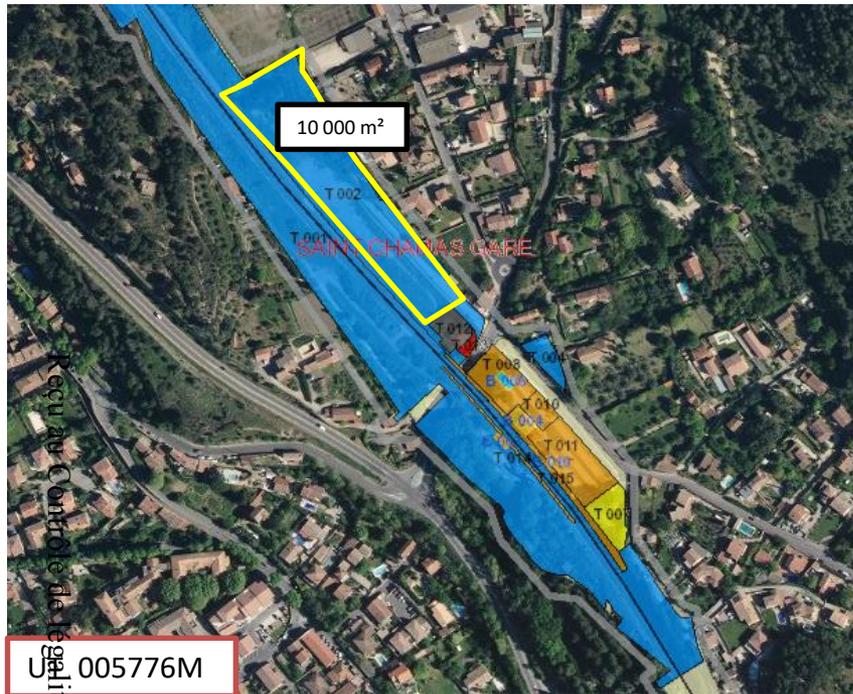
Certaines informations font l'objet de restrictions de visualisation et peuvent ne pas être affichées ici. Voir FAQ.

lon : 5.091675  
lat : 43.699622

A screenshot of a web application interface. The top part shows a green header with 'LAMANON (13049)' and a location pin icon. Below it, the text 'Parcelle 0C 0030' is displayed. There are two buttons: 'Fiche détaillée à la parcelle' (green) and 'DOCUMENTS D'URBANISME' (grey). Under the second button, there is a link for 'Documents antérieurs'. A small note at the bottom states: 'Certaines informations font l'objet de restrictions de visualisation et peuvent ne pas être affichées ici. Voir FAQ.' On the right side, there is a map view showing the parcel highlighted in red with a green location pin. A small box at the bottom right of the map displays coordinates: 'lon : 5.091675' and 'lat : 43.699622'.



# ST CHAMAS



**SAINT-CHAMAS (13092)**

Parcelle AK 0237

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

**DOCUMENTS D'URBANISME**

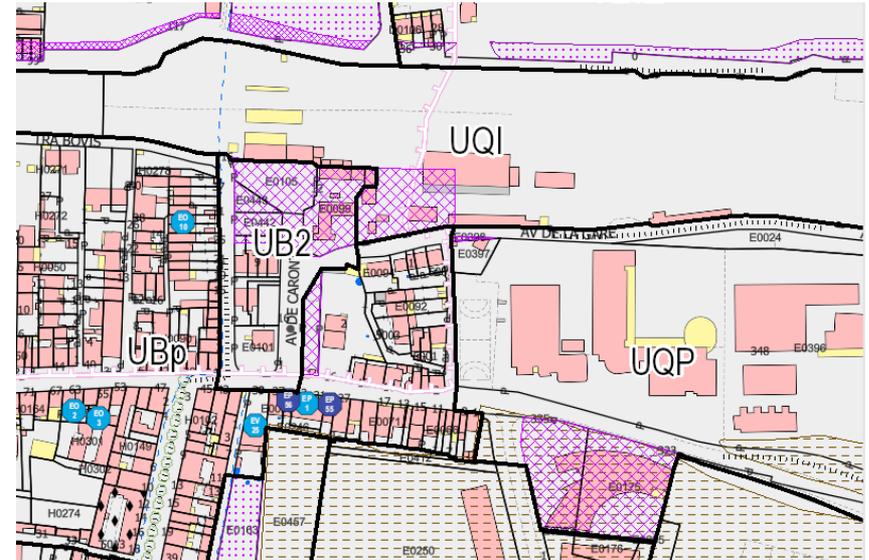
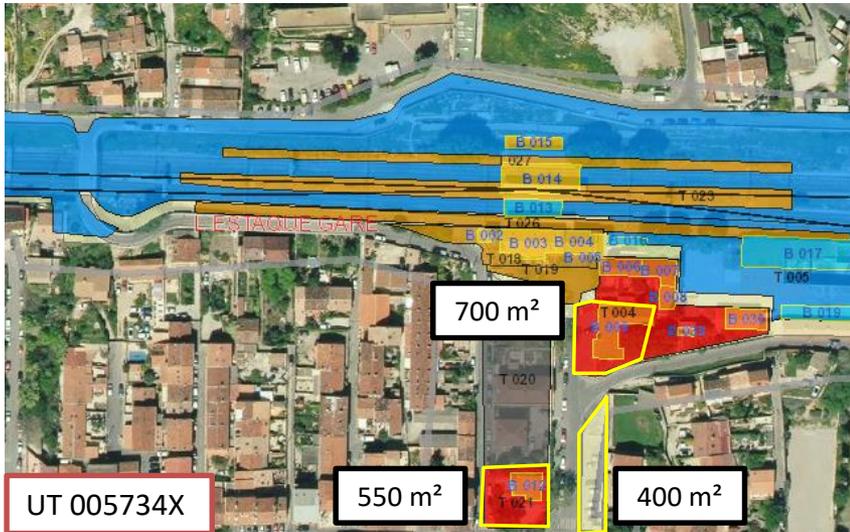
Zone d'incertitude où se superposent :

- Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **SAINT-CHAMAS**, dont la dernière procédure a été approuvée le **20/06/2013**.
- Zone classée **UD, UD** : Zone concerne les secteurs a dominante d habitat individuel, en application du règlement.
- Zone classée **Périmètre de droit de préemption urbain**, en application du règlement.
- Zone classée **Zones d'assainissement collectif/non collectif eaux usées/eaux pluviales, schémas de réseaux eau et assainissement, système d'élimination des**



Equipe Contrôle de légalité le 16 mars 2022

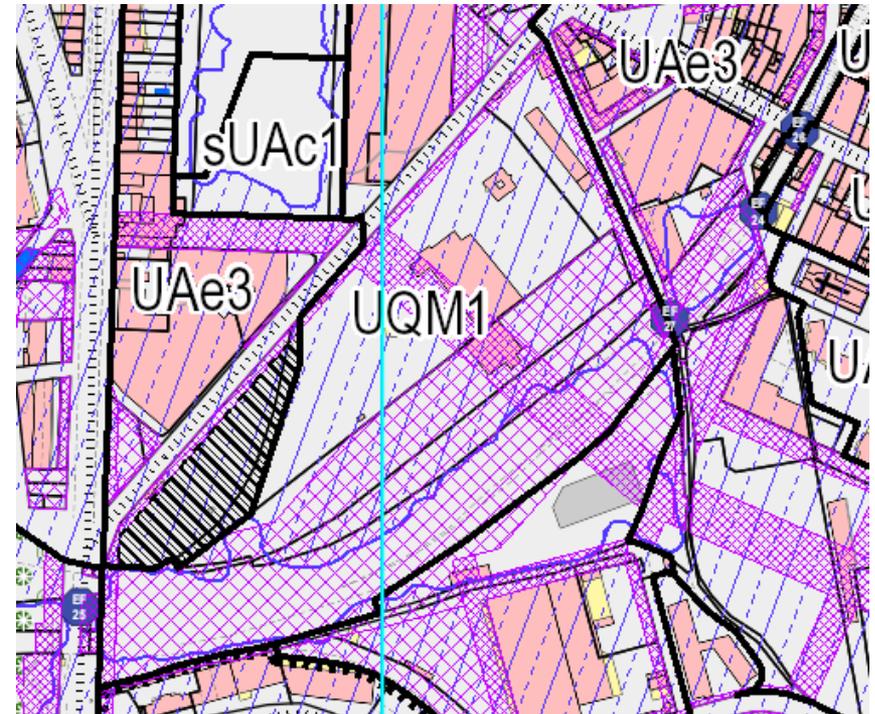
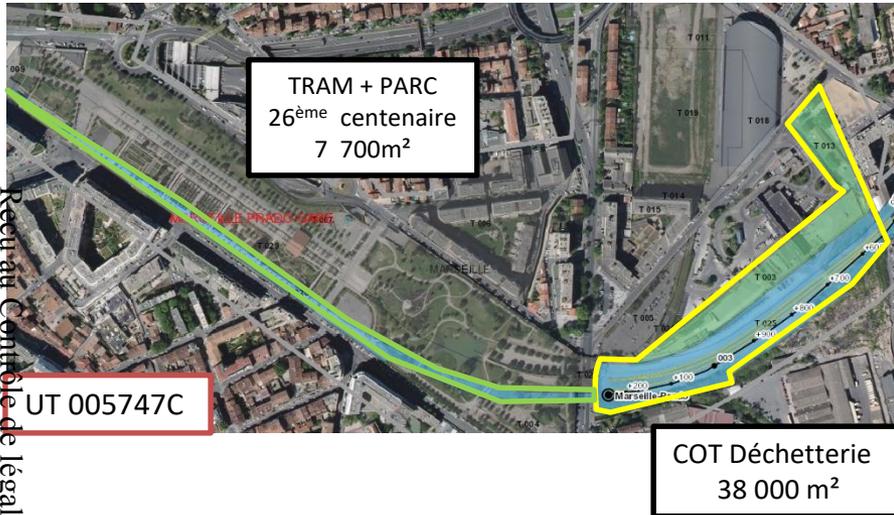
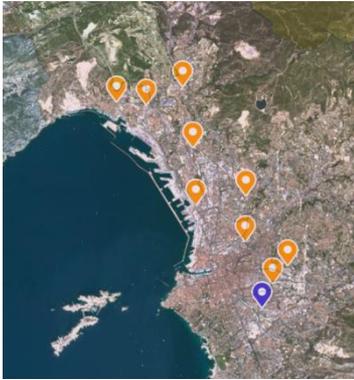
# MARSEILLE Estaque (16°)



## **Planche Centre 12**

- UB2 : Centre-ville ou centre/noyaux villageois zone de type urbaine à vocation d'habitat
- UQI : Infrastructure autoroutière, routière ou ferroviaire
- ER : T-017 / POLES D'ECHANGES ET AMENAGEMENTS LIES TCSP (P+R) / bénéficiaire : AMP

