
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

COMMUNAUTE -ooOoo---
D'AGGLOMERATION
DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS LYS ROMANE

Le mardi 12 décembre 2023, à 17 H 30, le Bureau Communautaire s'est réuni, en l'Hôtel Communautaire de Béthune, sous la Présidence de Monsieur GACQUERRE Olivier, Président de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane en suite d'une convocation en date du 6 décembre 2023, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVERSIN Corinne, SCAILLIEREZ Philippe (à partir de la question 12), DELELIS Bernard, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain (à partir de la question 3), COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DRUMEZ Philippe, DUBY Sophie (à partir de la question 8), DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BECUWE Pierre, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DECOURCELLE Catherine, DEFEBVIN Freddy, DELEPINE Michèle, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, FLAJOLET André, GLUSZAK Franck, HENNEBELLE André, LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKE Jean-Marie, MARIINI Laetitia, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, NEVEU Jean, OPIGEZ Dorothee, PAJOT Ludovic, PHILIPPE Danièle, PREVOST Denis, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique

PROCURATIONS :

GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, DAGBERT Julien donne procuration à THELLIER David, SCAILLIEREZ Philippe donne procuration à GACQUERRE Olivier (jusqu'à la question 11), SOUILLIART Virginie donne procuration à LAVERSIN Corinne, IDZIAK Ludovic donne procuration à LEFEBVRE Nadine, PÉDRINI Léo donne procuration à DE CARRION Alain (à partir de la question 3), CHRETIEN Bruno donne procuration à GIBSON Pierre-Emmanuel, DEPAEUW Didier donne procuration à COCQ Bertrand, MEYFROIDT Sylvie donne procuration à OGIEZ Gérard, SELIN Pierre donne procuration à DEROUBAIX Hervé, DEBAECKER Olivier donne procuration à DUHAMEL Marie-Claude, DELETRE Bernard donne procuration à MACKE Jean-Marie, DUPONT Yves donne procuration à LEGRAND Jean-Michel, FURGEROT Jean-Marc donne procuration à DUCROCQ Alain, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, HOCQ René donne procuration à DASSONVAL Michel, MAESELE Fabrice donne procuration à PAJOT Ludovic, PRUVOST Marcel donne procuration à SANSEN Jean-Pierre

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

LEMOINE Jacky, BERRIER Philibert, DEBUSNE Emmanuelle, DELECOURT Dominique, DUPONT Jean-Michel, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, CLAIRET Dany, COCQ Marcel, DELANNOY Marie-Joséphé, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, HANNEBICQ Franck, HERBAUT Emmanuel, JURCZYK Jean-François, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PICQUE Arnaud, TAILLY Gilles, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno

Monsieur DEROUBAIX Hervé est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane,

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
12 décembre 2023

FONCIER ET URBANISME

RÉALISATION D'UNE ZONE D'EXPANSION DE CRUE SUR LA COMMUNE DE
REBREUVE-RANCHICOURT - ACQUISITION, À TITRE D'ÉCHANGE, DE
TERRAINS AGRICOLES, PROPRIÉTÉ DE M. DANIEL FATOUX

Monsieur le Président expose à l'Assemblée les éléments suivants :

« Vu le Projet de Territoire, approuvé par délibération n°2022/CC136 du Conseil Communautaire du 6 décembre 2022 :

Priorité 2 : S'adapter aux conséquences du changement climatique et protéger la nature
Enjeu : Protéger les habitants des risques naturels et technologiques.

Dans le cadre de la compétence « Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, dans les conditions prévues à l'article L. 211-7 du Code de l'Environnement », la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane projette de réaliser une zone d'expansion de crue sur la commune de Rebreuve-Ranchicourt.

La maîtrise foncière du terrain d'assiette de cet ouvrage nécessite de procéder notamment à l'acquisition de parcelles agricoles occupées, cadastrées :

- section AH n° 99, d'une contenance cadastrale de 8 800 m²
- section AH n°100, d'une contenance cadastrale de 1 095 m²
- section AH n°220, d'une contenance cadastrale de 4 633 m²

soit au total de 14 528 m² d'après cadastre, appartenant à M. Daniel FATOUX, demeurant à Rebreuve-Ranchicourt (62150), 502 rue d'Hermin, et occupés par le Gaec FATOUX, dont le siège est à Rebreuve-Ranchicourt, 502 rue d'Hermin.

