

Projet de recalibrage de la Lys mitoyenne

Notice explicative sur l'établissement de l'état parcellaire et de l'état volumétrique

SOMMAIRE

1.	PRÉAMBULE	- 2 -
1.1.	CONTENU DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE	- 2 -
1.2.	CONTEXTE DE L'OPÉRATION	- 2 -
1.3.	NÉCESSITÉ DES ACQUISITIONS FONCIÈRES	- 2 -
2.	L'ÉTAT PARCELLAIRE : DÉFINITION	- 2 -
2.1.	IDENTIFICATION DES PROPRIÉTAIRES	- 2 -
2.2.	REDACTION D'UN ETAT PARCELLAIRE	- 3 -
2.3.	FORMALISME D'UN ETAT PARCELLAIRE	- 3 -
2.4.	REMARQUES SUR L'ÉTAT PARCELLAIRE PRÉSENTÉ	- 4 -
3.	L'ÉTAT VOLUMÉTRIQUE : PARTICULARITÉ	- 5 -
3.1.	LE CONTEXTE TECHNIQUE	- 5 -
3.2.	LE TRÉFONDS	- 5 -
3.3.	EXPLICATION DU PRINCIPE DE DIVISION EN VOLUME (ÉTAT DE DIVISION EN VOLUME)	- 5 -

FIGURES

FIG. 1.	EXEMPLE DE FORMULAIRE CERFA N °3233	- 3 -
FIG. 2.	SCHÉMA D'ANCRAGE D'UN TIRANT	- 5 -
FIG. 3.	EXEMPLE DE PLAN MASSE	- 5 -
FIG. 4.	EXEMPLE D'EDDV	- 6 -
FIG. 5.	EXEMPLE DE PLAN TRÉFONDS	- 6 -
FIG. 6.	EXEMPLE DE COUPE	- 6 -

1. PRÉAMBULE

1.1. CONTENU DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE

Le présent document constitue le dossier parcellaire soumis à enquête publique concomitamment à l'Utilité Publique du Projet de recalibrage de la Lys mitoyenne.

Il est constitué des documents suivants :

- Le présent préambule ;
- La notice explicative d'établissement du dossier parcellaire et volumétrique ;
- L'état parcellaire des propriétés concernées par le Projet ;
- L'état volumétrique des propriétés en sous-sol concernées par le Projet.
- Les plans parcellaires

1.2. CONTEXTE DE L'OPÉRATION

Le projet de recalibrage de la Lys mitoyenne entre Deûlémont et Halluin est un maillon de la liaison fluviale européenne Seine – Escaut, classée en 2004 parmi les trente projets prioritaires du réseau Trans-Européen de Transport (RTE-T). Ce projet est également inscrit au Contrat de Plan État - Région Haut de France 2015-2020.

La section concernée par les travaux de recalibrage, objet du présent dossier, est comprise entre Deûlémont, à la confluence Deûle – Lys, et Halluin (France) / Menin (Belgique, au niveau du pont de Menin), soit un linéaire d'environ 16,5 km. Cette section de la Lys est dite mitoyenne de par sa situation géographique à la fois sur le territoire français et sur les territoires wallon et flamand en Belgique.

Ce dossier porte sur les travaux réalisés sur le territoire français par les trois maîtres d'ouvrages : VNF, Service Public de Wallonie et Waterwegen en Zeekanaal.

L'opération de recalibrage de la Lys mitoyenne entre Deûlémont et Halluin consiste essentiellement à une augmentation du gabarit de la voie d'eau par un élargissement et un approfondissement, soit des travaux de terrassement, de reconstitution de berges et de dragage.

1.3. NÉCESSITÉ DES ACQUISITIONS FONCIÈRES

Lors de la définition du projet technique de recalibrage, il a été recherché une optimisation entre les emprises disponibles dans le domaine public fluvial (DPF) et les besoins du projet, de manière à limiter au maximum les acquisitions foncières, qui constituaient une contrainte forte au sein de la commande initiale des maîtres d'ouvrage. Le choix de mettre en œuvre des profils raidis, notamment dans la courbe de Deûlémont est une mesure de réduction majeure quant à la consommation de foncier.