# MARSEILLE Prado (10°)



## Planches Centre 47 et Centre 48

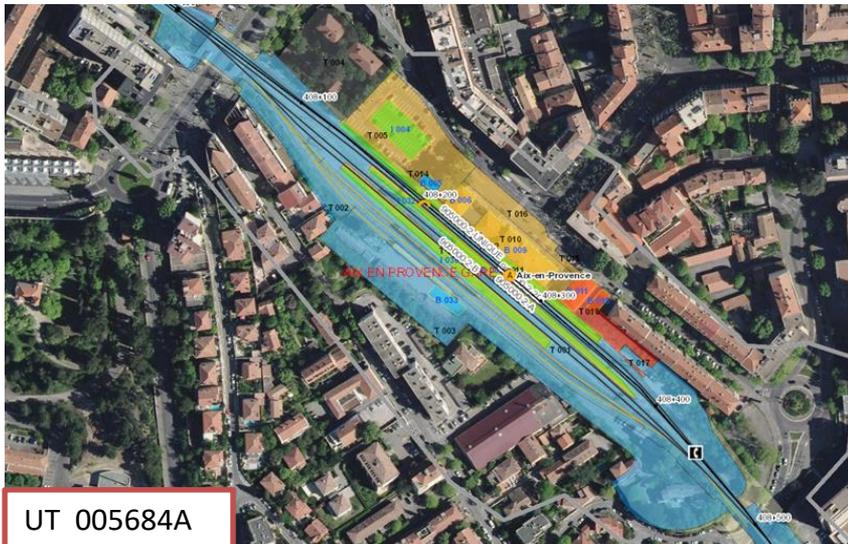
- UQM1 : Pôle de grands équipements métropolitains
- UAe3 : Centre-ville de Marseille en évolution /POLYGONE CONSTRUCTIBLE
- ER : M10-109-0 / CRÉATION DE VOIE / bénéficiaire : AMP
- ER : D-009 / CENTRE DE TRANSFERT DES DECHETS SUD / bénéficiaire : AMP

# ***FICHES***

## ***Métropole AMP***

# AIX EN PROVENCE Centre

## Liaison Gare / Gare routière



UT 005684A

Afin d'améliorer les correspondances entre le train et les lignes de bus urbaines et interurbaines, la liaison entre la gare SNCF centre d'Aix en Provence et la gare routière est un enjeu important.

Le renfort de l'offre ferroviaire sur l'axe Aix-Marseille dès cet automne va entraîner une hausse de la fréquentation ferroviaire et donc un besoin accru d'interface avec le réseau bus et car.

Aussi, nous souhaitons travailler sur une amélioration de la liaison piétonne Gare / Gare routière portant sur le jalonnement, la visibilité et l'aménagement de cette liaison.



### Obs. SNCF Immobilier

Tracé impactant le périmètre gare et/ou les infrastructures ferroviaires (SNCF G&C / SNCF RESEAU)

Utilité ferroviaire présente sur ce secteur

# MARSEILLE LA POMME (11°)

## Habitat / Politique de la ville



2.PHASE 1 : SUITES A L'ATELIER FONCIER N°1

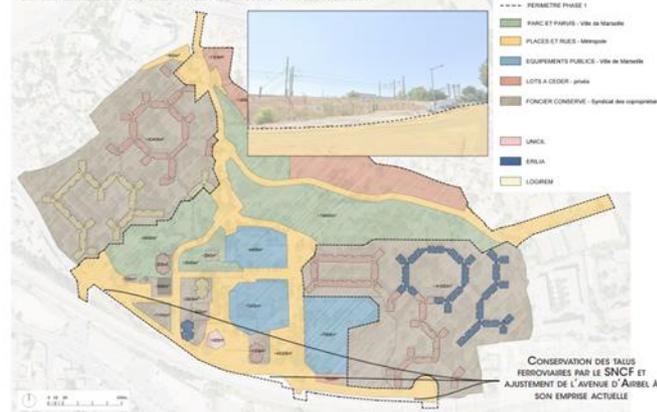


PLAN GUIDE - Phase 1



2.PHASE 1 : SUITES A L'ATELIER FONCIER N°1

PLAN FONCIER ISSU DU PLAN GUIDE - MISES A JOURS SUITE A L'ATELIER FONCIER



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Hors site  
Ligne 930.000

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain visant à désenclaver le quartier Air Bel un plan guide des aménagements a été défini.

Ce plan prévoit, en phase 1, un tracé de voirie de l'avenue Airbel similaire au tracé actuel, permettant sa requalification en toute indépendance foncière de la SNCF Réseau.

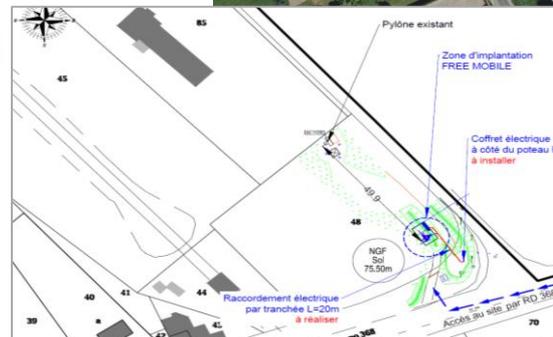
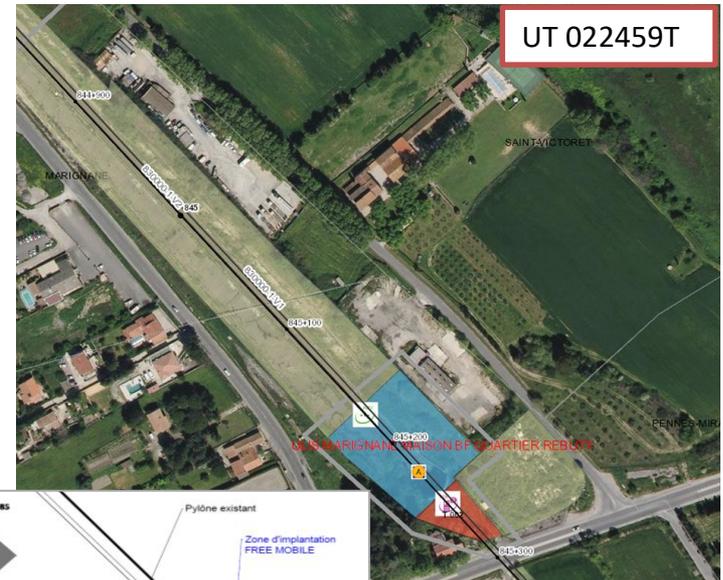
La SNCF pourrait céder ces emprises à la Métropole dans une logique de régularisation foncière. La Métropole pourra dans ce cas redresser le tracé de la voirie ou planter des arbres sur cet espace vert latéral.