Le propriétaire et le locataire, ont accepté respectivement de céder et de libérer lesdites parcelles selon les modalités suivantes :

Le propriétaire a souhaité bénéficier, en contrepartie, d'un échange en pleine propriété avec un terrain de même nature et de même contenance, et a accepté l'obligation qui lui est faite de reporter les conditions d'occupation sur ce terrain, en reconduisant les modalités du bail consenti au preneur.

Le locataire, quant à lui, a souhaité obtenir, en compensation des emprises subies, l'attribution de parcelles libérées dans le cadre de la constitution de réserves foncières par la Communauté d'Agglomération, conformément aux termes du protocole agricole et ses avenants signés entre la Communauté d'Agglomération, la Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais, la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles du Pas-de-Calais et le Syndicat de la Propriété Privée Rurale du Pas-de-Calais.

La Communauté d'Agglomération est propriétaire d'une parcelle sise à Gauchin-le-Gal, cadastrée section C n°226, d'une contenance cadastrale totale de 57 226 m², acquise dans le cadre de la réalisation de la zone d'expansion de crue de Gauchin-le-Gal et située pour partie dans l'emprise du projet.

Le surplus, non utile au projet, a permis à la Communauté d'Agglomération de constituer une réserve foncière sur les bases du protocole agricole ;

Les parcelles échangées étant de même contenance et de même valeur, il est proposé de procéder à l'échange sans versement de soulte et à la compensation agricole susvisés sur la base de l'estimation du pôle domanial en date du 02 novembre 2023 ayant évalué les terrains à 11 187 €, soit 0,77 € du m².

Suite à l'avis favorable de la Commission « Cycle de l'Eau » du 04 décembre 2023, il convient de

- céder le terrain agricole libre d'occupation sis à Gauchin-le-Gal, d'une contenance de 14 528 m², à détacher d'une parcelle cadastrée section C n°226, propriété de la Communauté d'Agglomération,
- et recevoir en contre-échange trois parcelles de terrain occupées, cadastrées section AH n°99, 100 et 220, propriété de M. Daniel FATOUX, d'une contenance cadastrale totale de 14 528 m², situées dans l'emprise de la Zone d'Expansion de Crue de Rebreuve-Ranchicourt.

Les modalités de compensation foncière et d'indemnisation dues à l'exploitant seront, quant à elles, précisées ultérieurement par décision de Président.

- Il est demandé à l'assemblée de décider de l'échange et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer le protocole d'accord, puis l'acte authentique qui sera reçu par Maître Hervé SIX à Bruay-La Buisnière, notaire du vendeur, les frais d'acte ainsi que les frais de division étant à la charge de la Communauté d'Agglomération. »

Monsieur le Président demande à l'Assemblée de bien vouloir se prononcer,

En vertu des délibérations du Conseil communautaire en date des 15 juillet et 29 septembre 2020 de décider de la cession ou de l'acquisition des biens immobiliers ou des droits réels immobiliers, de signer les actes qui en découlent et de procéder au paiement des frais et honoraires correspondants.

Sur proposition de son Président,
Le Bureau communautaire,
A la majorité absolue,

DECIDE de céder le terrain agricole libre d'occupation sis à Gauchin-le-Gal, d'une contenance de 14 528 m², à détacher d'une parcelle cadastrée section C n°226, propriété de la Communauté d'Agglomération,

DECIDE de recevoir en contre-échange trois parcelles de terrain occupées, cadastrées section AH n°99, 100 et 220, propriété de M. Daniel FATOUX, d'une contenance cadastrale totale de 14 528 m², situées dans l'emprise de la Zone d'Expansion de Crue de Rebreuve-Ranchicourt.

