Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

**Décision N° 2026_623**

# *Décision Président de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane*

## LUTTE CONTRE LES INONDATIONS, LA GEMAPI : LE GRAND CYCLE DE L'EAU

## RÉALISATION D'UNE ZONE D'EXPANSION DE CRUE SUR LA COMMUNE DE QUERNES - SERVITUDE DE RÉTENTION TEMPORAIRE DES EAUX DE CRUE - INDEMNISATION DUE A MADAME MARTINE NOËL, PROPRIÉTAIRE DE PARCELLES IMPACTÉES

Considérant que, dans le cadre de la réalisation d'une zone d'expansion de crue sur la commune de Quernes, la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane a procédé à des aménagements hydrauliques afin de constituer une zone de stockage des eaux de crues sur des parcelles agricoles ou boisées qui, jusqu'ici, n'étaient pas inondées,

Considérant que la maîtrise d'ouvrage de cette opération a été portée par le Symsagel, devenu Établissement Lys Yser, pour le compte de la CAPSO, et que les enjeux protégés par la ZEC de Quernes sont principalement sur la Communauté d'Agglomération avec 42 habitations protégées contre 9 habitations protégées sur le territoire de la CAPSO (commune d'Aire-sur-la-Lys),

Considérant que ces aménagements nécessitent la constitution d'une Servitude de Rétention Temporaire des Eaux (SRTE), telle que prévue par l'article L.211-12 du Code de l'Environnement, laquelle a été instaurée par arrêté préfectoral en date du 23 octobre 2025, sur des parcelles agricoles occupées, cadastrées section ZA n° 90-91-92, impactées sur une surface totale de 5 546 m² d'après arpentage, appartenant à Madame Martine NOEL, demeurant à Enquin-lez-Guinegatte (62145), 15 rue des Écoles,

Compte tenu du contexte ci-avant exposé, la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane, se substitue au Symsagel, devenu Établissement Lys Yser et procédera à l'indemnisation des propriétaires desdits terrains en ses lieu et place, selon les modalités proposées par le Symsagel et acceptées par la propriétaire aux termes d'une convention sous seing privé en date du 5 juin 2025 à Enquin-lez-Guinegatte, jointe en annexe,

Considérant que l'instauration de cette servitude donne lieu au versement, à titre de compensation forfaitaire et définitive, d'une indemnité de NEUF CENT NEUF EUROS ET CINQUANTE CINQ CENTIMES (909,55 €) due à la propriétaire, conformément à la convention ci-avant désignée,

Considérant que ladite convention sera réitérée par acte authentique à recevoir par Maître GRELAT, notaire à Aire-sur-la-Lys, désigné par la propriétaire, aux frais de la Communauté d'Agglomération,

En vertu de la délibération du Conseil communautaire du 10 avril 2026 donnant délégation au Président de approuver la signature de tout type de servitudes ainsi que les conventions et actes intervenant dans le cadre de la mise en œuvre du protocole d'indemnisation agricole signé par la

Communauté d'agglomération, notamment les bulletins d'éviction, les conventions relatives à l'incitation, à la restructuration, à la reprise d'exploitation…

**Le Président,**

**DECIDE** de signer une convention de servitude sous seing privé puis l'acte authentique en réitérant les modalités, à recevoir par Maître GRELAT, notaire à Aire-sur-la-Lys, aux frais de la Communauté d'agglomération, ayant pour objet d'encadrer les modalités liées à la constitution de la servitude de rétention temporaire des eaux de crue (SRTE) sur des terrains agricoles sis à Quernes, cadastrés section ZA n°90-91-92 lieudit « Les Près », impactés à hauteur de 5 546 m², appartenant à Madame Martine NOËL, demeurant à à Enquin-lez-Guinegatte (62145), 15 rue des Écoles,

**DECIDE** de procéder au règlement d'une compensation financière forfaitaire et définitive, due au propriétaire du fait de l'instauration de la servitude, conformément aux modalités prévues dans la convention sous seing privé susnommée, soit pour une surface impactée de 5 546 m² : NEUF CENT NEUF EUROS ET CINQUANTE CINQ CENTIMES (909,55 €).

**PRECISE** que la présente décision sera portée à la connaissance du Conseil communautaire lors de sa prochaine réunion.

