



BUREAU DE L'USAN
Séance du mercredi 15 novembre 2023

ORDRE DU JOUR

Appels des membres élus – Quorum
Désignation d'un secrétaire de séance
Approbation du compte rendu de la dernière séance

DÉCISIONS DU BUREAU

Finances :

Détermination des tarifs pour 2024 :

1. La gestion des Associations Syndicales de drainage extérieures à l'USAN ;
2. La gestion des Associations Foncières de Remembrement ;

AVIS DU BUREAU POUR VOTE AU COMITÉ

Ressources humaines :

1. Création d'un emploi non permanent pour faire face à un accroissement temporaire d'activité
2. Indemnité horaires pour les travaux supplémentaires (IHTS)
3. Tableau des effectifs

Finances :

4. Ouverture de crédits d'investissement
5. Répartition des cotisations des membres pour l'année 2024

Administration générale :

6. Subventions d'équipement dans le cadre de la réduction de la vulnérabilité au risque d'inondations

Stratégie foncière :

7. Ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire dans le cadre des acquisitions des terrains et mises en place de servitudes nécessaires pour la ZEC de Steenbecque au lieu-dit Palmaert
8. Promesses de vente Zone d'Expansion de Crues

Questions diverses



DÉCISIONS DU BUREAU

DIH/JD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU NORD



NOMBRE DE MEMBRES PRESENTS

Afférents au Bureau Syndical	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération
17	17	
Délibération		
23	11	01

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU
DE L'UNION SYNDICALE D'AMÉNAGEMENT HYDRAULIQUE DU NORD**

SÉANCE DU MERCREDI 15 NOVEMBRE 2023

Date de la
convocation
07/11/2023
Date d'affichage
/11/2023

OBJET : Finances - Détermination des tarifs 2024 pour la gestion des Associations Syndicales de drainage extérieures à l'USAN.

Rapporteur : Monsieur Joël DEVOS

Le Bureau est amené à se prononcer sur les coûts de gestion pour l'année 2024 des Associations Syndicales Autorisées de Drainage extérieures à l'Union Syndicale d'Aménagement Hydraulique du Nord en dehors de l'Association Syndicale Autorisée de Drainage Nord de France.

Il est proposé aux membres du Bureau un terme fixe de 1 100.00 euros hors taxes concernant l'établissement des budgets et du compte administratif des Associations Syndicales Autorisées de Drainage extérieures incluant le cas échéant 1 réunion / an.

Les recettes liées à cette opération seront imputées au chapitre 70 du Budget Annexe Primitif 2024.

Cette présente décision a été communiquée au COMITÉ lors de sa réunion du 15 novembre 2023.

DIH/JD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU NORD



NOMBRE DE MEMBRES PRÉSENTS

Afférents au Bureau Syndical	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération
17	17	
Délibération		
23	11	02

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU
DE L'UNION SYNDICALE D'AMÉNAGEMENT HYDRAULIQUE DU NORD**

SÉANCE DU MERCREDI 15 NOVEMBRE 2023

Date de la
convocation
07/11/2023
Date d'affichage
/11/2023

OBJET : Finances - Détermination des tarifs 2024 pour la gestion des Associations Foncières de Remembrement

Rapporteur : Monsieur Joël DEVOS

L'Union Syndicale d'Aménagement Hydraulique du Nord assure la gestion des Associations Foncières de Remembrement.

Il est demandé aux membres du Bureau de fixer le montant des prestations à verser au titre de l'année 2024.

TARIFS PAR ASSOCIATIONS FONCIERES :

Terme fixe (frais de gestion et l'établissement des documents comptables et budgétaires)	1 000.00 € HT
Terme proportionnel (par compte repris dans le rôle annuel de recouvrement)	9.00 € HT
OPTIONS	
Forfait pour animation réunions	600.00 € HT

Rédaction de statuts pour mise en conformité des nouvelles AFR	1 250.00 € HT
Programme de travaux liés aux grands ouvrages avec mise en place de financements	35 heures x 26.50 € HT
Calcul et la répartition d'indemnités dues aux propriétaires et exploitants expropriés au moment du remembrement dans le cadre d'une cession de terre prélevées sur le périmètre remembré et devenues propriété de l'Association Foncière de Remembrement, ou de soultes liées à la cession de petites parcelles et reportées sur le procès-verbal des opérations d'aménagement foncier.	52.00 € HT / cpte de propriétaires et exploitants
Frais de dissolution	1 500.00 € HT

Les recettes liées à ces opérations seront imputées au chapitre 70 du Budget Annexe Primitif 2024.

Cette présente décision a été communiquée au COMITÉ lors de sa réunion du 15 novembre 2023.



AVIS DU BUREAU POUR VOTE AU COMITÉ

**AVIS N° 1 DU BUREAU DE L'USAN****SÉANCE DU MERCREDI 15 NOVEMBRE 2023**

OBJET : Ressources Humaines – Création d'un emploi non permanent pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire d'activité (EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.332-23-1° DU CODE GENERAL DE LA FONCTION PUBLIQUE)

Rapporteur : Monsieur Thierry LAZARO

Le Comité Syndical ;

Vu le code général de la fonction publique, notamment son article L.332-23-1° ;

Considérant qu'il est nécessaire de recruter un agent contractuel pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire d'activité du service de l'entretien des réseaux ;

Sur le rapport de Monsieur le Président et après en avoir délibéré ;

DÉCIDE

La création à compter du 1^{er} décembre 2023 d'un emploi non permanent pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire d'activité dans le grade d'Adjoint Technique relevant de la catégorie hiérarchique C à temps complet.

Cet emploi non permanent sera occupé par un agent contractuel recruté par voie de contrat à durée déterminée pour une durée de 6 mois allant du 1^{er} décembre 2023 au 31 mai 2023 inclus.

La rémunération de l'agent sera calculée par référence à l'indice brut 367 du grade de recrutement.

Les crédits correspondants sont inscrits au budget.

Le Bureau a émis un avis



AVIS N° 2 DU BUREAU DE L'USAN

SÉANCE DU MERCREDI 15 NOVEMBRE 2023

OBJET : Ressources Humaines – Indemnités horaires pour les travaux supplémentaires (IHTS) –
Modification de la délibération CS210907

Rapporteur : Monsieur Thierry LAZARO

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires et notamment son article 20,

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et notamment ses articles 87, 88, 111 et 136,

Vu le décret n° 91-875 du 6 septembre 1991 pris pour l'application du 1er alinéa de l'article 88 de la loi du 26 janvier 1984 précitée,

Vu le décret n° 2002-60 du 14 janvier 2002 modifié relatif aux indemnités horaires pour travaux supplémentaires,

Vu le décret n° 2010-310 du 22 mars 2010 modifiant le décret 2002-528 du 25 avril 2002,

Vu la délibération adoptée en séance du Conseil Syndical le 27 septembre 2021, sous la référence CS210907 qui encadre les Indemnités Horaires pour Travaux Supplémentaires des agents de l'USAN.

Considérant l'avis du comptable public qui demande que la délibération « cadre » fixe la liste des emplois dont les missions impliquent la réalisation effective d'heure supplémentaire selon « *les fonctions ou les missions exécutées par les corps, grades ou emplois dont les missions impliquent la réalisation effective d'heures supplémentaires* »

Après avoir entendu les explications de Monsieur le Président ;

Après en avoir délibéré ;

Le Conseil Syndical décide à l'unanimité, d'apporter quelques modifications à la délibération initiale fixant les modalités d'attribution des IHTS.

AINSI :

La compensation des heures supplémentaires peut être réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'un repos compensateur et à défaut de compensation sous forme d'un repos compensateur, les heures supplémentaires accomplies sont indemnisées. Néanmoins, seuls les agents relevant aux grades de catégorie C et B peuvent prétendre au versement d'indemnité horaire pour travaux supplémentaires.

Le président rappelle que les heures supplémentaires ne peuvent excéder 25 heures par mois, sauf lors de circonstances exceptionnelles, sur décision de l'autorité territoriale, le comité technique en étant immédiatement informé.

LE CONSEIL SYNDICAL, après en avoir délibéré, **DÉCIDE**

- ✓ D'instituer le régime des indemnités horaires pour travaux supplémentaires (I.H.T.S.) en faveur des agents susceptibles de les percevoir, dès lors que l'emploi occupé implique la réalisation effective d'heures supplémentaires décidée expressément par l'autorité territoriale et que le travail supplémentaire réalisé n'a pas fait l'objet d'une compensation sous la forme d'un repos compensateur.

Au sein de la collectivité et en raison des missions exercées selon les décrets portant statut particulier des cadres d'emploi, les emplois concernés par la présente délibération sont :

Filière	Cadre d'emploi	Catégorie	Fonctions	Décret d'application
ADMINISTRATIVE	Adjoint Administratif territorial	C	Finances et Commande Publique Administration Générale Agents des services administratifs	Décret n°2006-1690 du 22 décembre 2006
TECHNIQUE	Adjoint Technique territorial	C	Entretien et Gestion des Réseaux, agents polyvalents.	Décret n°2006-1691 du 22 décembre 2006
	Agent de maîtrise territorial	C	Conducteurs de travaux et Responsable de la coordination	Décret n°2016-1382 du 12 octobre 2016
	Technicien territorial	B	Direction du Service Entretien et Gestion des Réseaux Technicien environnement ou de rivière.	Décret n°2010-1357 du 9 novembre 2010

- ✓ Le régime indemnitaire, sera alloué à compter du rendu exécutoire de la présente délibération aux fonctionnaires titulaires, stagiaires et, le cas échéant, aux agents contractuels de droit public,
- ✓ Le paiement des indemnités fixées par la présente délibération sera effectué selon une périodicité mensuelle.
- ✓ Les dépenses correspondantes seront imputées sur le chapitre 012 du budget.