Ainsi la plus grande partie du projet est réalisée sur le domaine public fluvial, sur les communes de Deûlémont, Warneton, Comines France, Wervicq-sud, Bousbecque et Halluin. Seules les parcelles supplémentaires à acquérir sont mentionnées dans le présent dossier.

2. L'ÉTAT PARCELLAIRE : DÉFINITION

Dans le cadre d'une procédure d'expropriation, l'entité publique en charge de la mener, a pour obligation d'identifier l'ensemble des propriétaires concernés.

L'article L.1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en dispose ainsi : « *L'expropriation d'immeuble, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers, ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droit réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.* »

Cette identification est consignée dans un document appelé « Etat parcellaire » qui permet d'identifier l'ensemble des titulaires de droits réels sur l'ensemble de la zone concernée par la procédure d'expropriation.

2.1. IDENTIFICATION DES PROPRIÉTAIRES

L'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que la liste des propriétaires doit être établie selon des extraits de documents cadastraux, à l'aide de fichiers immobiliers délivrés par les services de publicité foncière ou par tous autres moyens.

Il en ressort, donc, que l'expropriant dispose, tout au moins, de deux sources d'informations lui permettant d'établir cet état parcellaire : d'une part, les informations cadastrales et d'autre part les informations tirées du service de publicité foncière.

A) LES INFORMATIONS CADASTRALES

Un accès professionnel intitulé « SPDC » (Serveur Professionnel de Données Cadastre) permet, en intégrant une localisation et la désignation cadastrale d'une parcelle :

De renseigner la contenance de celle-ci

De renseigner sa nature (terrain bâti ou bâtir, agricole ...)

De renseigner le ou les personnes disposant de droits réels sur ce bien.

Il est à préciser que les informations provenant du service du cadastre ne revêtent qu'un caractère purement informatif.

Il est donc, essentiel, de confirmer ou d'infirmer ces informations par l'obtention de fichiers immobiliers émanant du service des hypothèques.

B) LES INFORMATIONS DÉLIVRÉES PAR LE SERVICE DES HYPOTHÈQUES

Ces informations sont sollicitées par demande expresse au service de publicité foncière. Un formulaire CERFA, tel qu'il apparaît ci-dessous, doit être renseigné par le demandeur.

Fig. 1. Exemple de formulaire CERFA n °3233

Selon le formulaire renseigné (n°3233, 3236, 3232), le service de publicité foncière fait parvenir soit la fiche immeuble (demande de renseignements sommaire) ou la copie du titre de propriété.

2.2. REDACTION D'UN ETAT PARCELLAIRE

La fiche immeuble, provenant du service de publicité foncière, va permettre de faire ressortir des éléments essentiels à la rédaction de ce document.

En effet, il est nécessaire de faire apparaître deux éléments :

Les origines de propriété

Les propriétaires et ayant-droits.

A) LES ORIGINES DE PROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE

Cette propriété peut être intégrale en ce cas on parle de « pleine propriété », ou démembrée. Cette seconde hypothèse permet d'identifier le nu-propriétaire et l'usufruitier.

Les points relatifs aux droits réels (droit d'usage et habitation, usufruit, viager, droit de préférence, retour conventionnel, interdiction d'aliéner, interdiction d'hypothéquer etc.) ainsi qu'aux inscriptions hypothécaires, privilèges, baux, servitudes, forrages, réserve de coupe de bois, droits de plantations, doivent nécessairement figurer dans l'état parcellaire.

B) LES PROPRIÉTAIRES ET AYANTS DROITS

Il s'agit d'identifier et de répertorier précisément les personnes physiques, morales et ayants droits présumés titulaires d'un droit réel sur le bien.

L'Etat civil de chaque titulaire (présupposés ou non) accompagné du régime matrimonial et/ou des mesures de protection, doivent figurer sur l'état parcellaire.

S'agissant des personnes morales, des mentions identiques relatives à l'existence de l'entreprise ou association doivent apparaître (dénomination, nature de la société, nom et coordonnées du gérant et des associés, capital, siège social, n° RCS, SIRET ou SIREN et nom du mandataire-liquidateur le cas échéant.).

2.3. FORMALISME D'UN ETAT PARCELLAIRE

Au regard de l'ensemble des informations devant figurer dans l'état parcellaire, une présentation sous forme de tableau semble requise cependant aucun formalisme n'est imposé par les textes.