### Obs. SNCF Immobilier

Préciser les contours du projet notamment à proximité des OA afin de vérifier la faisabilité technique etc...

# GIGNAC LA NERTHE

## Vocation propreté urbaine



### Obs. SNCF Immobilier

- Proximité tête de tunnel, installations radio et télécoms
- Il faut solliciter préalablement à tout démarrage de travaux le service des affaires tiers SNCF Réseau pour vérifier la faisabilité technique et les prescriptions spécifiques à respecter ([mr.agence.projets.paca.relations.tiers@sncf.fr](mailto:mr.agence.projets.paca.relations.tiers@sncf.fr))
- Délimitation du DPF : vérifier les limites cadastrales par rapport au plan de ligne ([conservationdupatrimoine.grandsud@sncf.fr](mailto:conservationdupatrimoine.grandsud@sncf.fr))

Recherche terrain pour annexe au centre de tri.  
Parcelle BK 48

# LAMANON

## Vocation : Transports / Report Modal



Reçu au Contrôle de légalité le 17/01/2022

**Obs. SNCF Immobilier**  
Le projet semble essentiellement voire exclusivement sur périmètre SNCF G&C  
Sauf erreur, il n'existe pas à ce jour d'OA permettant un accès au périmètre SNCF Réseau.  
Interface avec secteur Gare et installations ferroviaires (prendre attache avec SNCF G&C et SNCF RESEAU)

Aménagement du parvis ouest de la gare pour créer un parking relais à destination des usagers du TER pour leur assurer un espace de stationnement réservé à cet usage (mise en place de barrières automatisées).

Espace traité comme un PEM. L'ensemble des modes doivent pouvoir y converger : modes actifs (marche, cycles) et transports en commun routiers (lignes de bus) dans des conditions de sécurité de cheminement.

Des services sont également prévus pour assurer le confort des usagers et l'attractivité du site : espace de stationnement paysagé, local sécurisé de stationnement pour les vélos, espaces d'attente abrité.

# MARSEILLE Canet Reliquats

## Régularisations



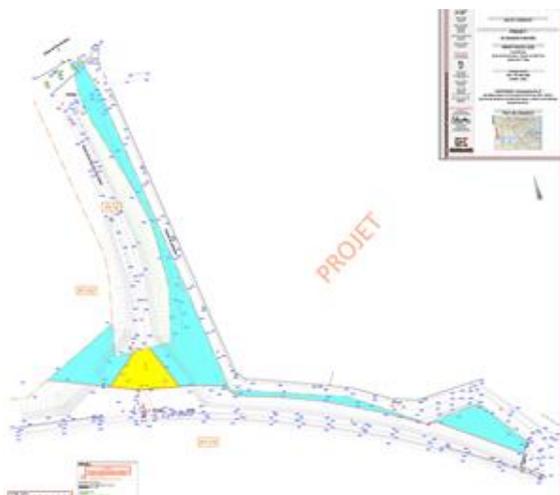
### Obs SNCF Immobilier :

Périmètre SNCF Réseau qui deviendra inutile au ferroviaire dans le cadre du projet Euromed  
Délaissés en tréfonds et en surface pouvant accueillir de nouvelles fonctionnalités de la compétence de la collectivité.  
Régularisation, transfert à réaliser.

Ce sujet est traité par ailleurs dans le cadre du protocole opérationnel spécifique sur le dossier de Marseille Canet, plus exactement via un groupe de travail spécifique de la « Charte Ville – Port ».

# MARTIGUES CROIX SAINTE

*Vocation : Transports*



**Obs SNCF Immobilier :**

Périmètres SNCF Réseau et SNCF G&C

Préciser l'état d'avancement du projet (formalités, actes ... ?)

# MIRAMAS

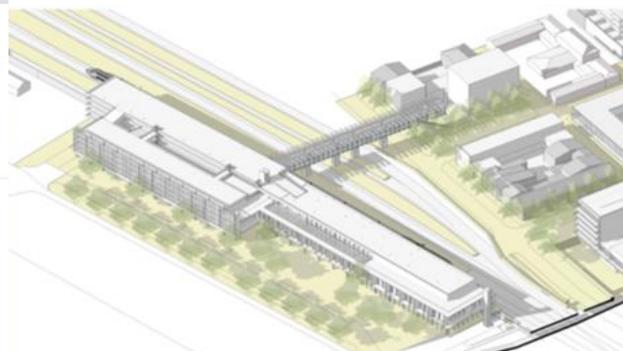
## Opération OASIS et PEM

### Enjeux du PEM de Miramas : structurer la porte ouest de la Métropole

Le Plan de Déplacements urbains (PDU) de la Métropole Aix Marseille Provence pour 2020-2030 identifie la gare de Miramas comme une **porte d'entrée stratégique sur le territoire régional et métropolitain** :