Le Bureau a émis un avis

PROJET



AVIS N° 3 DU BUREAU DE L'USAN

SÉANCE DU MERCREDI 15 NOVEMBRE 2023**OBJET : Ressources Humaines - Tableau des effectifs 2024****Rapporteur : Monsieur Thierry LAZARO**

Il vous est proposé d'adopter le nouveau tableau des effectifs du personnel en tenant compte des emplois titulaires et stagiaires.

TABLEAU DES EFFECTIFS DES PERSONNELS TITULAIRES ET STAGIAIRES
A TEMPS COMPLET AU 1^{er} JANVIER 2024

CADRE D'EMPLOI	GRADE	CADRE ACTUEL	CADRE NOUVEAU
EMPLOI FONCTIONNEL			
Directeur Général des Services		1	1
FILIERE ADMINISTRATIVE			
ATTACHÉ	Attaché Principal	0	0
	Attaché	1	1
REDACTEUR	Rédacteur Principal 1 ^{ère} classe	0	0
	Rédacteur Principal 2 ^{ème} classe	0	0
	Rédacteur	1	0
ADJOINT ADMINISTRATIF	Principal 1 ^{ère} classe	4	2
	Principal 2 ^{ème} classe	2	1
	Adjoint administratif	1	1
SOUS TOTAL		9	5

FILIERE TECHNIQUE			
INGENIEUR	Ingénieur principal	2	2
	Ingénieur	1	1
TECHNICIEN	Technicien Principal de 1 ^{ère} classe	1	1
	Technicien Principal de 2 ^{ème} classe	2	2
	Technicien	1	0
AGENT DE MAITRISE	Agent de Maitrise Principal	3	2
	Agent de Maitrise	3	3
ADJOINT TECHNIQUE	Principal de 1 ^{ère} classe	3	3
	Principal de 2 ^{ème} classe	3	6
	Adjoint Technique	10	10
SOUS TOTAL		29	30

**TABLEAU DES EFFECTIFS DES PERSONNELS CONTRACTUELS
A TEMPS COMPLET AU 1^{er} JANVIER 2024**

CADRE D'EMPLOI	GRADE	CADRE ACTUEL	CADRE NOUVEAU
INGENIEUR	Ingénieur	1	1
TECHNICIEN	Technicien	1	1
AGENT DE MAITRISE	Agent de maîtrise	1	1
ADJOINT TECHNIQUE	Adjoint technique	2	2
ADJOINT ADMINISTRATIF	Adjoint Administratif	1	1
	Adjoint Admin principal 2 ^{ème} classe	1	1
REDACTEUR	Rédacteur	1	1
SOUS TOTAL		8	8
TOTAL GENERAL		47	44

Le Bureau a émis un avis

**AVIS N° 4 DU BUREAU DE L'USAN****SÉANCE DU MERCREDI 15 NOVEMBRE 2023**

OBJET : Finances - Ouverture de crédits d'investissement avant le vote du budget primitif 2024

Rapporteur : Monsieur Joël DEVOS

Conformément à l'article 15 de la loi du 5 janvier 1988 et à l'article L1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Président peut engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits inscrits à la section d'investissement du Budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

Préalablement, il convient que le Comité Syndical l'autorise en précisant le montant et l'affectation des crédits.

Les crédits seront inscrits au Budget lors de son adoption et l'autorisation du Comité Syndical n'est valable que jusqu'à l'adoption du Budget.

Considérant que le montant des crédits d'investissement du budget primitif 2023 de l'USAN s'élevait à 3 868 002.07 €, il est proposé d'ouvrir 25% de ces crédits (soit 967 000.52 €) conformément à la réglementation, dans l'attente du vote du budget primitif 2024, selon la répartition par chapitre (niveau de vote du budget) suivante :

CHAPITRE	LIBELLE	CREDITS 2023	AUTORISATION 2024
20	Immobilisations incorporelles	656 000.00 €	164 000.00 €
204	Subvention d'équipement	210 002.07 €	52 500.52 €
21	Immobilisations corporelles	1 225 000.00 €	306 250.00 €
23	Immobilisations en cours	1 777 000.00 €	444 250.00 €

Il est demandé au Comité Syndical d'autoriser monsieur le Président à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, hors restes à réaliser, sur les crédits ouverts.

Le Bureau a émis un avis

PROJET



AVIS N° 5 DU BUREAU DE L'USAN

SÉANCE DU MERCREDI 15 NOVEMBRE 2023

OBJET : Finances - Appel à cotisations des membres pour l'année 2024

Rapporteur : Monsieur Joël DEVOS

Conformément à l'article 9-2.2 de nos statuts, notre assemblée doit chaque année fixer le produit des cotisations par l'application d'un taux d'évolution vis-à-vis du produit de l'année précédente.

Pour rappel, l'appel à cotisation 2023 était de 2 430 166 € repartit selon le tableau ci-dessous.

Tableau n° 1 :

SYNTHESE	2023		
	contribution compétence 1	contribution compétence 2	TOTAL
CC de Flandre Intérieure	1 296 428 €	110 568 €	1 406 996 €
CC des Hauts de Flandre	406 331 €	27 725 €	434 056 €
CC Flandre Lys	372 051 €	42 329 €	414 380 €
CC Pévèle Carembault	162 665 €	- €	162 665 €
CAMPHIN EN CAREMBAULT		1 806 €	1 806 €
CHEMY		826 €	826 €
GONDECOURT		4 331 €	4 331 €
PHALEMPIN		5 106 €	5 106 €
TOTAL	2 237 475 €	192 691 €	2 430 166 €

De plus, comme le précise l'article 9-2.2 des statuts de l'USAN, l'évolution de la population est prise en compte à chaque début de mandat, ainsi les ajustements liés à l'évolution de la population ont été réalisés sur la base des données 2018 (INSEE / population totale).

Pour l'année 2024, il vous est proposé de faire évoluer le produit et de fixer le taux d'évolution à 2%.

Ainsi, la répartition de la cotisation entre les membres est fixée selon le tableau ci-dessous :

Tableau n° 2 :

SYNTHESE	2024		
	contribution compétence 1	contribution compétence 2	TOTAL
CC de Flandre Intérieure	1 322 483 €	112 654 €	1 435 137 €
CC des Hauts de Flandre	414 497 €	28 248 €	442 745 €
CC Flandre Lys	379 528 €	43 128 €	422 656 €
CC Pévèle Carembault	165 934 €	12 297 €	178 231 €
TOTAL	2 282 443 €	196 327 €	2 478 769 €

A compter de 2024, la Communauté de Communes Pévèle en Carembault se substitue aux 4 communes (Camphin en Carembault, Chemy, Gondécourt et Phalempin) et prend à sa charge la compétence Sage (compétence 2).

Les recettes liées à cette opération sont imputées au chapitre 74 du budget principal de l'USAN.

Le Bureau a émis un avis

**AVIS N° 6 DU BUREAU DE L'USAN****SÉANCE DU MERCREDI 15 NOVEMBRE 2023**

OBJET : Administration générale – Prorogation de la délibération CS221003 - Mise en place de subventions d'équipement dans le cadre de la réduction de la vulnérabilité au risque d'inondations.

Rapporteur : Monsieur Jean-Jacques DEWYNTER

L'USAN a notamment dans ses missions la prévention des inondations par le biais de son action régulière sur les cours d'eau non domaniaux (entretien, restauration...) et la réalisation d'ouvrages structurants.

En novembre 2021, de nombreuses communes du territoire de l'USAN ont été touchées par des inondations exceptionnelles.

Cet événement a été supérieur aux occurrences de crues habituellement utilisées pour la conception des ouvrages structurants (leur niveau de protection).

Ainsi, dans un contexte de changement climatique et d'augmentation de ces événements exceptionnels, ainsi que du fait des délais imposés par la réglementation pour la réalisation des ouvrages et du fait de l'existence d'événement dépassant les capacités de protection des dits ouvrages, notre syndicat doit engager une nouvelle stratégie visant à accompagner l'adaptation des habitations au risque d'inondation.

Cette stratégie concerne principalement, la réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation des bâtiments.

Elle est avant tout de la responsabilité des propriétaires, exploitants, gestionnaires...

Néanmoins, le Maire, en vertu de ses pouvoirs de police, est garant d'une politique de limitation des risques qui vise à réduire la vulnérabilité de sa commune et à la préparer à affronter un événement naturel majeur, tout en informant préventivement la population sur les risques auxquelles elle est exposée et sur les consignes et comportements à suivre en cas de crise.

Cette responsabilité du Maire se décline au travers notamment la Rédaction du Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) et du Plan Communal de Sauvegarde (PCS).

Parfois, en complément des propriétaires et des communes, les collectivités responsables de la GEMAPI, apportent une contribution sur la réduction de la vulnérabilité.

Sur le territoire de l'USAN, il existe des dispositifs qui varient selon les bassins versants. La situation est différente sur la Lys et ses affluents que sur l'Yser, la Deûle ou les Falaises mortes.

Dans le cadre du Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) de la Lys, les travaux de réduction de la vulnérabilité réalisés par le propriétaire du bien d'usage d'habitation ou mixte sont aidés financièrement par l'Etat (FPRNM / Fonds Barnier) selon les modalités suivantes :

- Diagnostic de vulnérabilité obligatoire, réalisé par un prestataire ou le SYMSAGEL pour le compte du propriétaire et entièrement pris en charge par le SYMSAGEL et le PAPI (Etat / Fonds Barnier),
- Aides du PAPI au travaux de réduction de la vulnérabilité préconisés par le diagnostic
- Montant versé au propriétaire du bien (qui avance les frais) sur la base de factures acquittées,
- Le SYMSAGEL accompagne le propriétaire à l'élaboration du dossier de subvention,
- Aide financière de 80% du montant global des travaux TTC dans la limite de 10% de la valeur vénale du bien.

