

# ANNEXE 1 : LES SITES

Un premier recensement des sites a été réalisé.

SNCF Immobilier a identifié pour étude un tènement qui pourrait accueillir les activités présentes sur le triangle sud (Secteur 1) à reconstituer. Ce tènement est compris dans le Secteur 5 et pourra faire l'objet d'une opération immobilière globale.

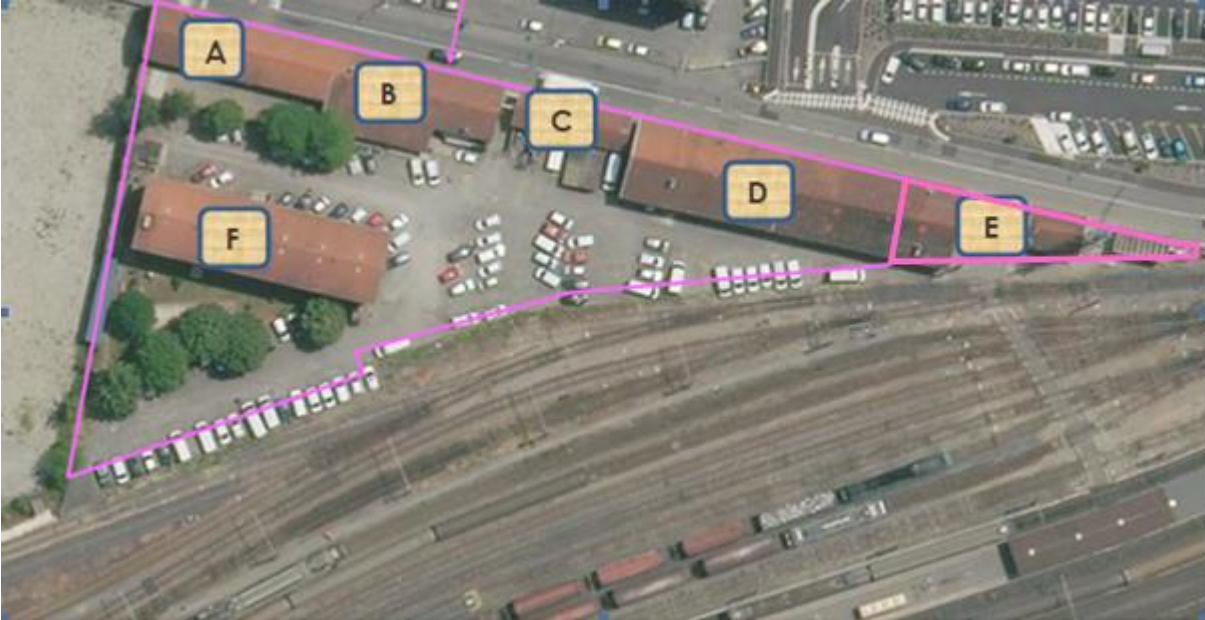
Ces sites figurent dans la présente Annexe 1, avec un descriptif du parcellaire, l'identification des occupations, des enjeux de Grand Chambéry, Ville de Chambéry et Chambéry Grand Lac Economie, des enjeux du Groupe SNCF et les intentions de développement.

Les terrains étudiés feront l'objet d'une analyse foncière entre les parties au regard des conclusions établies par les études visées dans le protocole selon des critères partagés et qui prendra notamment en compte :

- l'absence d'intérêt des fonciers identifiés pour le développement du ferroviaire,
- l'état des sites (état environnemental, libération et reconstitution des installations et biens immobiliers de l'un des propriétaires, réseaux existants,...),
- la situation au regard du PLUi HD,
- les attentes de Grand Chambéry, Ville de Chambéry et Chambéry Grand Lac Economie,
- les perspectives de projet et de financement.

Cette première analyse permettra de définir les conditions pertinentes de mutabilité des terrains pouvant faire l'objet pour certains d'une étude plus approfondie de valorisation par SNCF Immobilier et associant Grand Chambéry, Ville de Chambéry et Chambéry Grand Lac Economie.

## 1. SECTEUR 1 TRIANGLE SUD



Parcelle BS 0127 et BT 006 (P)

**1733 m<sup>2</sup>** occupés essentiellement par des services de l'infrastructure SNCF RESEAU, dont :

- 422 m<sup>2</sup> infrapôle (A).
- 67 m<sup>2</sup> infralog (Telecom/ informatique) (B).
- 186 m<sup>2</sup> de stockage/ ateliers (C).
- 1058 m<sup>2</sup> Ateliers/Vestiaires/ABE/Stockage (D).
- Local FRET, Lampisterie, Transformateur, Antenne GSMR (E).