**INFORME** que cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux par saisine de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait à Béthune, le - 4 NOV. 2026

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : - 4 NOV. 2026
Et de la publication le : - 4 NOV. 2026

Par délégation du Président
Le Vice-président délégué,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BETHUNE-BRUAY

**MACKE Jean-Marie**

Par délégation du Président
Le Vice-président délégué,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BETHUNE-BRUAY

**MACKE Jean-Marie**

# PROMESSE DE VENTE ET PROMESSE SYNALLAGMATIQUE POUR L'ETABLISSEMENT DE SERVITUDES DE SURINONDATION

## Réalisation d'une Zone d'Expansion de Crues – commune de Quernes

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**Madame Martine NOEL**, née le 05/06/1967 à Aire-sur-la-Lys, demeurant 15 rue des Ecoles, 62145 ENQUIN-LEZ-GUINEGATTE.

**Désigné ci-après « le propriétaire »**

**Le Syndicat Mixte pour le SAGE de la Lys (SYMSAGEL),**
Dont le siège est situé à Noeux les Mines 62 290, 138 Bis rue Léon Blum
Représentée par son président Monsieur Raymond GAQUERE, agissant en vertu de la délibération n°2020/14 de son Bureau Syndical du 20 novembre 2020,

**Désignée ci-après le SYMSAGEL**

**A - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES - DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'aient pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
  - Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
  - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement ni par une procédure de rétablissement professionnel.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
  - Par aucune demande en nullité ou dissolution.

Paraphes :

## B- EXPOSE PREALABLE

Dans le cadre de la lutte contre les inondations sur le bassin versant de la Lys, le Syndicat Mixte pour le SAGE de la Lys (SYMSAGEL) est maître d'ouvrage délégué de la réalisation zone d'expansion de crue sur la commune de Quernes.

Destiné à réduire les risques d'inondations, cet aménagement nécessite la maîtrise foncière, l'instauration de servitudes de passage et de servitudes de rétention temporaire des eaux des terrains concernés.

Le SYMSAGEL souhaite privilégier les accords amiables. Il a, dans le cadre de la négociation amiable avec les propriétaires et les exploitants agricoles, mandaté la Safer Hauts de France qui agit ici conformément à ses missions de concours technique auprès des collectivités (articles L 141-5 et R 141-2 du Code Rural).

## C- DÉSIGNATION CADASTRALE

Il s'agit d'un fonds immobilier avec toutes dépendances, tous droits notamment de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés, d'une superficie totale de soixante-dix-huit ares et trente centiares (0,783 ha) dont :

- **Six ares et quatre-vingts centiares (0,068 ha)** sont concernés par de l'acquisition
- **Cinquante-cinq ares et quarante-six centiares (0,5546 ha)** sont concernés par une servitude de rétention temporaire des eaux

Le détail parcellaire est détaillé ci-dessous :

| Commune | Ref parcelle | Lieu- dit | Surface cadastrale ($m^2$) | Surface à acquérir($m^2$) (environ)* | Surface de servitude de surinondation |
|---|---|---|---|---|---|
| QUERNES | ZA90 | LES PRES | 4080 | x | 3153 |
| QUERNES | ZA91 | LES PRES | 1310 | x | 1019 |
| QUERNES | ZA92 | LES PRES | 1760 | x | 1374 |
| QUERNES | ZA106 | LES PRES | 680 | 680 | x |
| **TOTAL** | | | **7830** | **680** | **5546** |

* Ces surfaces seront précisées dans le cadre de la réalisation d'un document d'arpentage

Un plan est joint à la présente promesse. La surface exacte acquise sera précisée dans le document d'arpentage réalisé préalablement à la signature de l'acte notarié.

Paraphes :

## D- OBJET

### 1- ACQUISITION

Le promettant s'engage irrévocablement à vendre tant pour lui-même que pour ses héritiers ou représentants, qu'ils soient majeurs, mineurs, capables ou incapables, au SYMSAGEL ou tout organisme qu'il se substituerait sous les conditions ci-après relatées, les biens ci-dessus identifiés, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tel que le SYMSAGEL déclare les connaître pour les avoir vus et visités.

### SITUATION LOCATIVE

Les biens objet de la présente promesse sont occupés par Marie DESWARTE, née NOEL, via un bail rural à long terme. L'indemnisation de l'exploitant pour la résiliation du bail sera à la charge du Symsagel ou de tout organisme qu'il se substituerait.