Pour les autres territoires, il n'existe actuellement pas de dispositifs d'aides pour ce type de travaux.

C'est pourquoi, afin de contribuer à harmoniser l'accompagnement des habitants, dans le cadre des événements exceptionnels, il vous est proposé de compléter les dispositions et engagements des communes et d'intervenir directement sur la protection des habitations en créant le principe d'une subvention exceptionnelle d'équipement de l'USAN pour le compte de propriétaires.

Cette subvention exceptionnelle d'équipement serait accordée selon les conditions suivantes :

- Dispositif complémentaire des mesures prises par le Maire dans le cadre de son pouvoir de Police et de sa responsabilité dans la gestion de crise. Le recensement des besoins des habitants sera établi en lien avec la commune. La mise en œuvre des équipements devra être considéré au Plan Communal de Sauvegarde de la commune (vigilance crue, alerte...).
- Diagnostic de vulnérabilité obligatoire, réalisé par le propriétaire sous la forme d'autodiagnostic, validé par le Maire de la commune et le gestionnaire des réseaux d'assainissement (Eaux pluviales et Eaux usées), sur la base d'un modèle transmis par l'USAN (cf – annexe de la délibération du 22 octobre 2022),
- Aides de l'USAN versées au propriétaire du bien sur la base des travaux de réduction de la vulnérabilité réalisés et des factures acquittées,

- **Aide financière de 50% du montant global des travaux, dans la limite de 3 000 € TTC de travaux par habitation et dans l'enveloppe de 50 000 € voté par le Comité Syndical au budget 2024.**

Type d'équipements ou de travaux éligibles :

- Batardeaux
- Porte étanche
- Clapets anti-retours, uniquement, dans les cas les plus simples, sur le ou les réseaux d'une seule habitation, si les canalisations situées en sortie de logement sont facilement accessibles et sans travaux de terrassement lourds,
- Colmatage des fissures pénétrantes, entrée de gaines ou occultation temporaire des aérations basses.

Il convient également de préciser que ces dispositions ne concernent que :

- Les bâtiments à usage d'habitations ou garages (ne sont pas concernés les dépendances ou abri de jardin...),
- Les installations susceptibles de limiter temporairement la pénétration des eaux dans le bâti et non des travaux d'adaptation de l'intérieur du bien afin de le rendre insensible aux dégradations par immersion (rehausse chauffage et installations électriques, imperméabilisation cloisons et sols...)
- Les protections contre des submersions inférieures à 1 m et d'une durée maximale de 48 h.

Cette subvention exceptionnelle vaut pour l'année 2024. Les crédits affectés à cette dépense seront imputés au chapitre 204 du budget primitif 2024 de l'USAN.

Le bureau a émis un avis

**AVIS N° 7 DU BUREAU DE L'USAN****SÉANCE DU MERCREDI 15 NOVEMBRE 2023**

OBJET : Stratégie foncière - ZEC de Steenbecque au lieu-dit Cantine Veld - Ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire dans le cadre des acquisitions des terrains et mises en place de servitudes nécessaires.

Rapporteur : Madame Edith STAELEN

Vu la délibération du comité syndical de l'USAN en date du 14 mars 2018 concernant l'acquisition des parcelles sur les différents projets de ZEC portés sous maîtrise d'ouvrage de l'USAN et la validation du protocole foncier,

Vu la délibération du bureau de l'USAN en date du 14 mars 2018 concernant la prise en charge des acquisitions foncières concernant les ZEC de Sercus et de Steenbecque,

Vu la délibération du comité syndical de l'USAN en date du 28 mai 2018 concernant la demande d'ouverture d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour Sercus et Steenbecque,

Vu l'estimation sommaire et globale des domaines en date du 1^{er} février 2018 mise à jour en date du 9 avril 2019 puis du 2 juin 2022,

Vu la délibération du comité syndical de l'USAN en date du 7 juillet 2021 concernant la signature de la convention-cadre entre l'USAN et la SAFER dans le cadre des zones d'expansion de crues du PAPI de la Lys,

L'USAN est la collectivité territoriale en charge de la Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI). A ce titre, dans l'objectif de prévenir le risque inondation sur le bassin versant de la Lys, l'USAN met en œuvre des projets de Zones d'Expansion des Crues.

L'USAN envisage la création d'une Zone d'Expansion des Crues sur la commune de Steenbecque au lieu-dit Cantine Veld, destinée à lutter notamment contre les inondations dans le centre-village de Steenbecque. Une étude de maîtrise d'œuvre a désigné l'emplacement de l'ouvrage et a précisé l'efficacité hydraulique de l'aménagement.

Cette opération nécessite la maîtrise foncière des terrains d'emprise des ouvrages et des zones sur-inondées.

Par le biais de négociations amiables, l'USAN et la SAFER, dans le cadre de la convention la liant à l'USAN, ont tenté de recueillir les promesses de vente, de servitude de sur-inondation et résiliations de baux afin d'assurer la maîtrise foncière nécessaire aux aménagements. Cela s'est pour l'instant avéré infructueux.

La superficie totale des terrains concernés par la Déclaration d'Utilité Publique est d'environ 22 000 m². (Estimation des domaines en pièce jointe).

Cette superficie des terrains concernés par la déclaration d'utilité publique correspond à l'emprise des ouvrages et à la zone de sur-inondation occupée en cas de crue centennale. Cela permet de sécuriser le projet de l'USAN sur les aspects fonciers.

Toutefois, dans le cadre de la négociation amiable, l'USAN propose en hypothèse de base l'acquisition de l'emprise de la crue vicennale, et la mise en place de servitudes de sur-inondation entre la limite de la crue vicennale et la limite de la crue centennale. Il s'agit d'une hypothèse de départ susceptible d'être adaptée dans le cadre des négociations au cas par cas. Dans tous les cas, l'USAN acquerra l'emprise des remblais des aménagements hydrauliques, les emprises de compensation « milieu naturel » et les pistes.

Afin de mettre en œuvre ce projet, l'USAN souhaite obtenir une Déclaration d'Utilité Publique pour la réalisation de cette Zone d'Expansion des Crues de Steenbecque au niveau de du lieu-dit Cantine Veld.

L'enquête préalable est régie par l'article L110-1 du code de l'expropriation. Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code.

La Zone d'Expansion des Crues de Steenbecque est un ouvrage ayant une incidence sur l'environnement et est donc soumise à une enquête environnementale selon l'article L123-2 du code de l'environnement.

Par ailleurs, l'article L123-6 du code de l'environnement prévoit que lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête unique dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique.

L'enquête parcellaire, quant à elle, a pour but de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires. Elle peut être organisée seule, après la signature d'une DUP ou conjointe avec l'enquête préalable à la DUP (Articles R.131-3 et suivants du code de l'expropriation).

La présente délibération est accompagnée d'une notice explicative conformément à l'article R. 112-6 du code de l'expropriation. L'ensemble du dossier de DUP est consultable à l'USAN aux horaires d'ouverture.

Il vous est donc proposé de solliciter l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique conjointe à l'enquête publique du projet affectant l'environnement ainsi que l'ouverture de l'enquête parcellaire.

Le bureau a émis un avis

PROJET

Création de la zone d'expansion de crue - Commune de Steenbecque (59)

Notice explicative (extraite du Dossier de Déclaration d'Utilité Publique)

**Union Syndicale d'Aménagement
hydraulique du Nord**
403, allée des prêles
59270 – Bailleul



Sommaire

1. PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE	4
1.1. PLAN DE SITUATION	4
1.1.1. Situation géographique et administrative.....	4
1.1.2. Présentation du périmètre d'utilité publique	7
1.1.2.1. Emprises foncières	7
1.1.2.2. Périmètre de DUP.....	7
1.2. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS	11
1.2.1. Caractéristiques techniques	11
1.2.2. Fonctionnement de la ZEC.....	13
1.2.3. Justification de la localisation de l'ouvrage.....	13
1.3. PLAN GENERAL DES TRAVAUX.....	14
1.4. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES.....	14

1. Présentation détaillée du projet soumis à l'enquête

Seuls les éléments liés au projet de Steenbecque, sujet de la DUP, seront détaillés ici.

1.1. Plan de situation

1.1.1. Situation géographique et administrative

Le projet est situé dans la commune de Steenbecque, localisée à environ 8 km au Sud-Est d'Hazebrouck, dans le département du Nord. Elle est située sur le territoire de la Communauté de communes de Flandre Intérieure.

Les figures pages suivantes permettent de localiser le projet de Steenbecque.