- un pôle d'échange multimodal d'envergure régionale
- un point nodal du Réseau Express Métropolitain (TER et CAR+ de niveau cadencé)

mais aussi à l'échelle du bassin de mobilité Ouest Etang de Berre

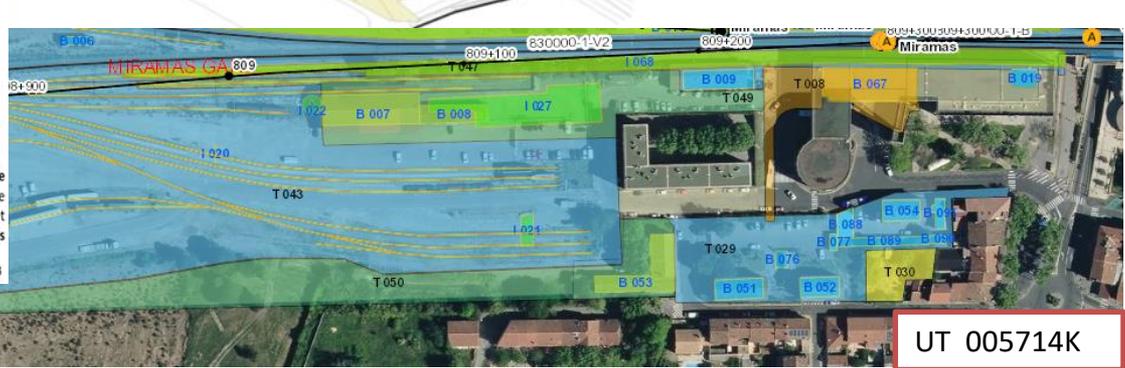


**Obs. SNCF Immobilier**

Les impacts sur fonciers SNCF RESEAU, SA SNCF et FRET SNCF sont traités par SNCF Immobilier

Un courrier a été transmis à la Métropole AMP

Le périmètre Gare (PEM, passerelle ...) est sur foncier SNCF G&C



Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

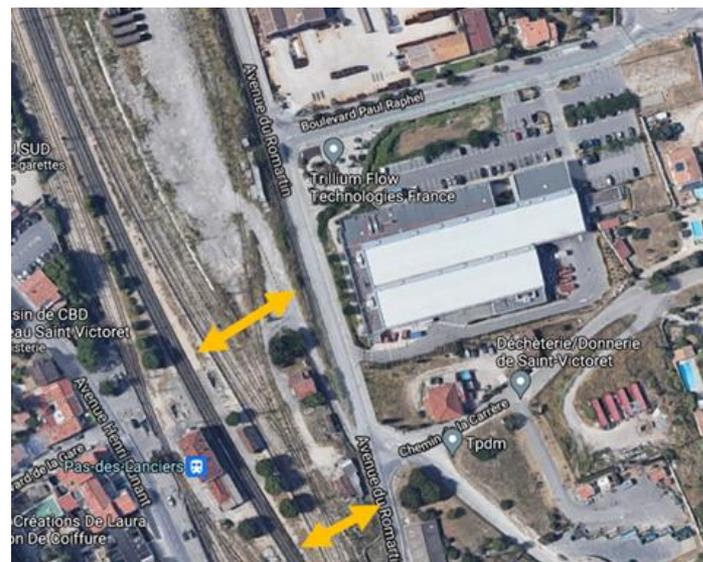
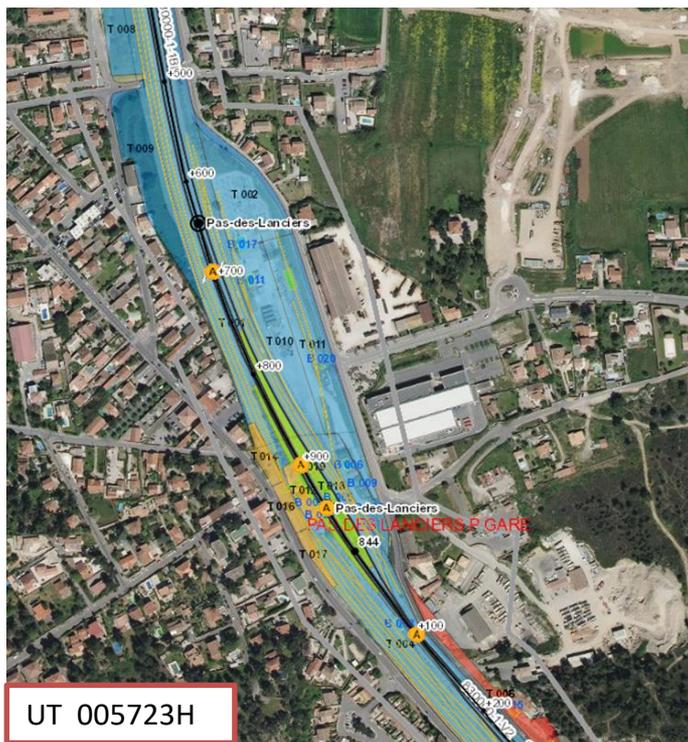
Dans le centre de la Ville de Miramas se développent deux projet importants. Le projet de développement quartier OASIS et Le PEM de Miramas. Pour ce faire des parcelles de foncier SNCF doivent être acquises. Des contacts entre la direction du foncier de la métropole et la direction du foncier SNCF sont déjà largement engagés .