### RÉALISATION

La présente promesse constitue un accord définitif et sera réitérée par acte authentique aux fins de constatation du paiement de l'indemnité et de publication auprès du service de la publicité foncière compétent afin de le rendre opposable aux tiers.

Le transfert de propriété aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par mandat administratif, dans un délai de 7 jours.

### PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Le SYMSAGEL sera propriétaire des biens à la date de signature de l'acte authentique. Il disposera à cette date de tous droits et privilèges sur ce bien.

### PERENNITE ET ACCES A L'OUVRAGE

Le propriétaire s'engage à laisser le libre accès à l'ouvrage aux représentants du SYMSAGEL ou aux personnes engagées par eux afin d'entretenir l'ouvrage, de vérifier le bon fonctionnement de l'installation ou de faire des relevés ou observations dans un objectif de suivi des aménagements. Cet accès se fera de manière perpétuelle et continue.

### PRIX

L'indemnisation aura lieu moyennant le prix total d'environ **CINQ CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (557,6€)** détaillé comme suit :

- Vente : 8200€/ha : 680*0,82 = 557,6€

Les surfaces exactes acquises par le SYMSAGEL seront précisées dans le document d'arpentage réalisé préalablement à la signature de l'acte notarié, le prix sera adapté en conséquence.

Ce prix sera versé après accomplissement des formalités de publicité foncière et sur présentation d'un état hypothécaire négatif au rédacteur de l'acte.

Paraphes :

## CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- Que le propriétaire justifie d'un droit de propriété régulier.

- Que le propriétaire dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

## CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE RÉALISATION

Le SYMSAGEL prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du propriétaire.

Le SYMSAGEL réalisera à ses frais une division cadastrale de la surface à acquérir. Le propriétaire donne pouvoir au géomètre afin de réaliser cette division cadastrale.

## RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.*

*A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix ».*

## SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Dans le cas où les biens seraient grevés d'inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire, nantis ou gagés, le propriétaire s'engage à obtenir la mainlevée de la garantie avec ou sans paiement.

Le propriétaire s'oblige à fournir tous éléments permettant d'effectuer ces formalités et à souscrire à toute radiation de privilège ou d'hypothèque, de manière à fournir au SYMSAGEL un titre vierge de toute inscription.



Paraphes : MN MD

## CONDITIONS PARTICULIERES

### Interdiction d'hypothéquer, d'aliéner et de louer

Le propriétaire s'interdit expressément d'hypothéquer, de nantir ou gager les biens dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse de vente, de les aliéner, de les louer ou de procéder à leur partage.

Il s'interdit également de conférer des servitudes, de renouveler les locations et de changer la nature des immeubles.

### Impôts et charges

La vente sera faite aux conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment aux conditions spéciales suivantes :

- Le SYMSAGEL prendra en charge les impôts fonciers à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente. Il s'oblige ainsi à rembourser la fraction lui incombant, calculée prorata temporis à première demande du propriétaire.

- Le SYMSAGEL prendra en charge les contributions et autres charges auxquelles l'immeuble vendu est assujetti à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente.

Le propriétaire reconnaît que, faute pour lui d'avoir informé le SYMSAGEL de redevance envers une association syndicale en raison de travaux ; droits d'irrigation etc., il sera tenu de rembourser le solde restant dû, étant considéré qu'il a cédé le bien équipé des travaux correspondants.

### Déclarations relatives aux droits de préemption des fermiers, Safer et autres

Notification sera faite, préalablement à la régularisation de la vente par le notaire ; les soussignés le requérant et lui donnant pouvoir, dès à présent, de porter à la connaissance des titulaires des droits de préemption.

### Bail de chasse

Dans le cas où le promettant, par bail de chasse, a accordé un droit de chasse sur les biens objet de la présente ; celui-ci s'engage à faire connaître dans les plus brefs délais les conditions dudit bail au SYMSAGEL et à signifier au titulaire de ce bail la vente projetée.

### Déclarations générales

Le propriétaire déclare

- en ce qui concerne la conclusion des présentes, qu'il n'existe de son chef aucun obstacle d'ordre légal, réglementaire ou contractuel à la réalisation de cette promesse par suite de cessation de paiement, règlement judiciaire, liquidation de biens, action en nullité, dissolution anticipée de la société, confiscation, mise sous séquestre totale ou partielle des biens, ou pour tout autre motif,

- en ce qui concerne les servitudes, qu'il n'existe à sa connaissance, sur le bien objet de la présente, aucune servitude

- faire son affaire personnelle des déclarations fiscales à intervenir.