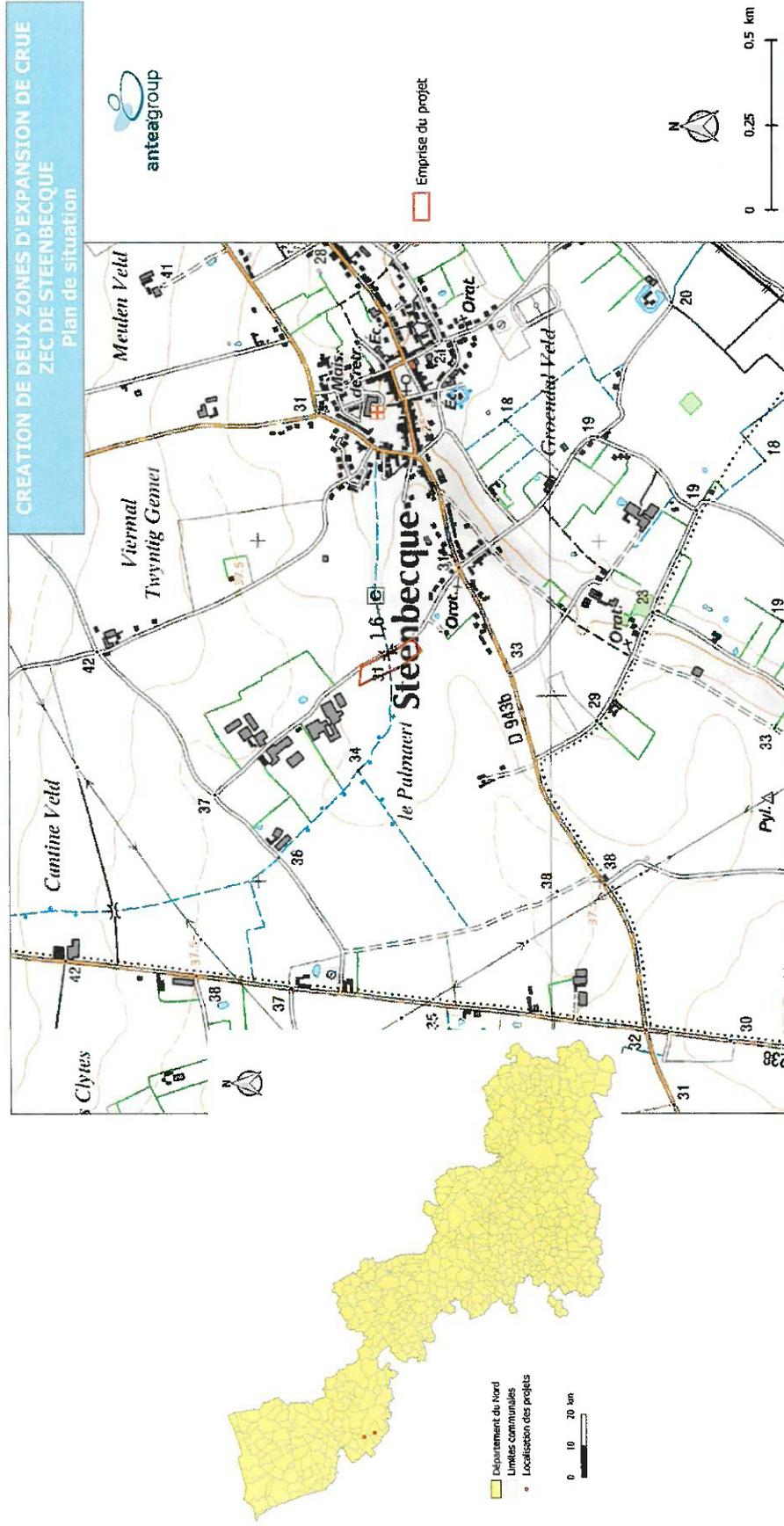


Figure 1 : Plan de situation du projet de ZEC de Steenbecque

1.1.2. Présentation du périmètre d'utilité publique

1.1.2.1. Emprises foncières

Les parcelles cadastrales concernées par le projet sont présentées dans le tableau suivant.

Tableau 1 : Parcelles impactées par le projet d'aménagement

Parcelle	Section	Commune
63	ZB	Steenbecque
185	ZB	Steenbecque
62 (cours d'eau)	ZC	Steenbecque

1.1.2.2. Périmètre de DUP

Le périmètre de DUP comprend les parcelles cadastrales concernées par le projet et listées ci-après.

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet, l'USAN devra acquérir ces parcelles par achat partiel.

Le tableau suivant récapitule les parcelles concernées par le périmètre de DUP ainsi que le mode de maîtrise foncière associé.

Les emprises nécessaires à la réalisation du projet sont essentiellement constituées de parcelles prairiales et agricoles. Le projet n'impacte aucune parcelle bâtie.

Le maître d'ouvrage étant en mesure de déterminer précisément les parcelles à acquérir ou à exproprier, une enquête parcellaire est menée de façon simultanée à l'enquête préalable à la DUP en vue de l'arrêté de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet.

Tableau 2 : Parcelles cadastrales concernées par le périmètre de DUP et mode de maîtrise foncière

Ref Parcelles	Commune	Procédure et Mode de maîtrise foncière	Ouvrages/Aménagements
ZB 63	Steenbecque	Acquisition Achat partiel	Ouvrage, digue et bassin de rétention
ZB 185	Steenbecque	Acquisition Achat partiel	Ouvrage, digue et bassin de rétention
ZC 62 (cours d'eau)	Steenbecque	Acquisition Achat partiel	Ouvrage, digue et bassin de rétention

Le dossier d'enquête parcellaire, présenté en annexe 3, présentera les parcelles à acquérir. Les intéressés sont appelés à faire valoir leurs droits au cours de cette enquête.

Le recours à l'expropriation n'est envisagé qu'en cas d'échec des négociations à l'amiable.

Les figures pages suivantes permettent de localiser les parcelles concernées par le projet, le périmètre de déclaration d'utilité publique ainsi que le mode de maîtrise foncière adopté par l'USAN.

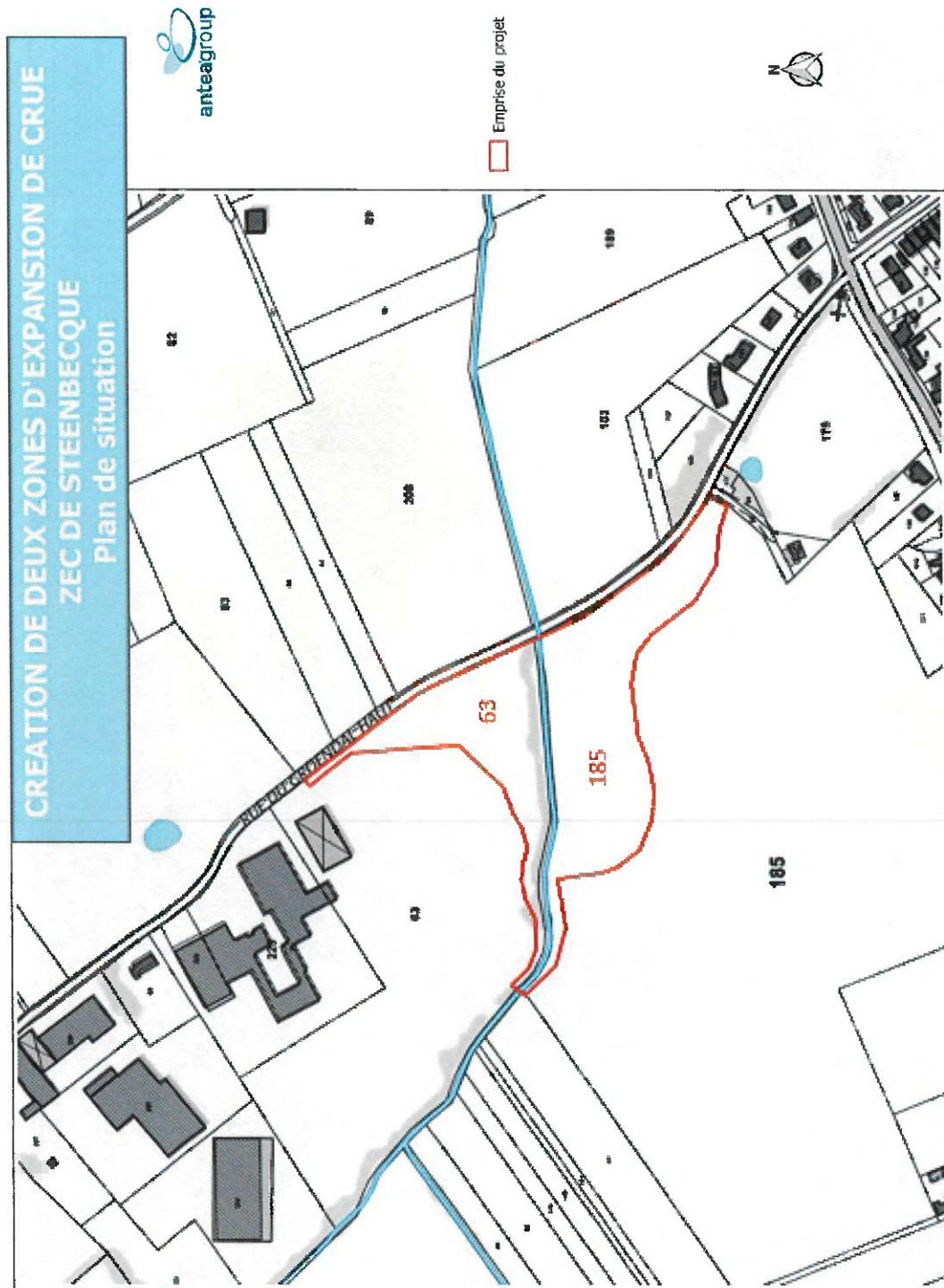


Figure 3 : Localisation des parcelles cadastrales concernées par le projet (ZEC de Steenbecque)