+

**1072 m<sup>2</sup>** occupés par le foyer PARME (F), sur propriété de la société nationale SNCF

+

**70** places de stationnement.

Enjeux pour le Groupe SNCF : Maintien des activités à proximité immédiate de la gare.

Site pour reconstitution identifié avenue de la Boisse. CF. Secteur 5 du Projet.

Le devenir du foyer Parme devra répondre à minima à l'offre actuelle mais elle pourra être complétée ou adaptée pour répondre aux besoins de la ville de Chambéry en termes de logement temporaire des actifs.

Le devenir du foyer Parme pourra être mené dans le secteur 5 (voir opération ci-après) ou sur tout autre terrain de la ZAC Cassine proposé par CGLE.

Enjeux de Grand Chambéry, Ville de Chambéry et Chambéry Grand Lac Economie :

Au titre de l'entrée Sud de la ZAC, la mobilisation de ce foncier répond aux enjeux suivants ;

Requalifier le chemin de la Cassine en créant des continuités modes actifs vers le centre-ville en lien avec le future parking P+M, des espaces verts et de gestion hydraulique, créer un espace public marqueur de l'entrée Sud de la ZAC et préserver des emprises en vue de l'éventualité de la mise en place d'une navette autonome. Cette requalification ne peut s'effectuer dans les emprises publiques actuelles,

Achever la logique des « Bâtiments Train » le long du faisceau ferroviaire avec la construction d'un ensemble immobilier à dominante tertiaire dit « Locomotive », marqueur de l'entrée Sud de la ZAC.

Le descriptif précis des installations ferroviaires seront fournis à l'avancement des études.

## 2. SECTEUR 2, 3 ET 4

Parcelle BT 006 (P) pour les secteurs 2 et 3  
BX 067 (P) pour le secteur 4

### **Secteur 2 de la ZAC :**

Terrain occupé par une base vie travaux de SNCF Réseau, ledit terrain est destiné à être libéré par SNCF Réseau en 2020. Il est libre de toute occupation tierce

### **Secteurs 3 et 4 de la ZAC :**

Secteurs impactés d'une part, par des travaux de voirie à réaliser dans le cadre du projet de la ZAC nécessitant des aménagements d'accès et de desserte nécessaires et adaptées aux

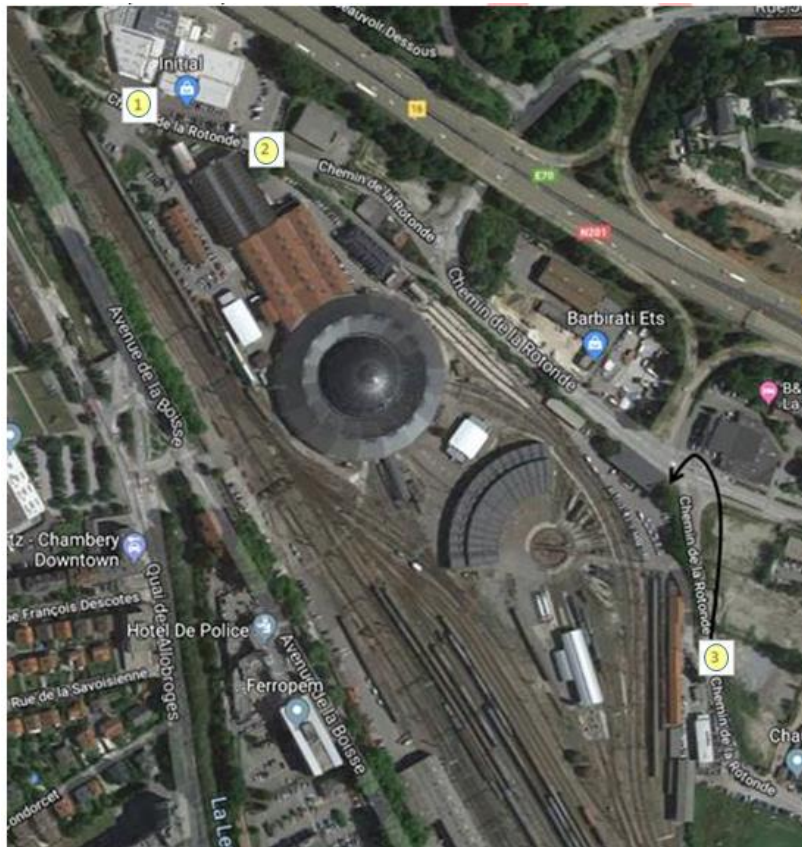
installations et bâtiments SNCF , et d'autre part, par la construction de stationnements semi enterrés liés aux « Bâtiments Train » situés le long du faisceau ferroviaire.

