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