L'état parcellaire regroupe les informations suivantes :

2.4. REMARQUES SUR L'ÉTAT PARCELLAIRE PRÉSENTÉ

A) INFORMATIONS RELATIVES AU BIEN

Commune désignée
Lieu-dit
Section
Numéro de parcelle
Nature
Contenance
N°du document d'arpentage (si connu)
N°plan
Emprise.

A) LES EMPRISES PARTIELLES

Les emprises partielles déterminées dans l' état parcellaire sont issues d'un document d'arpentage réalisé par un géomètre expert.

B) INFORMATIONS RELATIVES AUX TITULAIRES DE DROIT RÉELS

Pour les personnes physiques :

- Nom et prénom dans l'ordre de l'état civil ;
- Domicile ;
- Date et lieu de naissance ;
- Profession ;
- Le nom de leur conjoint.

Pour les personnes morales :

- Dénomination ;
- Forme juridique et siège étant précisé que pour les associations et les syndicats, l'acte ou la décision doit, en outre, comporter la date et le lieu de leur déclaration ou du dépôt de leurs statuts ;
- Numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, par la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée pour les personnes morales inscrites au répertoire prévu à l'article R. 123-220 du code de commerce ;
- Nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.

L'état parcellaire fait l'objet d'une mise à jour régulière au regard des informations et acquisitions pouvant se faire durant la procédure et notamment lors de l'enquête publique prévue à cet effet.

3. L'ÉTAT VOLUMÉTRIQUE : PARTICULARITÉ

L'identification et le formalisme sont les mêmes que ceux présentés dans le paragraphe 2. Cependant l'état volumétrique, à la différence de l'état parcellaire représente une surface définie dans un volume en sous-sol.

3.1. LE CONTEXTE TECHNIQUE

Concernant le présent Projet de recalibrage de la Lys, les murs de soutènement de la rive de la Lys côté français nécessiteront un renforcement sur la commune de Comines. La solution des tirants d'ancrage a été choisie. Parmi les différentes solutions techniques étudiées, c'est la solution qui offre les meilleures conditions de stabilité au regard des constructions avoisinantes.

Ce dispositif repose sur un tirant-barre ou un tirant-câble, scellé dans le terrain dans un forage, qui est mis sous tension contre la paroi qu'il sert à fixer.

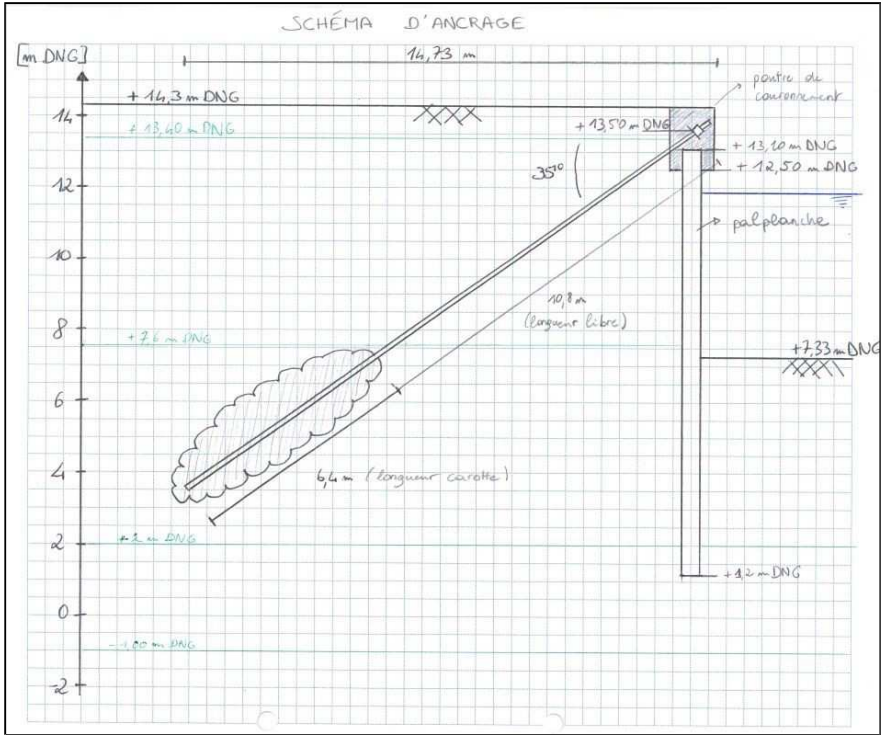


Fig. 2. Schéma d'ancrage d'un tirant

3.2. LE TRÉFONDS

Ainsi dans le dossier présenté, outre l'état parcellaire, est présenté un état volumétrique car plusieurs emprises nécessaires au Projet sont situées en tréfonds de parcelle. Pour rappel le tréfonds est défini généralement comme le sous-sol minéralisé d'un fonds terrien.