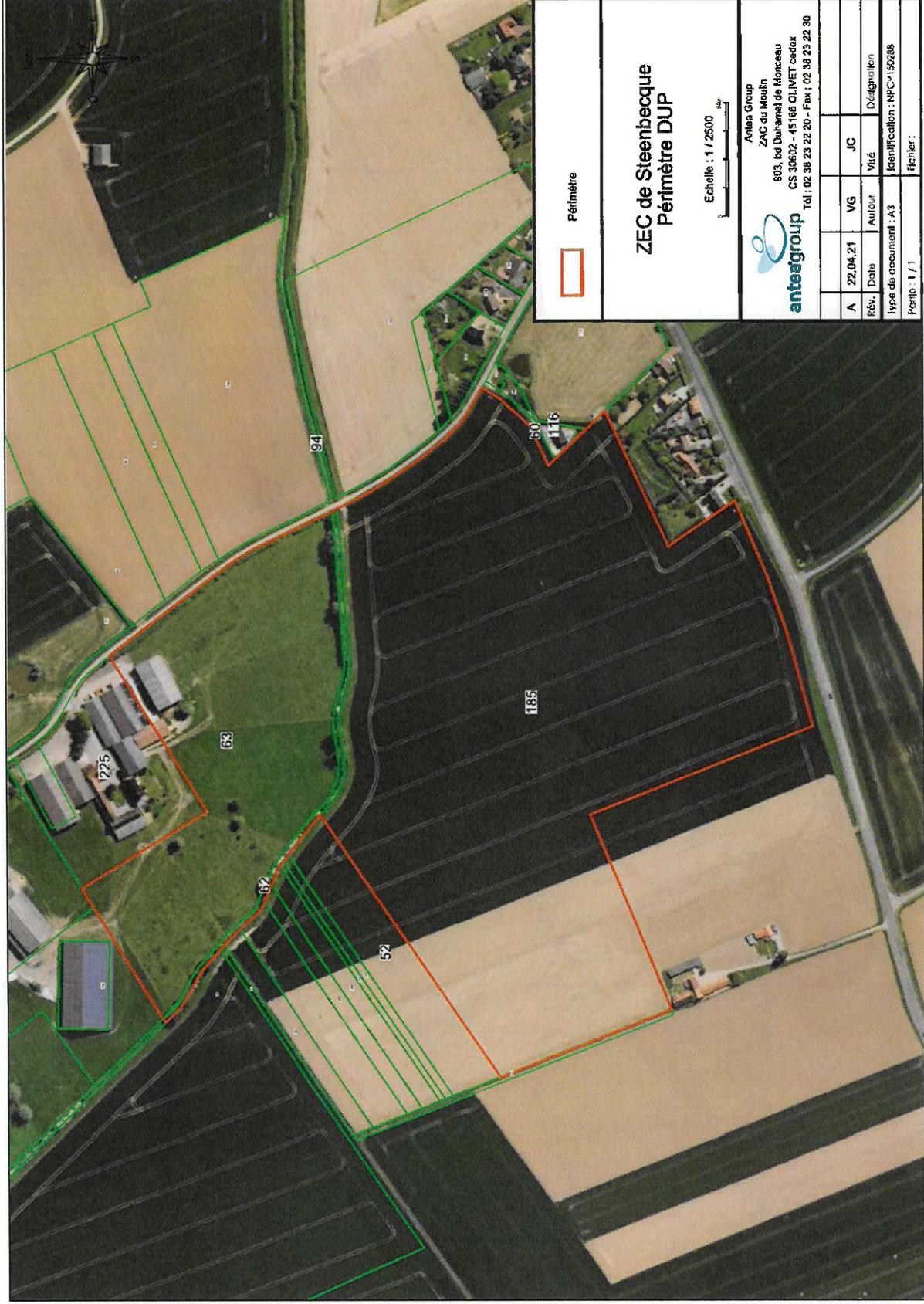


Figure 4 : Périmètre de Déclaration d'Utilité Publique - ZEC de Steenbecque (Source : USAN/Antea Group)

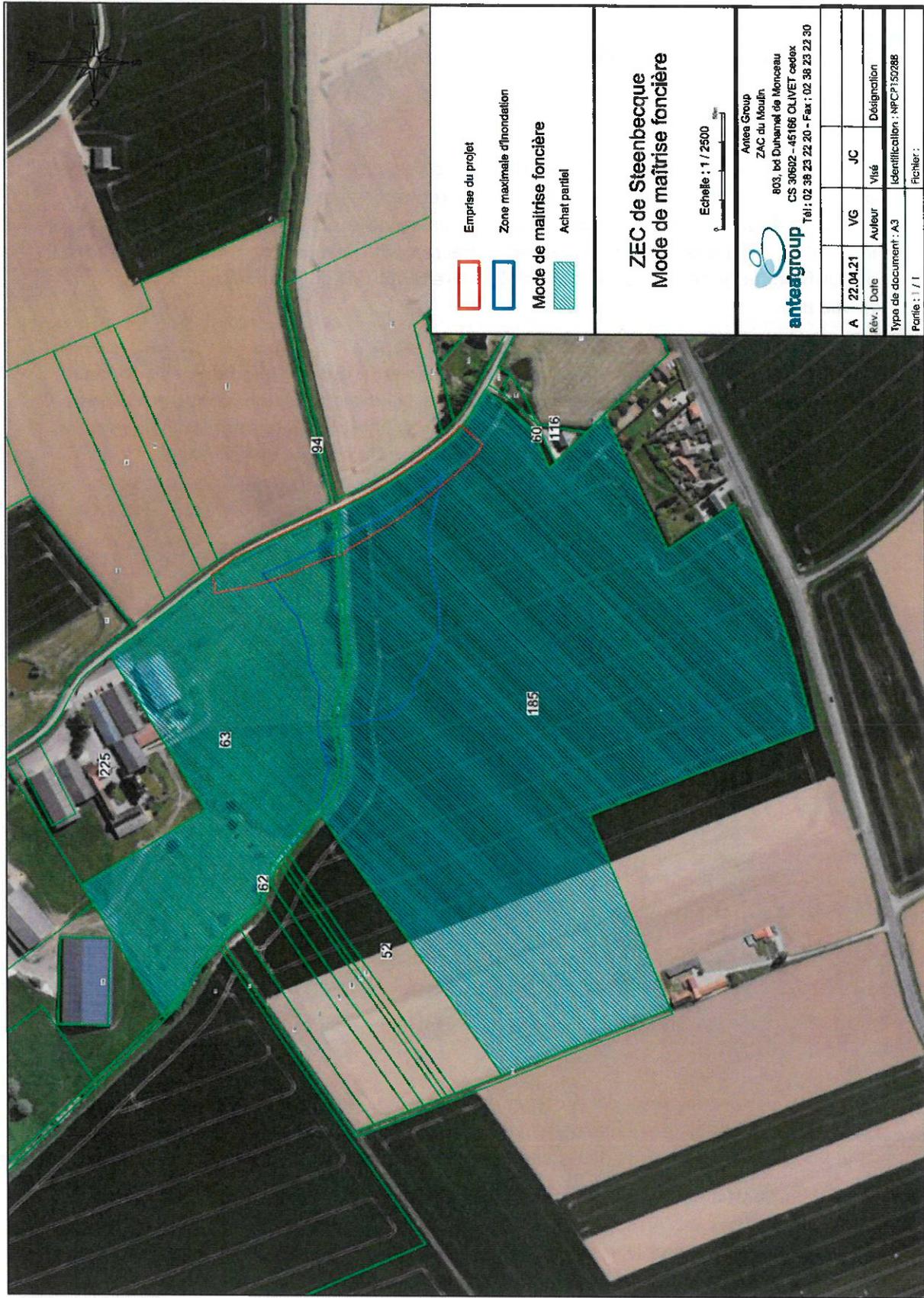


Figure 5 : Mode de maîtrise foncière sur le site de la ZEC de Steenbecque (source : USAN/Antea Group)

1.2. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

1.2.1. Caractéristiques techniques

Le projet consiste à réaliser une zone d'expansion de crue (ZEC) constituée d'un ouvrage de tamponnement et d'un corps d'ouvrage en remblai peu perméable. En cas de crue, le fonctionnement de la ZEC permet d'obtenir un volume de tamponnement via la sur-inondation des parcelles agricoles situées directement en amont du remblai. Cette zone de sur-inondation sera décaissée afin d'atteindre le volume de tamponnement nécessaire (9 360 m³).

Comme le montre la figure ci-dessous, le principe de la ZEC est de laisser passer les eaux en débit normal et de les retenir partiellement en cas de dépassement du débit nominal. La ZEC se remplit alors et se vide au débit de fuite. Si les précipitations sont supérieures à la pluie utilisée pour le dimensionnement de l'ouvrage (ici pluie de retour 20 ans), les eaux se videront aussi par la surverse afin de ne pas risquer la rupture de l'ouvrage.

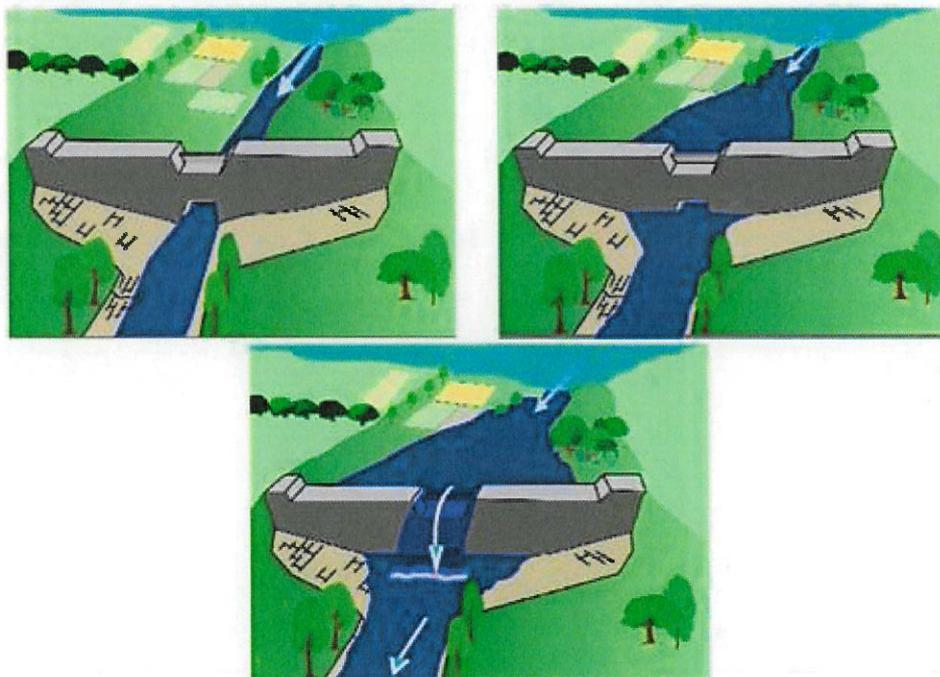


Figure 6 : Fonctionnement schématique d'une ZEC

Le projet permettra ainsi de protéger la commune Steenbecque des phénomènes d'inondation vis-à-vis des crues vicennales, c'est-à-dire la probabilité d'une chance sur vingt que la crue se produise dans l'année, et vis-à-vis des crues inférieures.