L'ensemble de l'opération se décompose en plusieurs projets :

- L'aménagement du quartier « oasis »
- L'aménagement d'un quartier de ville au nord de la gare
- L'aménagement du PEM comprenant :
  - O La mise en accessibilité des quais ferroviaires qui se décline en deux opérations : La mise à niveau des quais et le franchissement des voies
  - O L'évolution du P+R avec augmentation de l'offre de stationnement
  - O Le réaménagement de la gare routière
  - O Le développement des services

# SAINT VICTORET

## Création d'un accès piéton à la gare Pas des Lanciers par l'Est (coté Rollandins)



La commune de ST Victoret s'est fortement développée dans le secteur des Rollandins et des Empallières, quartiers situés à l'est du faisceau ferroviaire. La Gare de Pas des Lanciers est aujourd'hui orientée uniquement à l'ouest avec un parvis très contraint et des franchissements des voies particulièrement étroits (pont boulevard de la Lombarde).

Afin de faciliter les accès aux habitants et aux actifs du secteur, nous souhaitons étudier la possibilité de créer un accès piétons à l'est de la gare. Le traitement des franchissement piétons des voies (passerelle, passage souterrain, etc...) devant être approfondi pour trouver la meilleure solution possible pour ce site.

### Obs. SNCF Immobilier

Sujet impactant le périmètre gare et les infrastructures (prendre attache avec SNCF G&C et SNCF RESEAU)  
Préciser la demande pour l'orienter auprès des bons interlocuteurs (passerelle ville-ville, ferroviaire, mixe ?)

# MARSEILLE Prado

## Prolongement du parc du 26<sup>ème</sup> centenaire Secteur Capelette

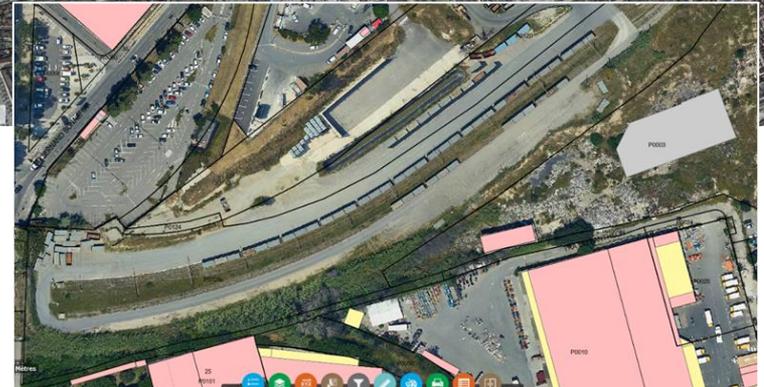


N° de parcelle : 131210855 P0125

Enjeux sur ce secteur en terme de projet urbain : accompagner le développement du secteur par l'aménagement d'espaces publics d'agrément notamment :

Prolonger le « Parc du 26<sup>ème</sup> centenaire » dans la Capelette jusqu'à l'Huveaune : créer un axe vert pour les usagers.

Retravailler la configuration du centre de transfert des déchets pour permettre la réutilisation d'une partie du foncier appartenant à la SNCF (en vert ci-dessus) pour l'aménagement d'un parc et de continuité douce.

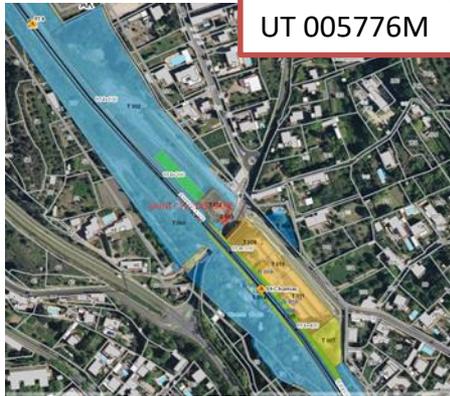


### Obs. SNCF Immobilier

Ligne ouverte à la circulation (RFN) / interface avec installations ferroviaires (SNCF RESEAU)  
Site identifié comme stratégique (valorisation du foncier)  
Préciser les attentes, les besoins, le projet etc...

# ST CHAMAS

## Vocation : Transports / Report Modal



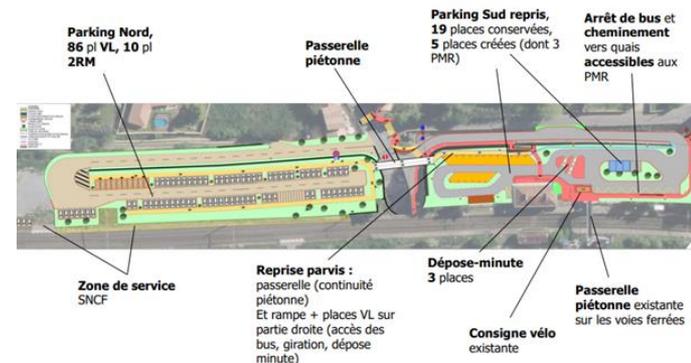
Aménagement de la parcelle nord de la gare (après la RD16b) pour créer un parking relais complémentaire à destination essentiellement des usagers du TER et leur assurer un espace de stationnement suffisant pour cet usage.

Espace relié par une passerelle (enjambement à niveau de la départementale précitée) à l'aménagement existant sur le parvis direct de la gare.

Compléments de services pour assurer le confort, la sécurité et la connexion simplifiée de l'ensemble des modes : modes actifs (marche, cycles) et transports en commun routiers (lignes de bus en accès direct au parvis).

Amélioration de l'attractivité du site : espace de stationnement paysagé, local sécurisé de stationnement pour les vélos, espaces d'attente abrités.

En attente de solutions d'aménagement du versant sud des voies pour offrir également un accès direct depuis le centre-ville et la RD10 : solutions qui touchent au talus de confortement des voies ferroviaires et sont donc du ressort de la SNCF pour en assurer la stabilité.