## 2- SERVITUDE DE SURINONDATION

Il sera établi une servitude dite de « sur-inondation » sur une partie des parcelles désignées dans le paragraphe C. Cette servitude s'entend au titre de l'article L211-12 du Code de l'Environnement.

Cette servitude est établie en raison de la présence d'un ouvrage hydraulique pouvant aggraver le risque d'inondation sur les parcelles désignées. Le propriétaire supportera cette servitude.

### DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

Le propriétaire reste propriétaire du bien à la date de signature de l'acte authentique. Il supportera la servitude de sur-inondation.

Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone de surinondation :

- Réglementation des travaux ou activités :
    - Dans la zone d'inondation, tout nouveau drainage est interdit. Cependant le drainage existant peut être réparé. Ces interventions sur le réseau de drainage au sein de la zone d'inondation devront néanmoins être soumises à l'autorisation du SYMSAGEL.
    - Interdiction de détruire ou arracher les plantations en place.
    - Pour réaliser des plantations dans la zone d'inondation, le demandeur devra présenter son projet au SYMSAGEL en présentant notamment la nature des plantations, les espèces utilisées et les modalités d'entretien.
    - Interdiction d'installer des barrages ou batardeaux dans le lit qui peuvent être des obstacles à l'écoulement
    - Interdiction de remblayer les parcelles

- Déconnexion des réseaux de drainage présents dans la zone d'inondation et installation de clapets anti-retour.
- Restauration des réseaux de drainage en dehors de la zone d'inondation sauf impossibilité technique (topographie, pente...).

Les biens sont aujourd'hui occupés par Marie DESWARTE, née NOEL. Le propriétaire s'engage à faire connaître à tout nouveau preneur à bail l'existence de la servitude et à informer le SYMSAGEL de ce changement.

Il s'est formé entre les parties une convention de promesse synallagmatique dans les termes de l'article 1101 et suivants du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel.

Le propriétaire s'engage irrévocablement à supporter la charge de la servitude (article 637 du code civil) tant pour lui-même que pour ses héritiers ou représentants, qu'ils soient majeurs, mineurs, capables ou incapables, au SYMSAGEL sous les conditions relatées dans le présent document.

### DISPOSITIONS FINCANCIERES

En contrepartie de l'établissement de la servitude, une indemnité forfaitaire unique de **909,55 € (NEUF CENT NEUF EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES)** sera mandatée par le SYMSAGEL au bénéfice du propriétaire dans un délai de 7 jours suivant la signature de l'acte authentique.

**F- DÉLAI**

Le présent document est consenti pour un délai de 12 mois à compter de sa signature prorogé une fois en tout état de cause jusqu'à la date de signature de l'acte authentique.

**G- REALISATION**

Le présent document constitue un accord définitif sous réserve des conditions suspensives suivantes :

- Que le propriétaire justifie d'un droit de propriété régulier.
- Que le propriétaire dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs

Cet acte sera reçu par l'Office Notarial de Maître GRELAT, notaire à Aire-sur-la-Lys.

**H- ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

**I- FRAIS**

Les frais des présentes ainsi que ceux qui seront entraînés par les actes de réalisation, leurs suites et leurs conséquences seront à la charge du SYMSAGEL.

Les frais de géomètre seront à la charge du SYMSAGEL.