AUTORISE le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer le protocole d'accord, puis l'acte authentique qui sera reçu par Maître Hervé SIX à Bruay-La Buisnière, notaire du vendeur, ou à défaut par tout autre notaire désigné par la Communauté d'Agglomération, les frais de l'acte, ainsi que les frais de division en sus, étant à la charge de la Communauté d'Agglomération.

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

INFORME que cette délibération 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.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits,
Ont signé au registre des délibérations les membres présents,
Pour extrait conforme,
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : **19 DEC. 2023**

Et de la publication le : **19 DEC. 2023**
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,

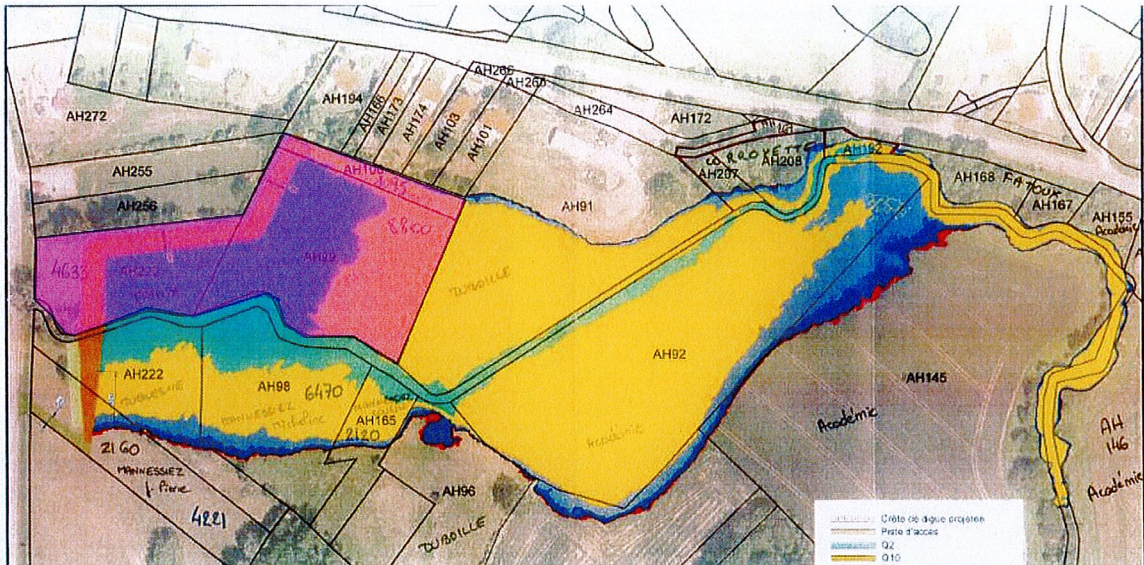


LAVERSIN Corinne



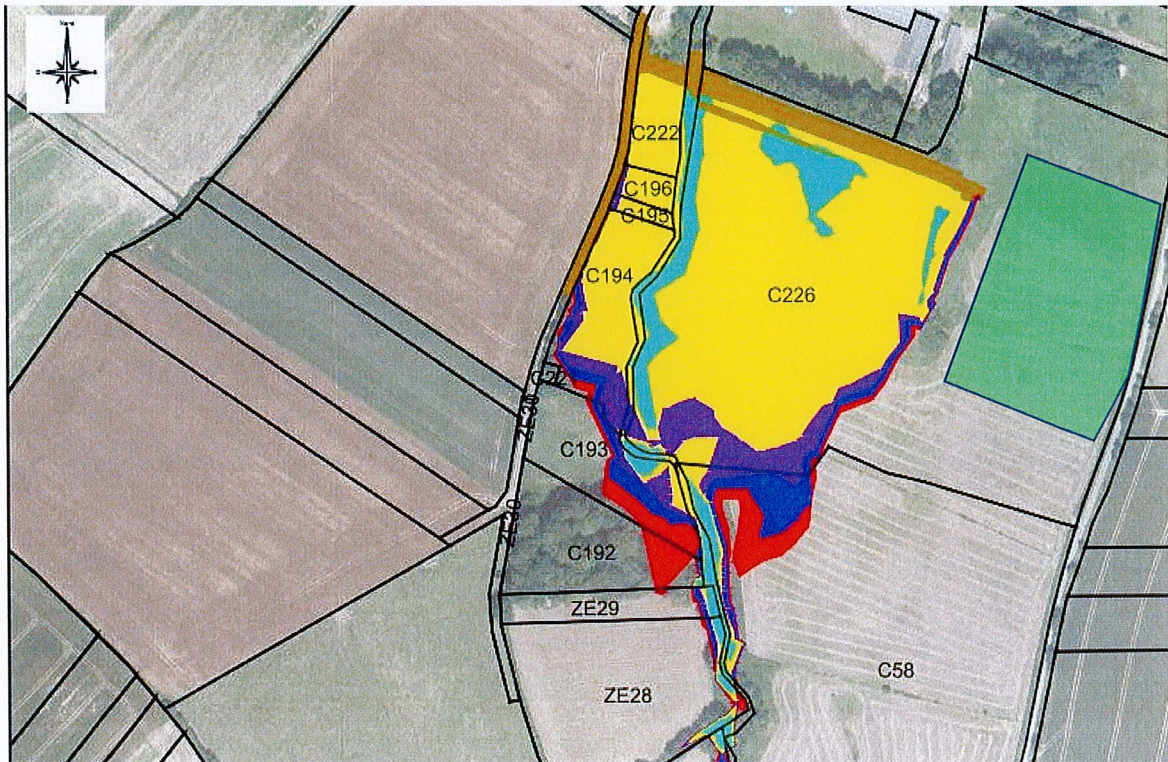
LAVERSIN Corinne

RÉALISATION D'UNE ZONE D'EXPANSION DE CRUE SUR LA COMMUNE DE REBREUVE-RANCHICOURT



Parcelles AH 220 – AH 99 ET AH 100 (14 528 m²), à recevoir de M. FATOUX.

RÉALISATION D'UNE ZONE D'EXPANSION DE CRUE SUR LA COMMUNE DE GAUCHIN LE GAL



Parcelle C 226 pour partie (14 528 m²), à céder à titre de contre-échange à M. FATOUX.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 2 novembre 2023

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

Immeuble Foch

5, rue du Docteur Brassart

62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas-de-Calais

à

Monsieur le Président

Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay
Artois Lys Romane

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Franck DANNELY

Courriel : franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 14424229

Réf OSE : 2023-62366-77410

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Terrain cadastré C 226p (14 528 m²)

Adresse du bien : Chemin des Blattiers 62150 Gauchin-Légal

Valeur : 11 187 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition(ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - CONSULTANT

CABBALR

affaire suivie par : Pascale Queste

2 - DATES

de consultation :	05/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre d'un échange, cession d'une parcelle de terre d'une contenance de 14 528 m², à détacher de la parcelle actuellement cadastrée section C n°226