La configuration de l'ouvrage et ses caractéristiques principales figurent sur l'extrait de plan de masse suivant. Au sein de l'ouvrage se trouve l'organe de vidange qui permet de réguler le remplissage et la vidange de la ZEC, et la surverse qui assure la pérennité de l'ouvrage. Ces éléments sont visibles sur la figure suivante.

L'ouvrage sera mis en place en travers du talweg afin de barrer celui-ci et ainsi permettre le stockage des eaux. La figure page suivante présente une coupe du corps de l'ouvrage.

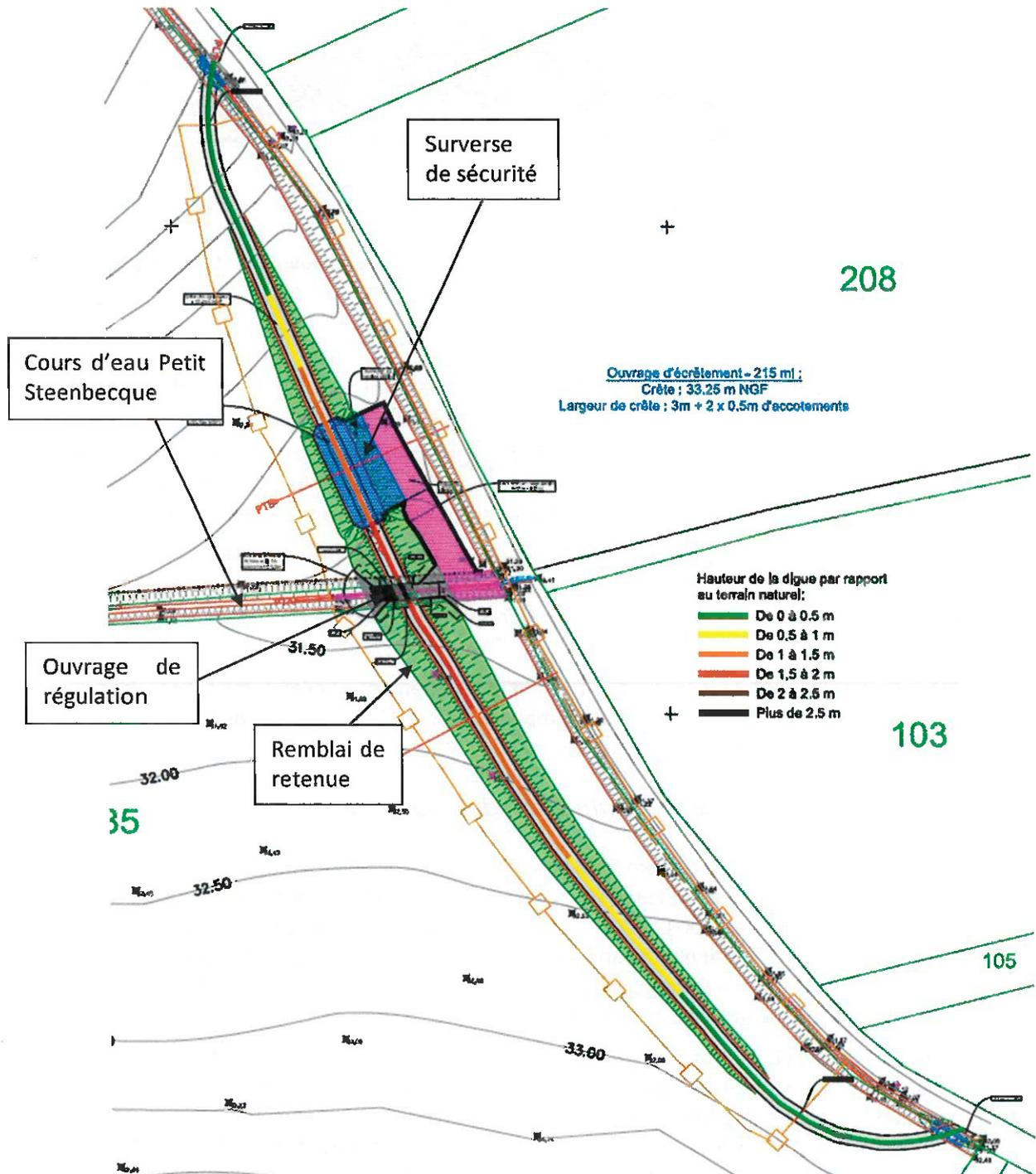


Figure 7 : Vue en plan de l'ouvrage de retenue et des ouvrages associés - Steenbecque

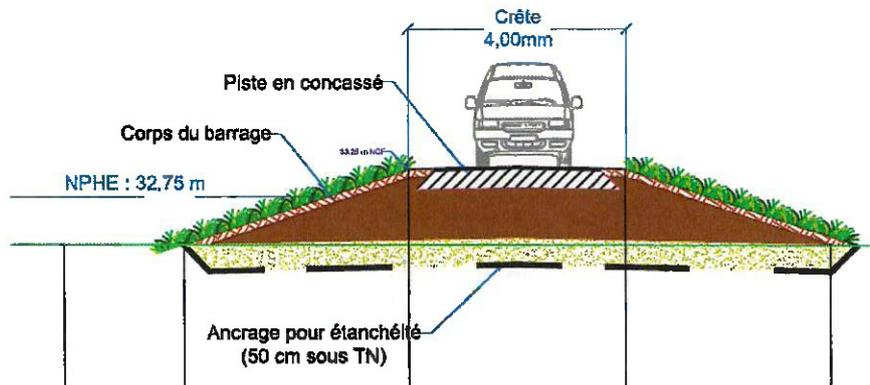


Figure 8 : Extrait du plan de masse- coupe en travers du corps d'ouvrage - Steenbecque

1.2.2. Fonctionnement de la ZEC

Les apports d'eau dans la ZEC se feront par débordement du cours d'eau. Le stockage d'eau sera temporaire et les volumes d'eau seront restitués en aval.

Au vu de la configuration des lieux et du mode de remplissage et de vidange de l'ouvrage, celui-ci va fonctionner de manière fréquente pour les petites pluies et sur une grande surface. L'ouvrage est dimensionné pour une crue d'occurrence vicennale (Q 20).

Pour des pluies fréquentes et faibles, le volume ruisselé est déjà important et entraîne une utilisation de la quasi-totalité de la surface de la zone de stockage. Le stockage des événements majeurs intervient sur les derniers centimètres de la zone et sur une emprise limitée.

L'ouvrage se remplit très rapidement lors d'un événement pluvieux, mais il se vidange également rapidement : l'ouvrage est rempli au bout de 7h40. Au bout de 24h, il est vide à 77%. Au bout de 48h, il est vide à 90%.

1.2.3. Justification de la localisation de l'ouvrage

Afin de lutter contre les désordres hydrauliques liés aux problématiques de ruissèlement sur le territoire du bassin versant des canaux de la Bourre (épisodes particulièrement violents entre 2000 et 2004), Egis a réalisé en 2012 une analyse de faisabilité pour l'implantation de ZEC (Zone d'Expansion de Crue) sur des sites potentiels pour reprendre une crue vicennale. L'un de ces ouvrages est la ZEC de Steenbecque, objet de la présente DUP, localisé le long de la petite Steenbecque.

Concernant la ZEC de Steenbecque, les parcelles ZC63 et ZC185 seront dédiées à la création de l'ouvrage de retenue. Il s'agit des parcelles bordant le cours d'eau de la petite Steenbecque, ce qui permet de retenir les eaux en cas de crue. Elles permettront également de stocker les eaux via une zone de tamponnement. La parcelle ZC62 est concernée par le projet dans la mesure où le cours d'eau de la petite Steenbecque sera busé permettant le franchissement de l'ouvrage.

Actuellement, aucune de ces parcelles n'a été acquise par l'USAN, mais des négociations sont entreprises avec les différents propriétaires. Des négociations à l'amiable peuvent aboutir afin que l'USAN puisse envisager l'achat partiel de ces parcelles.

1.3. Plan général des travaux

Le plan général des travaux correspond au plan masse, repris en annexe 3.

Un planning prévisionnel est présenté en annexe 4.

Le planning a été adapté en fonction des contraintes réglementaires.

La durée des travaux est estimée à 8 mois environ si les deux chantiers (Sercus et Steenbecque) peuvent se dérouler de façon concomitante. Dans le cas contraire, les travaux de Sercus prendront 6 mois environ et ceux de Steenbecque 5 mois environ.

1.4. Appréciation sommaire des dépenses

Le coût des travaux pour Steenbecque est estimé à environ 277 000 euros HT.

Le chiffrage suppose une optimisation des opérations de terrassement, notamment via la réutilisation (et le traitement) des matériaux décaissés en vue d'une mise en remblai.