**DONT ACTE** sur 7 pages.

Fait à Enquin, en trois exemplaires originaux, le 05/06/2025

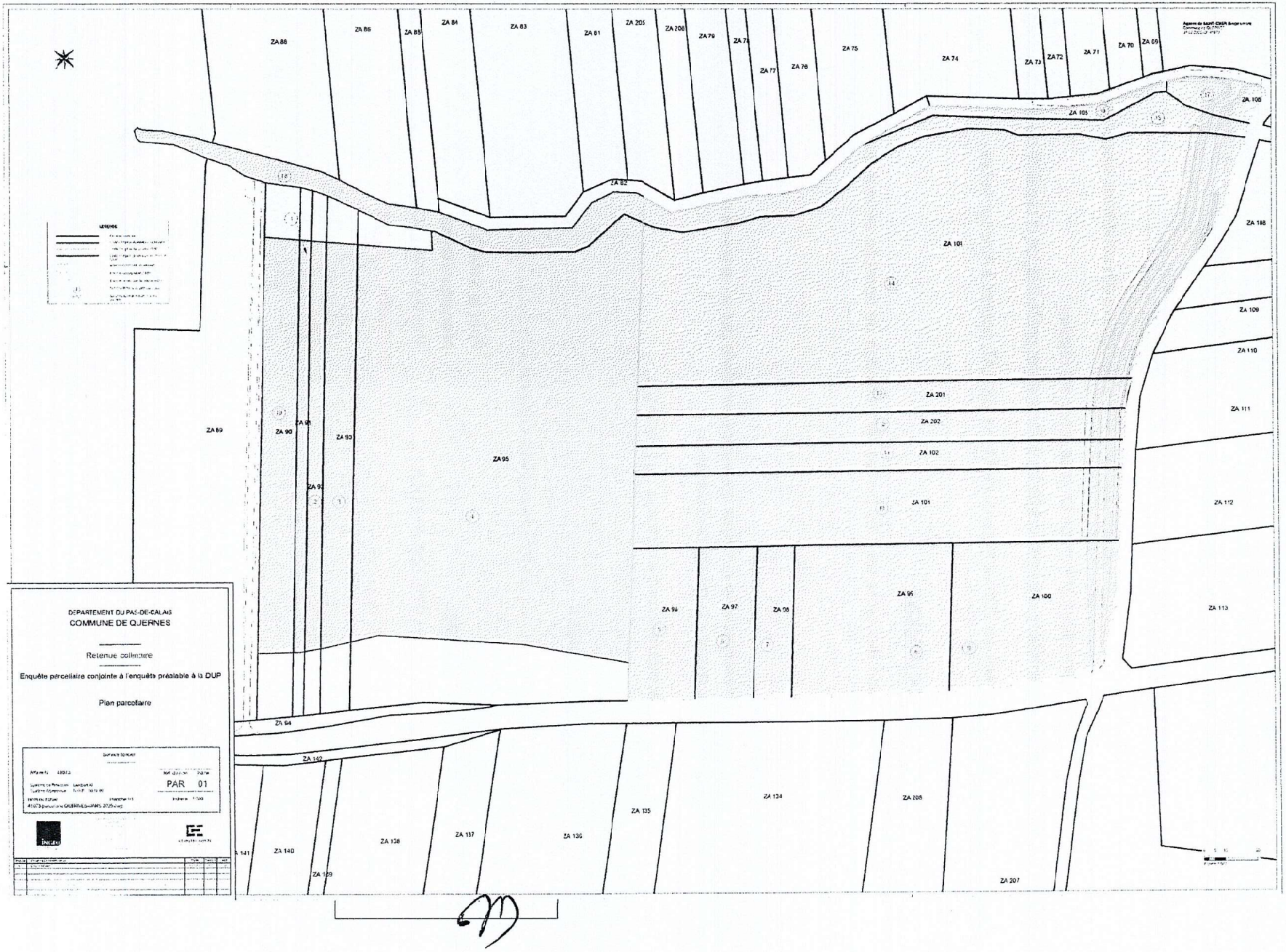
**Pour le Propriétaire**
**Madame Martine NOEL**
Mention manuscrite « Bon pour accord »

Bon pour accord
MNoël

**Pour le SYMSAGEL**
**Monsieur Raymond GAQUERE**
Mention manuscrite « Bon pour accord »

Bon pour accord
PO et pour le Président
J. DELATTRE, DGA

Paraphes : MN M


ZA 88
ZA 86
ZA 85
ZA 84
ZA 83
ZA 81
ZA 205
ZA 206
ZA 79
ZA 78
ZA 77
ZA 76
ZA 75
ZA 74
ZA 73
ZA 72
ZA 71
ZA 70
ZA 69
ZA 106
ZA 105
ZA 82
ZA 148
ZA 101
ZA 109
ZA 110
ZA 111
ZA 201
ZA 202
ZA 102
ZA 89
ZA 90
ZA 91
ZA 93
ZA 95
ZA 101
ZA 112
ZA 96
ZA 97
ZA 98
ZA 99
ZA 100
ZA 113
ZA 94
ZA 142
ZA 141
ZA 140
ZA 139
ZA 138
ZA 137
ZA 136
ZA 135
ZA 134
ZA 208
ZA 207
DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
COMMUNE DE QUERNES
Retenue collinaire
Enquête parcellaire conjointe à l'enquête préalable à la DUP
Plan parcellaire
PAR 01

8