L'article 552 du Code civil dispose : « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre "Des servitudes ou services fonciers". »

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Le propriétaire d'un terrain bâti peut donc faire l'objet d'une expropriation portant uniquement sur le sous-sol de l'immeuble, et ce à des profondeurs de moins dix mètres ou même plus.

3.3. EXPLICATION DU PRINCIPE DE DIVISION EN VOLUME (ÉTAT DE DIVISION EN VOLUME)

Dans un premier temps, un plan masse est établi indiquant l'emplacement physique du ou des tirants d'ancrage figurant sous la parcelle. Ensuite, est réalisé un état descriptif de division en volumes, puis un plan matérialisant les côtes du tréfonds et enfin des coupes.

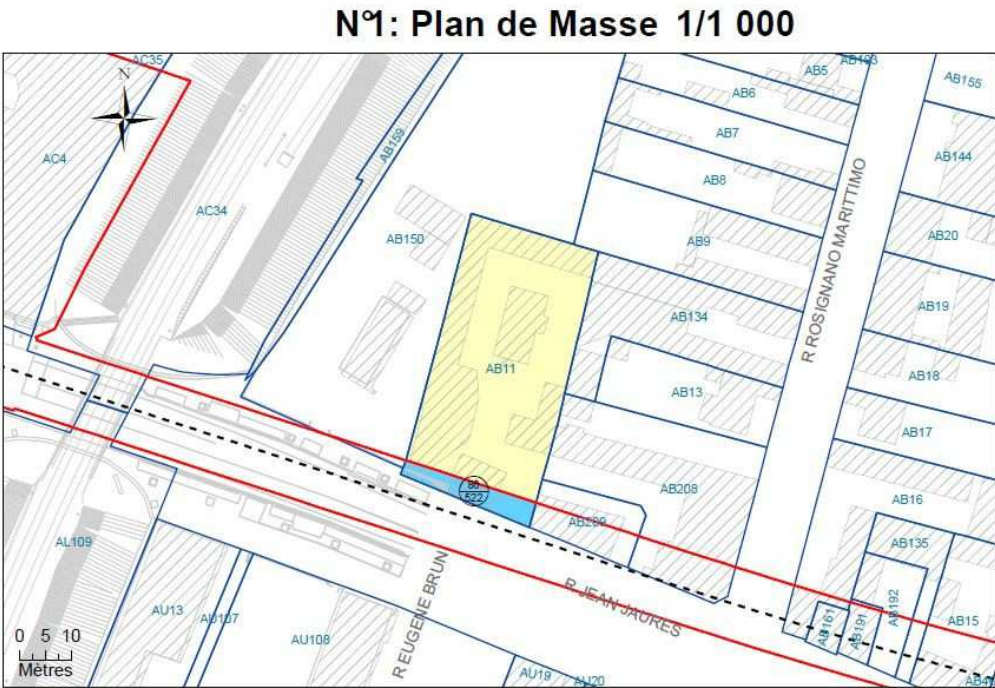


Fig. 3. Exemple de plan masse

N2: Etat Descriptif de Division en Volumes

N° de Volume	Fraction de Volume	Niveau	Désignation sommaire	Description du volume			
				Base (m²)	Cote altimétrique (NGF)		Teinte
					Supérieure	Inférieure	
1	-	Tréfonds	Emprise	107	27.6 m	Non délimitée	Bleu
2	a	Tréfonds	Surplus	1328	27.6 m	Non délimitée	Jaune
	b	Tréfonds et Espace aérien		1435	Non délimitée	27.6 m	