### Obs. SNCF Immobilier

Projet Gare avec interface installations ferroviaires  
Une partie du foncier est propriété SNCF G&C

# MARSEILLE ST Louis

## Les Aygalades

*Vocation (éco/ environnement)*



Dans le cadre de son projet de création de service public de fret ferroviaire, la métropole a besoin d'aménager des plateformes logistiques embranchées sur la commune de Marseille pour assurer des services entre Miramas et Marseille.

Le centre de transfert nord est identifié comme site stratégique.

**Localisation :** Accès via D4

**Propriété :** Métropole, SNCF Réseau

**Travaux :** travaux de chaussée lourde et de voies ferrées à l'intérieur de l'emprise foncière

**Montant estimatif :** 3 M€

### Obs. SNCF Immobilier

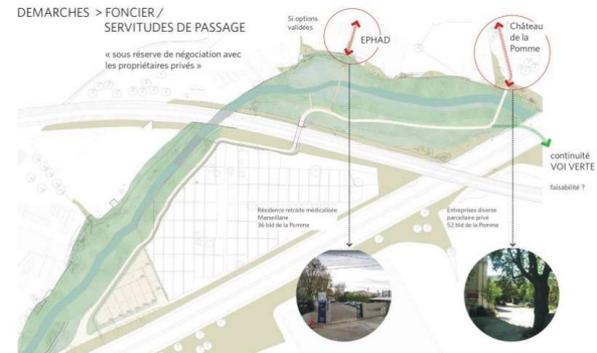
Le foncier identifié en vert ci-dessus apparaît en gris donc comme « tiers » dans nos outils. (cf ci-dessus)

Il semble toutefois, y avoir des voies de services et/ou ITE (raccordement au RFN ? À vérifier avec SNCF RESEAU)

# MARSEILLE 11°

## Quartiers La Pomme et St Marcel

### Vocation environnement et prévention inondation



Dans le cadre de la compétence GEMAPI, la Métropole a identifié comme prioritaire l'aménagement des berges de l'Huveaune sur le secteur Heckel du fait des enjeux liés aux milieux aquatiques, au risque inondation, à la valorisation des berges pour les habitants et à la volonté exprimée des élus de secteur.

Le projet consiste à restaurer les deux rives sur l'ensemble de la zone par décalage de l'Huveaune en rive gauche.

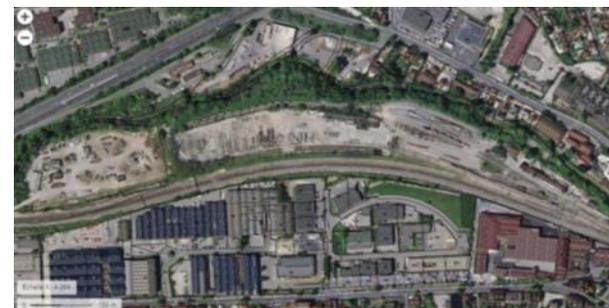
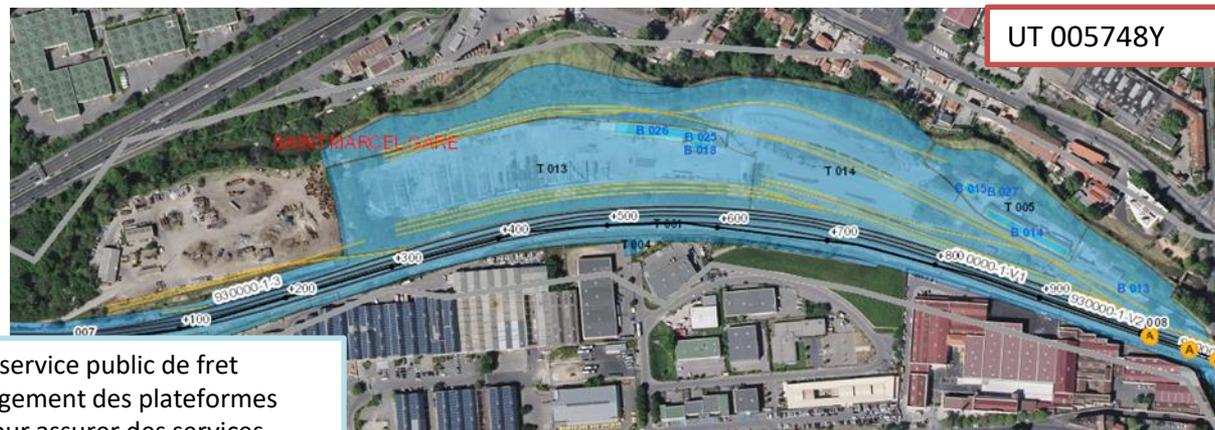
Un certain nombre de parcelles sont concernées par ce projet et notamment les parcelles 867 A 005, 866 H 0021, 866 I 0154 et 867 A 0116 propriété de SNCF Réseau.

#### Obs. SNCF Immobilier

Accès technique – Interfaces avec installations ferroviaires  
Projet ferroviaire LNPCA sur ce secteur – Utilité ferroviaire

# MARSEILLE St Marcel

## Vocation (éco/ environnement)



Dans le cadre de son projet de création de service public de fret ferroviaire, la métropole a besoin d'aménagement des plateformes logistiques sur la commune de Marseille pour assurer des services entre Miramas et Marseille.

Le secteur Saint Marcel est identifié comme site stratégique pour couvrir les besoins Est de la commune.

**Localisation** : Secteur Saint Marcel. Un ensemble de site sont aujourd'hui exploités pour du recyclage des déchets et une base travaux de SNCF Réseau. Ce site apparaît fortement stratégique au vu du faible nombre d'embranchements possibles sur l'axe Marseille-Aubagne.