Le coût du foncier, d'après les données de l'avis domanial et de l'état parcellaire réalisé, est estimé à environ 12 501 € (voir calcul ci-dessous). Pour les parcelles ZC 63 et 185, le montant est reporté avec une marge d'appréciation de + 15 %.

Parcelle	Coût du foncier (HT)
ZC 62	1 €
ZC 63 et 185	12 500 €
Total	12 501 €

Le coût total peut donc être estimé à 289 501 €.

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 02/06/2022

**Direction Régionale des Finances Publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy
BP 70689
59033 LILLE cedex

Le Directeur Régional des Finances Publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Jean-Pierre ROKA

téléphone : 03.28.22.67.21

Courriel : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 7989343

Réf. OSE : 2022-59578-18371

USAN (UNION SYNDICALE D'AMÉNAGEMENT
HYDRAULIQUE DU NORD)
5 RUE D'EN BAS
RADINGHEM EN WEPPE
59481 HAUBOURDIN CEDEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Terres agricoles – Cour d'eau

Adresse du bien :

Lieu dit « Cantine Veld » - 59189 STEENBECQUE

Département :

NORD

Valeur vénale :

Parcelles ZC 63 et 185 : 12 500 € HT avec une marge
d'appréciation de + 15 %.

Parcelle ZC 62 à l'€uro symbolique.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

USAN (UNION SYNDICALE D'AMÉNAGEMENT HYDRAULIQUE DU NORD)

Affaire suivie par : M. Cédric DELSAUX

Référence : DS n° 7989343 du 08/03/2022

2 - DATE

de consultation : 08/03/2022

de réception : 08/03/2022

de visite : Absence de visite

de dossier en état : 18/05/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.1311-9 à 12, L.3213-2 et R.1311-3 à R.1311-5.

Acquisition amiable de parcelles de terres agricoles, de prairies, d'un petit cours d'eau d'une emprise totale de 22 190 m² sur la commune de STEENBECQUE pour la réalisation d'une zone d'expansion de crues.

Actualisation de l'avis domanial 2019-578V0829 du 09/04/2019.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales :

ZC 62p pour 2 870 m² (partie de, emprise de 1 260 m²),
ZC 63p pour 43 070 m² (partie de, emprise de 7 175 m²),
ZC 185 pour 121 839 m² (partie de, emprise de 13 755 m²).

Soit une emprise totale des parcelles : **22 190 m²**

Il s'agit de parcelles de terres agricoles cultivées ou en prairie de part et d'autre d'un petit cours d'eau assez peu conséquent filant au creux d'un fossé d'environ 1m de profondeur. La déclivité des terrains place la route en contrebas et la réalisation d'un ouvrage permettra de la protéger des inondations. Les parcelles de terres agricoles sont situées en dehors du centre bourg de la commune.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Association Foncière de Remembrement de Steenbecque (ZC 62) et M. REGNIER Jean né le 22/05/1940, Mme LEULLIETTE Nicole née le 18/01/1944 et M. REGNIER François né le 24/01/1973 (ZC 63 et ZC 185).

- Situation d'occupation : Occupée pour les parcelles ZC 63 et 185.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zonage PLUi de la CCFI (Communauté de Communes de Flandre Intérieure) : zone A, zone destinée à l'activité agricole.

Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé par le conseil communautaire le 27 janvier 2020.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

//

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode d'évaluation par comparaison.

Elle est estimée à **12 500 € HT** (Hors taxes) pour les parcelles **ZC 63 et 185** et à l'€uro symbolique pour la parcelle en nature de cour d'eau ZC 62, sous réserve de visite.

Compte tenu de l'incertitude quant à l'évolution du marché immobilier consécutive aux contraintes sanitaires liées au Coronavirus, la marge d'appréciation habituelle de 10 % est portée à 15 %.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi (18 mois) ou si les conditions du projet ou les règles d'urbanisme étaient modifiées.

10 - OBSERVATIONS

Compte tenu de l'absence de visite, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour la superficie ou le type d'occupation.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord
et par délégation,

Jean-Pierre ROKA



Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

**AVIS N° 8 DU BUREAU DE L'USAN****SÉANCE DU MERCREDI 15 NOVEMBRE 2023****OBJET : Stratégie foncière - Promesses de vente Zone d'Expansion de Crués.****Rapporteur : Madame Edith STAELEN**

Vu les articles L 2241-1 et suivants, et L5211-37 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du 10 mai 2017, portant sur le choix d'une stratégie foncière sur les ZEC de Terdeghem,

Vu la délibération du comité syndical de l'USAN en date du 8 novembre 2017 concernant la demande d'ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique dans le cadre des acquisitions des terrains et mises en place de servitudes nécessaires à la réalisation des ZEC de Terdeghem,

Vu la délibération du comité syndical de l'USAN en date du 14 mars 2018 concernant l'acquisition des parcelles sur les différents projets de ZEC portés sous maîtrise d'ouvrage de l'USAN et la validation du protocole foncier,

Vu la délibération du comité syndical de l'USAN en date du 7 juillet 2021 concernant la Déclaration de projet au titre de l'article L122-1 du code de l'expropriation et de l'exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation du projet.

Vu l'estimation sommaire et globale des domaines en date du 8 septembre 2022, Dans l'objectif de prévenir le risque inondation sur le bassin versant de l'Yser, l'USAN met en œuvre des projets de Zones d'Expansion des Crués.

L'USAN envisage la création de deux Zones d'Expansion des Crues sur la commune de Terdeghem, destinées à lutter notamment contre les inondations du centre-ville de Steenvoorde.

Malgré l'engagement préalable de négociations amiables, menées par l'USAN et la SAFER, dans le cadre de la convention la liant à l'USAN, visant à recueillir les promesses de vente, de servitude de sur-inondation et résiliations de baux afin d'assurer la maîtrise foncière nécessaire aux aménagements, l'USAN a pris la décision de se porter acquéreur par voie d'expropriation.

Pour ce faire, l'USAN bénéficie d'un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 10 janvier 2022. Toutefois, l'USAN poursuit des démarches amiables.

A ce titre, l'USAN s'est mis d'accord avec les propriétaires de la parcelle ZE 53 à Terdeghem pour une acquisition partielle de cette parcelle, par la signature d'une promesse de vente.

Cette dernière dispose d'une condition suspensive liée à l'avis favorable définitif du comité syndical de l'USAN, cette condition devant être réalisée au plus tard le 15 novembre 2023.

Le prix de vente a été fixé conjointement, en prenant en considération la spécificité de la parcelle en sa qualité de partie d'un ensemble immobilier unique à usage privé et d'agrément qui s'en verra privée, et par ailleurs de la nécessité pour l'USAN de s'en rendre acquéreur à deux titres, pour l'emprise de la zone inondable d'une part, mais aussi pour la réalisation de son aménagement de compensation environnementale nécessaire au projet.

La fixation du prix de transaction a donc pris ces divers éléments en compte, et s'est appuyée pour ce faire sur une évaluation du service des domaines de la valeur vénale du bien, ainsi que sur l'éclairage de deux rapports d'expertises en évaluation immobilière en vue de préciser la valorisation globale.

Les conditions de l'acquisition et ses caractéristiques essentielles

a) Situation du bien

Une parcelle de terre à usage actuel de prairie (terrain de loisirs) d'une contenance de 51a 21 ca à prendre sur une propriété d'une plus grande superficie : parcelle cadastrée ZE53 pour 1ha 41a 41ca située 221, chemin du Dry Houck.

b) Description du bien

Une parcelle de terrain sur laquelle est érigée une maison à usage d'habitation et une dépendance à usage d'écurie ou de stockage, qui sera grevée par cette vente d'une perte d'un terrain à usage de prairie, préjudiciable à la valeur de l'ensemble à la vente.

c) Propriétaire :

Monsieur Guillaume FRANCOIS et Madame Isabelle FRANCOIS née LEROY

d) Urbanisme :

Zone N : zone naturelle de protection des sites et des paysages

e) Détermination de la valeur vénale par le Pôle de l'Évaluation Domaniale (DRFIP)

27 000 € pour la contenance ajustée lors de la division parcellaire, soit 5 400 m² et une valeur de 5€/ m² (annexe 1 : avis de domaine et annexe 2 : division parcellaire)

f) Prix de vente par le propriétaire = 65 365 €

Le prix se décompose de la manière suivante :

- Valeur vénale : 29 700 €, soit la valeur des domaines ajouté d'une marge d'appréciation de 10%
- Indemnités de réemploi : 3 970 €
- Perte de valeur ou d'usage de l'ensemble immobilier : 31 695 €

Au vu des caractéristiques essentielles de cette acquisition et des annexes présentés, il vous est donc proposé d'autoriser le Président à signer l'acte notarié concernant cette opération et plus généralement l'ensemble des pièces s'y rapportant dont celles intégrant, le cas échéant les charges annexes (frais notariaux, etc).

Les crédits nécessaires à cette acquisition sont imputés au chapitre 21 du budget principal.

Le Bureau a émis un avis

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 08/09/2022

**Direction Régionale des Finances Publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy
BP 70689
59033 LILLE cedex

Le Directeur Régional des Finances Publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Jean-Pierre ROKA

téléphone : 03.28.22.67.21

Courriel : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 8801468

Réf. OSE : 2022-59587-38704

M. LE PRESIDENT DE L'USAN (UNION SYNDICALE
D'AMÉNAGEMENT HYDRAULIQUE DU NORD)
PARC D'ACTIVITÉ DE LA VERTE RUE
403 ALLÉE DES PRÊLES – BAT 1

59270 BAILLEUL

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Terrains

Adresse du bien :

Chemin du Dry Houck – 59114 TERDEGHEM

Département :

NORD

Valeur vénale :

26 500 € (avec une marge d'appréciation de + 10%)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

USAN (UNION SYNDICALE D'AMENAGEMENT HYDRAULIQUE DU NORD)
affaire suivie par : M. Cédric DELSAUX
Référence : DS n° 8801468 du 16/05/2022

2 - DATE

de consultation : 16/05/2022
de réception : 16/05/2022
de visite : 11/07/2022
de délai négocié : 15/09/2022
de dossier en état : 11/07/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisitions d'immeubles par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.
Acquisition amiable d'une partie d'une parcelle de terrains en nature de prairies dans le cadre de la réalisation des compensations écologiques relatives à la zone d'expansion de crue juste en aval.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale :

ZE 53p pour 14 141 m² (partie de, emprise de 5 260 m²).

