

Le Comité Syndical du Syndicat Mixte
d'Adduction des Eaux de la Lys
Réuni à Aire sur la Lys, le 6 février 2026

Étaient présents :

Mmes Chevalier, Goube, MM. Beauchamp, Bezirard, Borrewater, Cambien, Dissaux,
Hocq, Legrand, Mequignon, Waymel

Étaient excusés :

Mmes Delrue, Duwicquet, MM. Barbarin, Belabbes, Caillieret, Dieusart, Haesebroeck,
Houssin, Ledoux, Perin

Vu le rapport n° 01-26

DECIDE

- D'approuver le projet de convention de servitude de passage sur une bande d'une largeur de 9 mètres (6 mètres à droite, 3 mètres à gauche dans le sens du flux par rapport à l'axe de la canalisation) qui sera adapté à chaque propriétaire concerné par la régularisation de la servitude de la canalisation ;
- D'indemniser les propriétaires sur la base de 9 499 €/ha, correspondant à 70 % (taux moyen entre les herbages et les terres) du barème d'indemnisation 2025 pour la petite région de la Lys ;
- D'imputer les sommes correspondantes au budget ;
- D'autoriser son président à signer tous les documents qui permettront la mise en œuvre de ces démarches.

VOTANTS : 11

POUR : 11

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0



Le Président du Syndicat Mixte
d'Adduction des Eaux de la Lys

Jean-Claude DISSAUX

OBJET : Convention amiable pour l'actualisation de la servitude de passage de la canalisation et indemnisation

Dès la création du SMAEL, une opération de régularisation des servitudes et des acquisitions de terrain supportant les ouvrages d'adduction d'eau potable du SMAEL a été engagée et confiée à un cabinet de géomètres. De nombreux ayants droit n'ont toutefois pas répondu au courrier qui leur avait été adressé. Et le dossier n'a pu être finalisé par le géomètre.

Un recensement des parcelles de terrains concernées par le passage des canalisations qui assurent le transport de l'eau d'Aire-sur-la-Lys à la métropole lilloise a permis de dénombrer sommairement les servitudes qui n'ont pas été régularisées par un acte.

Cette régularisation est essentielle notamment parce qu'un important programme de travaux de rénovation des ouvrages de la canalisation est en cours et que certaines opérations pourtant urgentes pourraient être empêchées.

Une consultation a été lancée afin de collecter les archives, les documents existants du SMAEL, de faire un état des lieux de la situation de chaque parcelle par rapport à l'existence d'une servitude ou non. Le cabinet BPH a réalisé l'ensemble de cet inventaire.

Au vu de ces éléments, un accord-cadre à bons de commandes relatif à la régularisation de la servitude de passage de la canalisation a été lancé. Cet accord-cadre a été notifié le 19 août 2025 au cabinet GEOFIT.

Après analyse, il apparaît qu'un certain nombre de propriétés concernées par le passage de la canalisation n'ont jamais fait l'objet d'une régularisation administrative ou sont restées sans réponse de la part de leur propriétaire.

Pour y remédier, le cabinet GEOFIT va entreprendre des négociations avec les propriétaires des parcelles concernées afin de conclure une convention de servitude de passage amiable dans la mesure du possible. Le projet de convention est présenté au Comité.

Cette convention prévoit la mise en place d'une servitude de passage sur une bande d'une largeur de 9 mètres (6 mètres à droite, 3 mètres à gauche dans le sens du flux par rapport à l'axe de la canalisation), une hauteur de 60 centimètres maximum étant respectée entre la génératrice supérieure de la canalisation et le niveau du sol pour :

- 1) Maintenir, entretenir et renouveler la canalisation de diamètre DN 1000 ;
- 2) Etablir, maintenir, entretenir et renouveler à demeure dans la même bande de terrain les ouvrages et accessoires nécessaires ;
- 3) Essarter dans cette même bande de terrain, les arbres susceptibles de nuire au maintien, à l'entretien et au renouvellement de la canalisation ;
- 4) Permettre au Bénéficiaire et à ceux auxquels il aura délégué ses pouvoirs d'accéder au terrain sur lequel la conduite est enfouie. Les agents chargés du contrôle bénéficient du même droit d'accès.