Les terrains des propriétaires SNCF concernés seront vendus dans leur état environnemental actuel (usage industriel), l'acquéreur faisant son affaire personnelle de leur usage futur. Par ailleurs, l'acquéreur prendra à sa charge, sans recours contre le VENDEUR, la recherche et l'élimination des déchets se trouvant sur les terrains et fera son affaire des futures terres excavées dans le cadre de son projet.

#### Enjeux du Groupe SNCF :

Maintien des accès à la plateforme ferroviaire et aux activités ferroviaires riveraines. Les conditions d'accès aux sites SNCF doivent être assurées pour garantir une desserte sécurisée en lien avec le fonctionnement et les conditions d'exploitations des bâtiments et des activités SNCF.

Des propositions de modifications d'accès ont été portées par SNCF Immobilier à la connaissance des activités présente sur ces sites. Accès numérotés 1, 2 et 3 comme indique sur le plan ci-dessous



### **ACCES 1**

L'accès 1 actuel est commun au Technicentre SNCF et l'Unité Traction de Chambéry. Tous types de véhicules sont susceptibles d'utiliser cet accès. Notamment les Poids-lourds d'intervention pour les relevages des trains ou wagons.

Des camions de livraison, du Poids lourds aux semi-remorques pour l'UT et le Technicentre et ceci quotidiennement. Fréquence très irrégulière de ces circulations.

+

Environ 50 passages par jour de véhicules légers, véhicules de service et taxis.

Dans ce contexte, l'accès reconfiguré doit assurer et préserver l'accès au Technicentre SNCF et l'Unité Traction (UT) par l'ensemble des véhicules susvisés et dans les conditions précitées

Une zone de retournement est nécessaire aux besoins SNCF en remplacement de la zone de manœuvre située dans les emprises ferroviaires. Cette zone de retournement pourra être organisée en dehors des emprises ferroviaires, avec accord préalable SNCF Immobilier.

## **ACCES 2**

L'accès 2 actuel est utilisé par le Technicentre SNCF.

Camion de livraison/entreprises (utilitaires, poids-lourd), véhicules légers + voitures personnelles, PLI de relevage, véhicules de services, légers et camionnettes, tous les jours.

Dans ce contexte, l'accès reconfiguré doit assurer l'accès au Technicentre SNCF et l'Unité Traction (UT) par l'ensemble des véhicules susvisés et dans les conditions précitées

## **ACCES 3**

L'accès 3 actuel doit être déplacé à proximité de la maison des syndicats SNCF.

Actuellement, cet accès pompier est aussi utilisé pour l'alimentation de la station gasoil.

Plusieurs passages par mois.

Dans ce contexte, l'accès reconfiguré doit assurer l'accès au Technicentre SNCF et l'Unité Traction (UT) par l'ensemble des véhicules susvisés et dans les conditions précitées

## **Enjeux de Grand Chambéry, Ville de Chambéry et Chambéry Grand Lac Economie :**

Ces secteurs sont directement concernés par le réaménagement de l'échangeur de la Cassine.

Les conditions d'accès aux sites SNCF doivent être repensés afin d'assurer une desserte sécurisée en lien avec le fonctionnement du nouvel échangeur et des carrefours de redistribution du trafic sur les voiries de la ZAC. La requalification des voiries existantes (continuités modes actifs espaces verts et de gestion hydraulique, préservation d'emprises en vue de l'éventualité de la mise en place d'une navette autonome) conduit à mobiliser les délaissés de foncier SNCF situés au-delà de l'enceinte du Technicentre.

La position et la reconfiguration de l'ensemble des accès sur Technicentre cités ci-dessous devront être validés par les parties en accord avec SNCF Immobilier notamment au regard du fonctionnement interne du technicentre.

Par ailleurs la ville de Chambéry a installé sur ce site une annexe du centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP) pour accueillir les visites guidées de cet édifice classé Monument Historique. Les aménagements futurs devront valoriser cette activité et l'accueil du public.