La dimension de l'emprise permettrait probablement d'organiser une activité de maintenance du réseau et une plateforme de transbordement.

**Propriété** : SNCF réseau / SCI de la Valbarelle

**Travaux** : Terminal Marseille Saint Marcel (Hypothèse de l'ITE existant, Surfaçage d'un terminal en chaussée lourde, Investissements complémentaires divers (éclairage, clôture, accueil, gare) – le foncier n'est pas compris) t

**Montant estimatif** : 6 M€

### Obs. SNCF Immobilier

Une partie du périmètre est foncier tiers.

Pour le reste, cela est foncier SNCF RESEAU (en bleu).

L'utilité ferroviaire est présente : base travaux, projet ferroviaire LNPCA...

## Guide méthodologique

Il s'agit de lister les principales étapes de la réflexion, depuis l'identification d'un site jusqu'à l'arbitrage donné, la définition du projet.

- **En premier lieux, pour appréhender au mieux les contraintes liées au foncier concerné il est nécessaire de mener une démarche d'investigation suivant le schéma ci-après.**

1. Identification du foncier

2. Volet juridique

- Désignation du propriétaire concerné
- Vérifier la domanialité associée (domaine privé ou public / obligations réglementaires spécifiques)
- Situation d'occupation
  - Occupation externe ? (si oui, échéances et modalités de libération)
  - Occupation interne, utilité ferroviaire ? (si oui, étude de libération/reconstitution)
- Servitudes éventuelles

3. Enjeux ferroviaires

- Quels sont les usages, besoins ferroviaires actuels et futurs sur cette zone ?
- Existe-t-il d'autres sites à proximité permettant d'accueillir ces fonctionnalités ?
- Est-il possible d'aménager le terrain et/ou d'adapter le projet pour permettre de répondre aux besoins ferroviaires tout en réalisant l'opération immobilière?
- Le terrain supporte-t-il des installations ferroviaires ?
- Faut-il envisager une neutralisation ou fermeture de ligne ? (sous pilotage SNCF Réseau)

4. Volet technique

- Etudes préalables : relevé topographique / géomètre, diagnostic géotechnique, diagnostics réglementaires...
- Etude de recensement des réseaux
- Traitement des éventuels bâtis existants (démolition, réhabilitation, conservation...)
- Etudes libération / reconstitution ferroviaires (si nécessaire en fonction de l'utilité, installations ferroviaires) / en lien avec l'Ingénierie SNCF (SNCF Réseau I&P Sol)

5. Volet environnemental

- Diagnostic environnemental (pollution des sols)
- ICPE
- PPRT/PPRN
- Protections particulières (Natura 2000, ZNIEFF...)

## 6. Identifier le potentiel urbain du site

- Réglementation d'urbanisme
  - Existe-t-il des contraintes : ER, SUP, protections particulières (EBC, ABF...) ?
  - Faut-il faire évoluer les documents en vigueur ?
- Caractéristiques du bien et de son environnement (desserte, viabilité ...)
- Projet d'aménagement sur le foncier et/ou à proximité
- Dynamique démographique, socio-économique de la zone
- Etat du marché immobilier (études de marchés)

## 7. Caractériser les enjeux financiers

- Quelles sont les surfaces susceptibles de muter ?
- Quelle destination est envisagée : habitation, activités, équipements publics etc...(études de programmation, d'aménagement...) ?
- Estimer les recettes et les charges (produit de cession ou redevance, frais d'études, coûts de la libération / reconstitution, dépollution ...)

### Frais d'études :

- Lister les études à mener ;
- Identifier le maître d'ouvrage et le prestataire ou les compétences les plus appropriés pour chaque étude ;
- Estimer le coût des études et leur prise en charge financière ;
- Définir le planning de réalisation des études.

## 8. Enjeux Métropolitains

Répondre aux besoins fonctionnels des Directions internes de la Métropole et participer à la modernisation et à l'intensification de son Patrimoine.

Répondre aux besoins des Directions opérationnelles travaillant à l'amélioration du cadre de vie en mettant en œuvre les acquisitions, occupations ou servitudes nécessaires à l'implantation ou la régularisation d'ouvrages et équipements publics

Mettre en adéquation les projets métropolitains et les sites potentiels

Pouvoir disposer de terrain de façon anticiper

Mettre en place des actes avec des tarifs uniformisés

Faciliter la mise en œuvre du PDU Métropolitain et des PLM

- **En second lieu, il est nécessaire de préciser et d'arrêter les orientations stratégiques en fonction des enjeux partagés.**

1. Confronter les objectifs, attentes (dont filiales GPF notamment Espaces ferroviaires, ICF)
2. Identifier les acteurs, partenaires (internes, externes) et leurs positionnements, enjeux
3. Figurer le périmètre (géographique et fonctionnel)
4. Lister les sujets et les classer par typologie, priorité, contraintes
6. Définir conjointement le programme à développer et le montage opérationnel
7. Inscription pour validation dans les instances de gouvernance

➤ **Enfin, une fois l'inutilité confirmée il s'agit d'encadrer les démarches d'application.**

1. Saisir conjointement les services fiscaux afin de définir les conditions financières de cession (voire d'occupation si besoin)
2. Organiser la consultation d'opérateurs en partenariat et participer au choix du lauréat
3. Contractualiser avec l'opérateur lauréat et mettre en œuvre la procédure de cession ou d'occupation
4. Mettre en adéquation les documents d'urbanisme avec le programme défini
5. Accompagner SNCF dans la démarche de fermeture / neutralisation de ligne
6. Acquérir et/ou prendre possession du bien dans les conditions validées