Fig. 4. Exemple d'EDDV

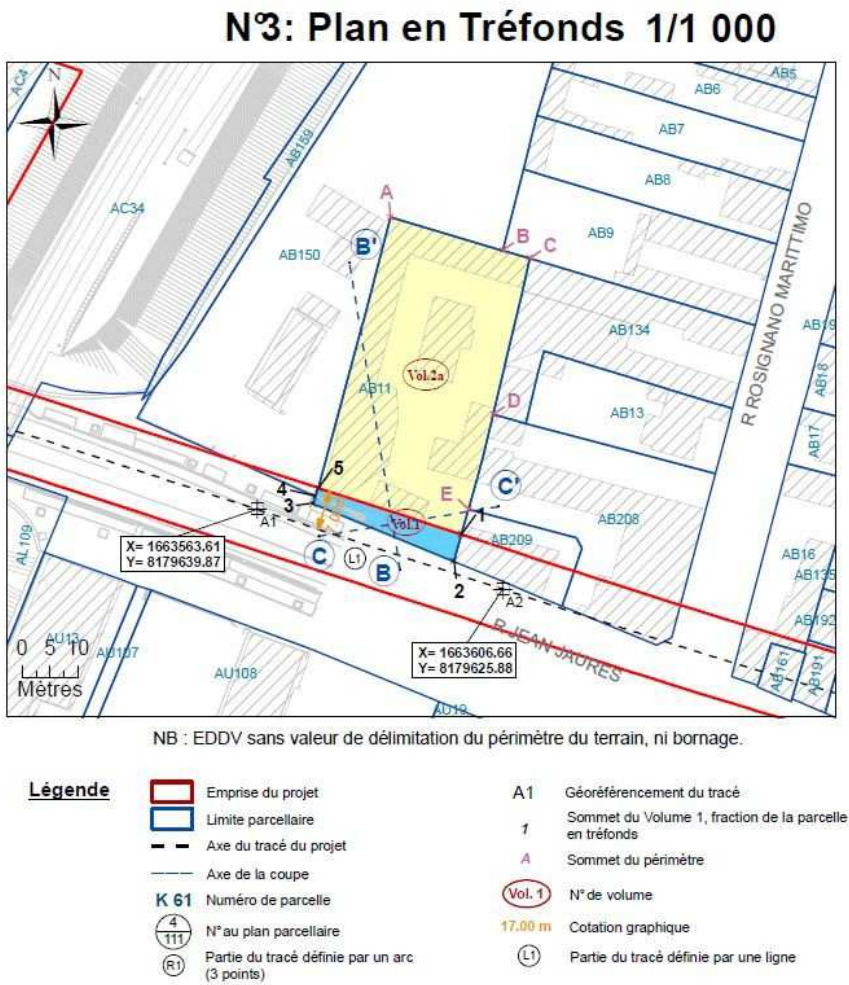


Fig. 5. Exemple de plan tréfonds

N°4: Coupe

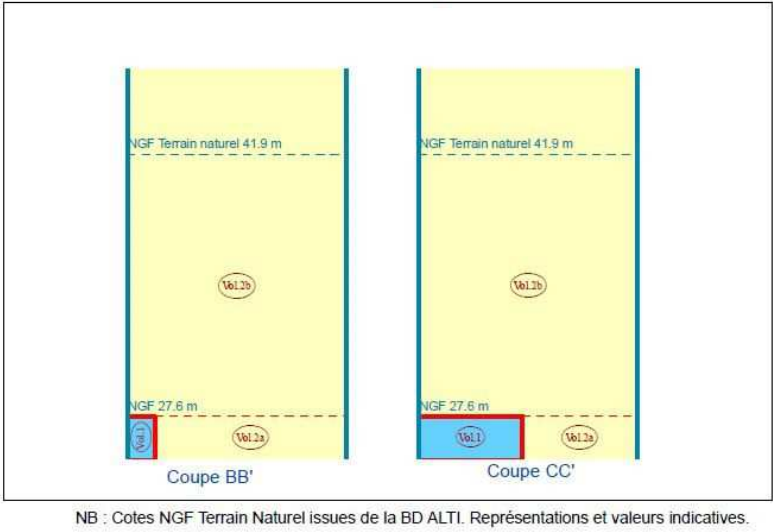


Fig. 6. Exemple de coupe

oOo