Le Groupe SNCF envisage le prix de cession de 50€ /m<sup>2</sup> maximum, les terrains nécessaires aux espaces publics de la ZAC dans le cadre des secteurs définis sous réserve des études techniques à venir et de la décision de mutabilité par les propriétaires SNCF concernés. Il est précisé que l'estimation de prix correspond à l'état actuel (industriel) des terrains et non pas aux

prix des terrains aménageables. Il est précisé ici que ce prix de cession négocié et doit être confirmé par la Direction départementale ou régionale des finances publiques (service du domaine) de l'avis de France Domaine.

En outre et de façon générale, il est convenu que toute pollution, passée ou actuelle des terrains cédés sera de la responsabilité du pollueur, pour les rendre compatibles avec l'usage initial c'est-à-dire un usage industriel.

Une participation du Groupe SNCF aux coûts des équipements publics dans le cadre de la ZAC est exclue.

### 3. SECTEUR 5 (HORS ZAC) SECTEUR IDENTIFIE POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN ET LES RECONSTITUTIONS DU SECTEUR 1 - PROJET AVENUE DE LA BOISSE

Parcelle BT 006 (P)

Assiette foncière : 10 000 m2 environ disponible

Propriétaires Groupe SNCF : SNCF FRET et SNCF Gares & Connexions +SNCF RESEAU

Installations recensées du Groupe SNCF sur le foncier et Occupations tiers :

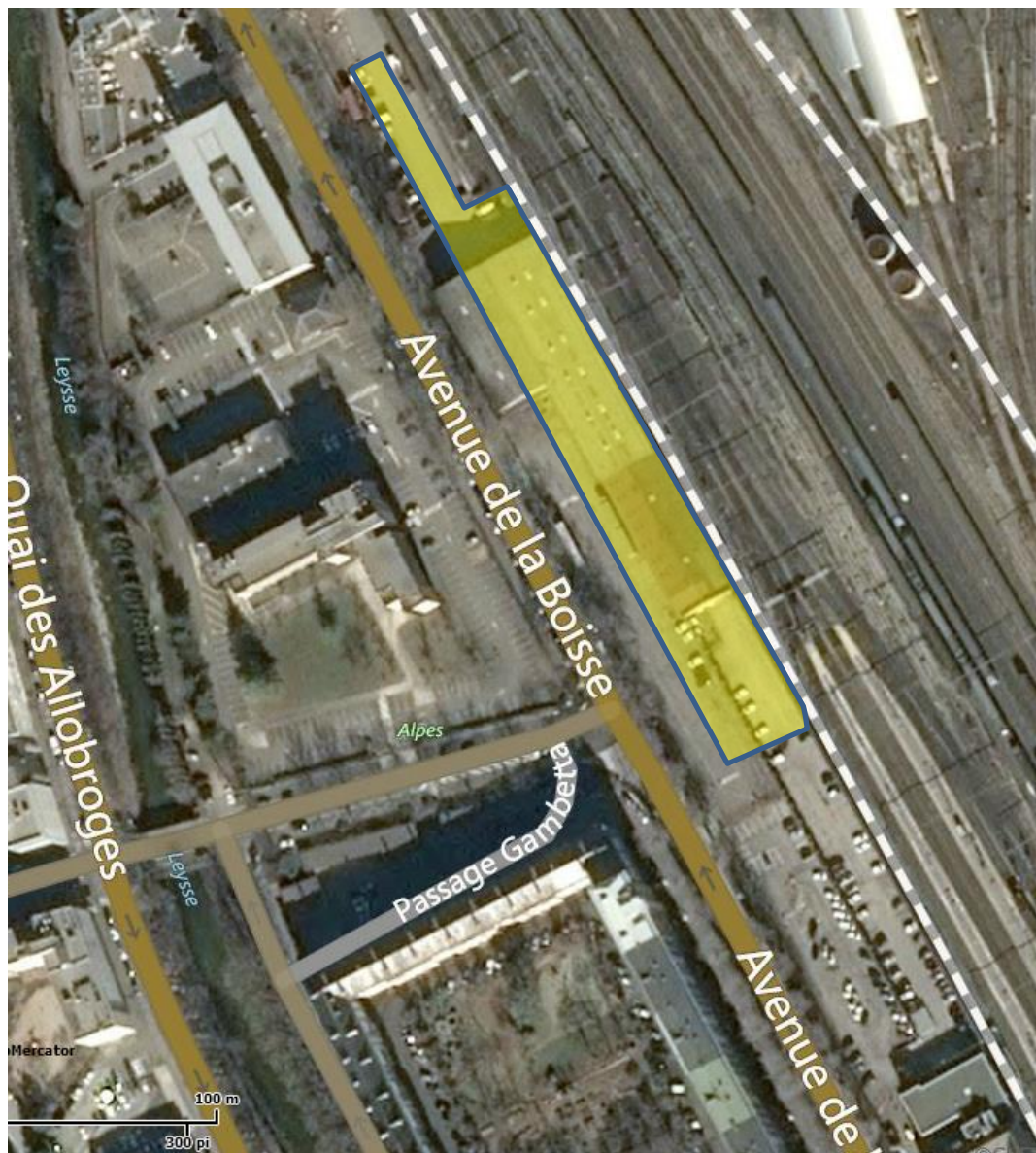
- Réseaux ferrés en limite est du projet.
- Halle SERNAM désaffectée
- Parking véhicules légers, service + partenaires loueurs