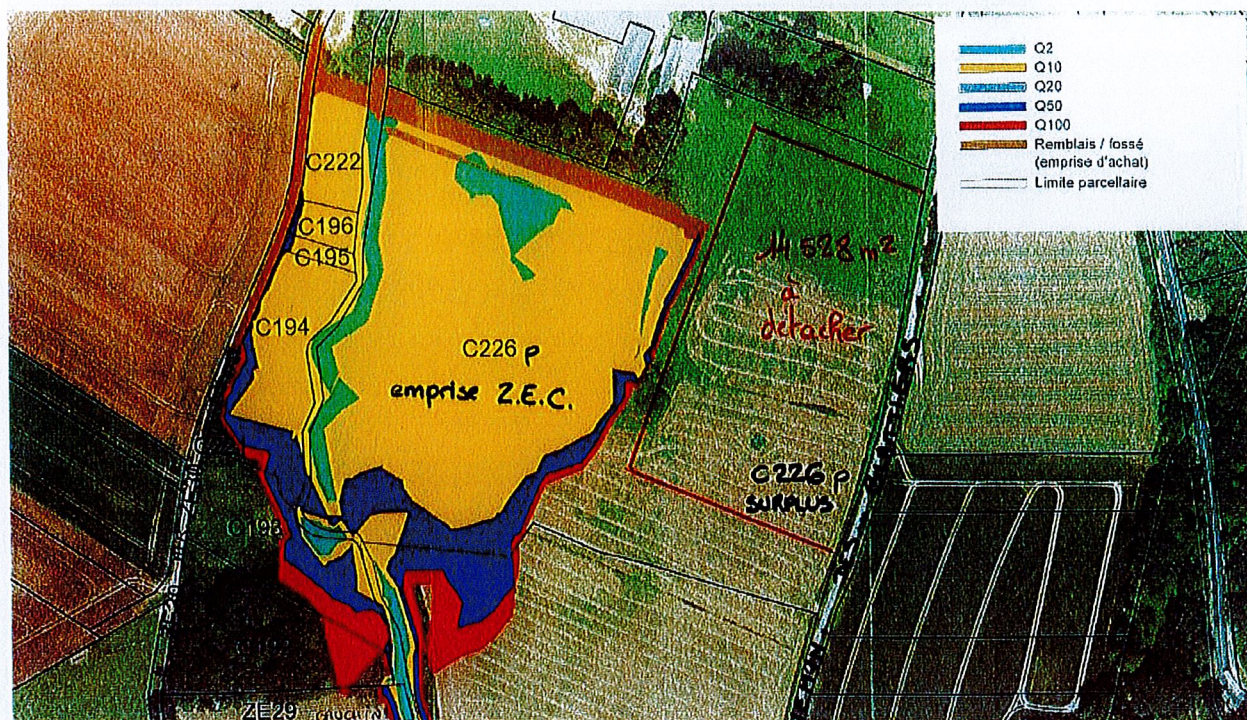
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
GAUCHIN LE GAL	C 226 P	Chemin des Blattiers	14 528 M ²	Terres agricoles libres



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble :

CABBALR

5.2. Conditions d'occupation

occupée dans la mesure où le consultant indique que l'acquéreur aura l'obligation de poursuivre les conditions du bail en vigueur sur la parcelle reçue à titre de contre-échange et de maintenir l'actuel preneur à bail

6 - URBANISME

Zone A au PLU

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
366//ZA/33//	GAUCHIN LE GAL	LE DESSUS DES OSIERS	30/12/2020	10071	5 600	0,56
693//ZI/40// 366//ZA/59//	GAUCHIN LE GAL	LE DESSUS DES OSIERS	22/04/2022	16973	13 578	0,8
366//ZA/20//	GAUCHIN LE GAL	LE DESSUS DES OSIERS	17/07/2023	3829	2 948	0,77
366//ZE/28// 366//ZE/29//	GAUCHIN LE GAL	LE DESSUS DU MARAIS	28/09/2021	11863	9 000	0,76
366//ZD/127//	GAUCHIN LE GAL	ENTRE 2 MOULINS	27/06/2022	2071	1 200	0,58
366//AC/73// 366//ZA/17//	GAUCHIN LE GAL	LES QUARANTE	22/04/2022	14739	11 820	0,8
366//ZE/83//	GAUCHIN LE GAL	LES QUARANTE	16/05/2023	2233	1 719	0,77
366//AC/41//	GAUCHIN LE GAL	LE VILLAGE	17/03/2021	2224	1 668	0,75

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	octobre-décembre	0,56	0,56	0,56	0,56
2021	janvier-décembre	0,76	0,76	0,75	0,76
2022	janvier-décembre	0,73	0,80	0,58	0,80
2023	janvier-octobre	0,77	0,77	0,77	0,77
Synthèse		0,72	0,77	0,56	0,80

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues, hors ventes complexes

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

S'agissant d'une parcelle considérée occupée, peut être retenue, au vu de l'étude de marché ci-dessus une valeur de 0,77 €/ m².

Appliquée aux 14 528 m², on obtient une valeur de 11 187€ HT

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 11 187 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

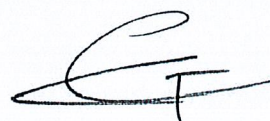
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
Publiques et par délégation,



Franck DANNELY
Inspecteur évaluateur