La partie de la parcelle concernée à usage de prairie actuellement, d'une emprise de 5 260 m², se situe 221 chemin du Dry Houck sur la commune de Terdeghem, à proximité de la ville de Steenvoorde. La parcelle est accessible par une petite voie communale se terminant en chemin rural. La partie de la parcelle soumise à acquisition amiable est située au fond de la parcelle principale et elle longe en contre bas le cours d'eau « Moe Becque ». Le terrain est légèrement dénivelé, en pente descendante vers le cours d'eau. Il est clôturé pour sa quasi-totalité et bordé dans le fond d'une haie de peupliers.

A noter, sur la parcelle ZE 53, on trouve une maison d'habitation d'une surface habitable de 180 m², une dépendance de 240 m² (bâtiment pouvant être à usage d'écurie ou de stockage), une mare et une grande pâture.

Un avis sommaire et global n° 2019-587V0831 en date du 10/04/2019 avait fixé une valeur vénale de l'ordre de 3 €/m² les parcelles à usage privé de loisirs.

Qualification du terrain :

La qualification de terrains à bâtir, au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, à la fois :

1° Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ;

2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme

devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone.

Les terrains qui, à la date de référence indiquée au premier alinéa, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L. 322-2.

Au cas présent, le zonage est permissif et restrictif (zone N au PLUi de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure). Les terrains, ne peuvent donc être considérés comme du terrain à bâtir.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : M et Mme Guillaume FRANCOIS

- Situation d'occupation : libre.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zonage PLUi de la CCFI (Communauté de Communes de Flandre Intérieure) : N, zone protégée en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels ainsi que des paysages.

Plan local d'urbanisme intercommunalité approuvé par le conseil communautaire le 27 janvier 2020.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

//

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode d'évaluation par comparaison.

Elle est estimée à **26 500 €**, calculée sur une base de 5 €/m², sous réserve d'arpentage.

Compte tenu de l'incertitude quant à l'évolution du marché immobilier consécutive aux contraintes sanitaires liées au Coronavirus, une marge d'appréciation de 10 % peut être accordée.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi (18 mois) ou si les conditions du projet ou les règles d'urbanisme étaient modifiées.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

DS n° 8801468 en date du 16/05/2022 ; OSE 2022-59587-38704

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord
et par délégation,

Jean-Pierre ROKA



Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Agence de SAINT-OMER (Siège Social)
1, Rue Cassini - CS 60 117
62 502 BLENDECOQUES Cedex
Tél : 03.21.38.15.21

E-mail : contact@ingeo.fr
Site internet : <http://www.ingeo.fr>

Agiences :
AIRE-SUR-LA-LYS - LUMBRES - CAMBRAI
SAINT-POL-SUR-TERNOISE - ARRAS - LILLE - DUNKERQUE



Département du Nord

COMMUNE DE TERDEGHEM

Chemin du Dry Houck

PLAN DE DIVISION

Propriété de M. et Mme Guillaume FRANCOIS

- (A) Partie cédée (S = 54a 00ca)
- (B) Partie conservée par M. et Mme Guillaume FRANCOIS (S = 80a 17ca)

Contenance cadastrale : 1 ha 34a 17ca

Service Foncier

Cadastre :
Lieu-dit : "Pannen Scheur"
section : ZE
Numéro : 53p

Affaire N° : 29667

Nouveaux numéros : 161 -162

Réf. du plan
DIV

Nom du fichier :
29667.dwg

Planche 1/1

Echelle : 1/500

Système planimétrique : R.G.F. 93 - CC50		Système altimétrique : N.G.F. - IGN 69	
Indice	Date	Désignation - Modifications	Destinataire
1	07/08/2023	Plan Initial	M. J.
2	03/10/2023	M.A.J. Nouveaux numéros cadastraux	M. J.
Responsable du dossier :			
C. B.			
03/10/2023			

Le Géomètre-Expert	
Nom : J. ROLLET	
Date : 03/10/2023	
 Jean ROLLET Géomètre-Expert N° d'inscription OCE : 05906 contact@ingeo.fr	

Altimétrie rattachée par GFS avec précision géométrique

Faible/haire : 6/20/2023



N= 9288.950 - E= 1668.750 + N= 9288.950 - E= 1668.800 + N= 9288.950 - E= 1668.850 + N= 9288.950 - E= 1668.900 +

Légende		LEGENDE DES LIGNES	
Point croix	Arbuste	Bord de fossé	Fond de fossé
Arbuste	Fleche Nord	Batiment dur	Batiment léger
		Fondation	Grillage
		Glisière bois	Halo
		Portail	

Légende Foncière

5.58

Limite divisoire

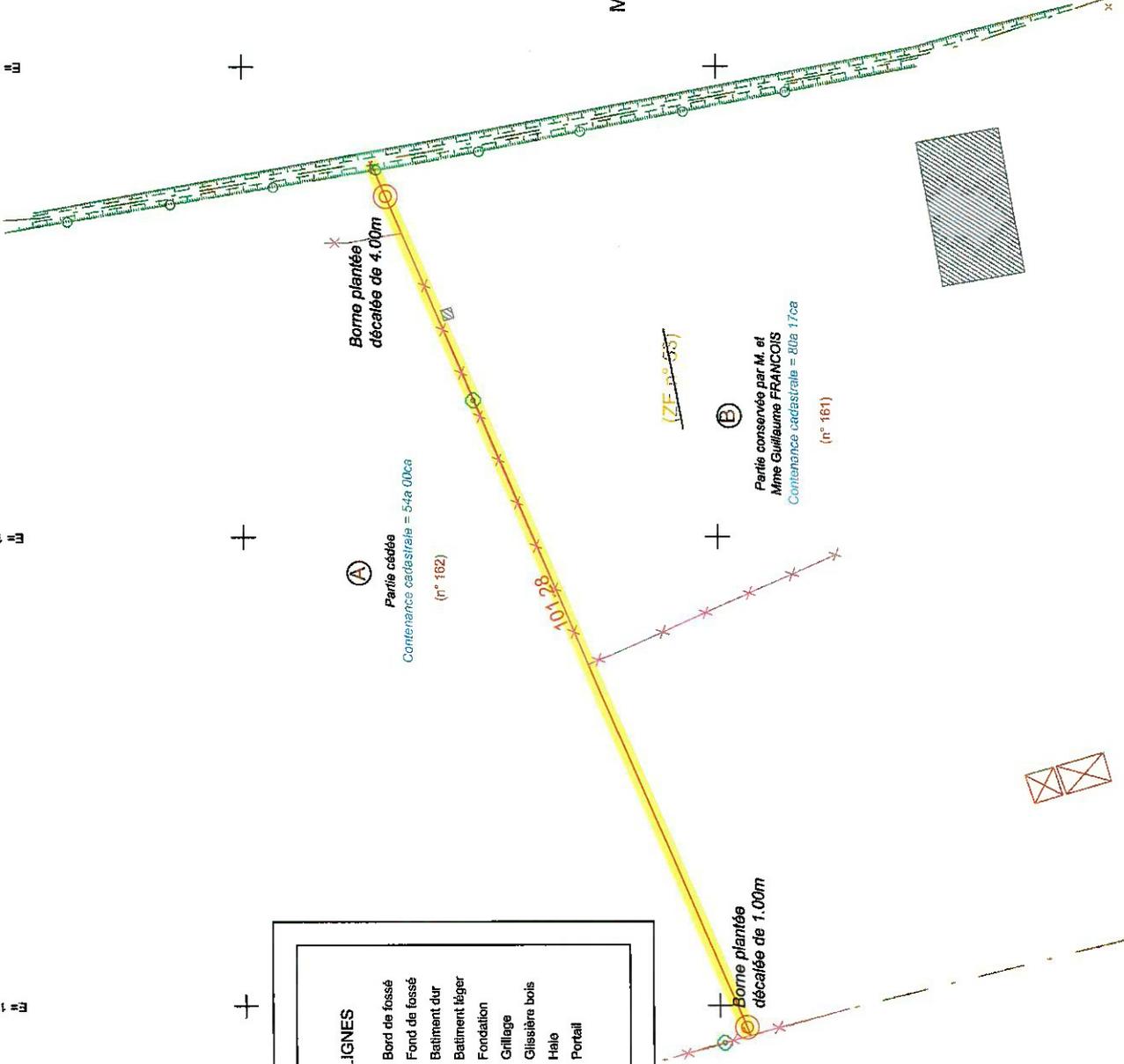
Application cadastrale

(ZE n° 52)
M. et Mme Ignace
GUEGEN

(ZE n° 3)
Mme Thérèse ENGLART
née STOFFAES

Partie cédée
(n° 182)
Contenance cadastrale = 54a 00ca

Partie conservée par M. et
Mme Guillaume FRANCOIS
Contenance cadastrale = 80a 17ca
(n° 161)



N= 9288.850 - E= 1668.750 + N= 9288.850 - E= 1668.800 + N= 9288.850 - E= 1668.850 + N= 9288.850 - E= 1668.900 +

0 0.5 1 2 5 10

Echelle 1/500