Secteur PLUi HD : l'emprise est classée en zone UAM autorisant une opération globale.

Contraintes techniques :

- Terrain en limite des voies ferrées devant faire l'objet du recul nécessaire par rapport au faisceau de voies.
- Dévoiement de réseaux divers à envisager aux frais de l'opérateur
- Projet à inscrire dans une bande de terrain en maintenant l'offre de stationnement actuelle. Une mutualisation de 70 places de stationnement au sein de la ZAC est une solution qui sera à questionner.
- Autorisation de voirie à obtenir.

## Plan du site à étudier :



## Intentions de développement :

Développement d'une opération immobilière mixte (logements, bureaux, commerces, etc..., à définir par l'étude de marché), incluant les reconstitutions, du secteur 1 et de stationnement du secteur 5.

SNCF Immobilier, avec l'appui de la société Espaces Ferroviaires lancera des études immobilières (étude architecturale et étude de marché notamment) visant à développer sur ce périmètre une opération de construction neuve.

Une réflexion sur la thématique programmatique de ce secteur sera menée en comité technique entre SNCF, ville de Chambéry, Grand Chambéry et CGLE, sur la base du travail d'études architecturales et de marché pilotés jusqu'à l'automne 2020 par SNCF Immobilier.

Une opération globale sera présentée.

Elle inclura le relogement des activités présentes sur le terrain dans le périmètre de la ZAC (Triangle Sud) devant être cédé.

### Engagements réciproques :

#### **Pour SNCF Immobilier :**

- Lancer les demandes de mutabilité auprès des propriétaires du Groupe SNCF.

Mener les études techniques environnementales ainsi que les études architecturales en intégration avec les projets voisins (PEM et Voiries Centre Nord / ZAC Vetrotex et Grand Verger)

- Présentation du projet global sur secteur 5 pour validation.

#### **Pour Grand Chambéry, Ville de Chambéry et Chambéry Grand Lac Economie :**

- Validation projet présenté par SNCF Immobilier sur Secteur 5.
- Modification de PLUi HD permettant de mener l'opération immobilière définie et validée conjointement.

## **GRANDES ECHEANCES**

- Début 2020 : Proposition des modalités
- Fin 2020 : Validation des modalités
  - Définition des modalités de portage et de développement de l'opération immobilière tertiaire du secteur 1 et des modalités opérationnelles des reconstitutions
  - Définition du portage et du périmètre de reconstitution du foyer Parme.
  - Premier partage sur le diagnostic architectural et immobilier du secteur 5
  - Concertation sur le projet
- Novembre 2020 : validation de l'opération immobilière sur secteur 5 par Grand Chambéry, Ville de Chambéry et Chambéry Grand Lac Economie. 2021 : modification du PLUi HD du secteur 5
- 1<sup>er</sup> semestre 2021 : transferts de propriété des Secteur 2,3 et 4 et des travaux d'aménagement de voirie.

- 2022 :
  - Obtention PC du secteur 5 et démarrage de l'opération
  - Obtention du PC du Foyer Parme et démarrage de l'opération
- Fin 2023 : déménagement activités SNCF et obtention du PC de l'opération immobilière du secteur 1
- 2024-2026 : livraisons des opérations immobilières des secteurs 1 et 5.