Cette convention serait conclue pour la durée de vie de la canalisation, y compris après son éventuel renouvellement.

La convention prévoit également que pour tous les travaux renouvellement de la canalisation, le SMAEL s'engage à en informer le propriétaire dans un délai raisonnable afin de permettre au propriétaire de s'organiser et de lui causer le moindre préjudice de jouissance possible. Le SMAEL s'engage également à réaliser les travaux nécessaires dans les règles de l'art et à remettre le terrain concerné en l'état avant travaux (y compris les végétaux). Les travaux invasifs feront l'objet d'un constat contradictoire avant et après leur réalisation.

Un plan de la servitude concernée sera annexé à la convention.

Cette convention prévoit en outre une indemnisation.

Cette indemnisation sera due par le SMAEL aux propriétaires. En effet, s'agissant d'une régularisation de servitudes, les exploitants ne sont pas concernés par l'indemnisation puisqu'aucune opération de travaux ne sera effectuée dans le cadre de cette régularisation.

En revanche, lors des travaux, le SMAEL prévoit toujours dans le cadre de ses marchés publics, le passage d'un expert agricole pour l'évaluation des dégâts aux cultures.

Pour l'indemnisation, le cabinet GEOFIT propose 3 références :

- Une évaluation faite dans le cadre du chantier Canal Seine Nord consistant à poser une canalisation aérienne (conduite d'exhaure) pour une durée de 5 ans : le montant de l'indemnité a été évaluée à 40% de la valeur vénale. Cette référence ne peut être prise comme modèle pour l'indemnisation du SMAEL au regard des caractéristiques de la canalisation du SMAEL.

- Un protocole d'accord signé entre le Syndicat des eaux d'Alsace et la Chambre d'Agriculture, consécutif à l'instauration d'une servitude d'utilité publique dans le cadre de la création de bassins de lutte contre les inondations. Pour les zones nouvellement inondées, l'indemnité proposée aux propriétaires est de 25% de la valeur vénale. Les exploitants perçoivent quant à eux (en plus) une indemnité de 70% de l'indemnité propriétaire soit 17.5% de la valeur vénale. Cette référence ne s'apparente pas non plus au cas du SMAEL.

- Le protocole national GRT GAZ semble être la référence la plus pertinente pour le SMAEL : il indemnise les propriétaires sur la base du barème appliqué à la valeur des terres publiée au JO (valeur dominantes) en fonction de taux définis. En partant du barème 2025, l'indemnisation est de 13 570€/ha pour la petite région de la Lys. En appliquant un taux moyen de 70% (taux moyen entre les herbages et les terres), on arrive à une indemnisation de **9 499€/ha**. Pour le calcul de la surface prise en compte, il faut prendre la largeur de la servitude soit 9 mètres multiplié par le linéaire de la servitude concerné.

Sur 1 000 parcelles, environ 500 sont concernées par une régularisation de la servitude, ce qui correspond à environ 30 km de canalisation. Sachant qu'un kilomètre de long sur 10 mètres de large équivaut à environ 1 hectare, l'indemnisation des propriétaires est donc évaluée à $30 \times 9\,499 = 290\,000$ € environ au total.

Considérant l'article L 152-1 du Code Rural ;

Considérant l'article 691 du Code Civil qui indique que « Les servitudes non apparentes ne peuvent s'acquérir que par titres » ;

Il est demandé au Comité Syndical de bien vouloir :

- Approuver le projet de convention de servitude de passage sur une bande d'une largeur de 9 mètres (6 mètres à droite, 3 mètres à gauche dans le sens du flux par rapport à l'axe de la canalisation) qui sera adapté à chaque propriétaire concerné par la régularisation de la servitude de la canalisation ;
- Approuver la base d'indemnisation des propriétaires à 9 499 €/ha, correspondant à 70 % (taux moyen entre les herbages et les terres) du barème d'indemnisation 2025 pour la petite région de la Lys ;
- Autoriser l'imputation des sommes correspondantes au budget ;
- Autoriser le président à signer tous les documents qui permettront la mise en œuvre de ces démarches.

Vu, le 30 JAN. 2026


Le Président du Comité
EAUX
de la
Lys
Jean-Claude DISSAUX
