

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

Le mardi 24 septembre 2024, 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 18 septembre 2024, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve (à partir de la question 12), SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie (à partir de la question 13), DE CARRION Alain, PÉDRINI Lélío (à partir de la question 5), CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELBECQUE Benoît (à partir de la question 5), DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe, DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BERTIER Jacky (à partir de la question 13), BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, BRAEM Christel, CANLERS Guy, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine (à partir de la question 5), DEFEBVIN Freddy, DELANNOY Marie-Joséphine (à partir de la question 11), DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DERUELLE Karine, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, GAROT Line, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, HERBAUT Emmanuel (à partir de la question 15), JURCZYK Jean-François (à partir de la question 12), LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MARIINI Laetitia, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, NEVEU Jean, OPIGEZ Dorothee, PAJOT Ludovic, PHILIPPE Danièle, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy (à partir de la question 10), SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, TASSEZ Thierry, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique

PROCURATIONS :

LAVERSIN Corinne donne procuration à LECONTE Maurice, LEMOINE Jacky donne procuration à DAGBERT Julien, GAQUÈRE Raymond donne procuration à LECLERCQ Odile, THELLIER David donne procuration à DEROUBAIX Hervé, IDZIAK Ludovic donne procuration à DE CARRION Alain, DESQUIRET Christophe donne procuration à MEYFROIDT Sylvie, 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 :

*DEBUSNE Emmanuelle, BECUWE Pierre, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel,
DELHAYE Nicole, FLAHAUT Jacques, FURGEROT Jean-Marc, LEVENT Isabelle,
MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, TAILLY Gilles, TRACHE Bruno*

Madame DUBY Sophie est élue Secrétaire,

La séance est ouverte,

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
24 septembre 2024

FONCIER ET URBANISME

RÉALISATION D'UNE ZONE D'EXPANSION DE CRUE SUR LA COMMUNE DE REBREUVE-RANCHICOURT- ÉCHANGE DE TERRAINS AVEC MONSIEUR ET MADAME LHERMITTE-DUBOILLE

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 n°2 : S'adapter aux conséquences du changement climatique & 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. Cet ouvrage s'inscrit dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) 3 du bassin versant de la Lys.

Il est nécessaire de procéder à l'acquisition des parcelles de terres agricoles sises à Rebreuve-Ranchicourt, comprises dans l'emprise du projet de ZEC de Rebreuve-Ranchicourt, parmi lesquelles diverses parcelles ci-après désignées, appartenant à M. et Mme LHERMITTE-DUBOILLE, demeurant à Rebreuve-Ranchicourt (62150) 1 rue des Écoles, et occupées par l'EARL ROBERT-LHERMITTE, dont le siège est à Rebreuve-Ranchicourt (62150), 19 bis Route Nationale.

Les négociations amiables ont abouti à un accord sur les bases 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.pour un total de 16 024 m²,

Le propriétaire a souhaité bénéficier d'un échange en pleine propriété avec un terrain de même nature et de même contenance, issu des réserves foncières constituées par la Communauté d'Agglomération ou par la SAFER Hauts-de-France pour son compte, 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 à l'exploitant.

S'agissant de parcelles de même nature et même contenance, l'échange sera réalisé sans soulte, conformément à l'avis du pôle d'évaluation domaniale, par avis en date du 04 septembre 2024 a fixé la valeur des terrains à 8085 €, soit 0,77 € du m².

L'exploitant a souhaité maintenir son potentiel économique et a accepté de délocaliser son exploitation sur les parcelles attribuées à son propriétaire. Ces modalités de libération et d'indemnisation seront exposées dans une décision de Président à intervenir.

L'échange en propriété sera réalisé sur la base de deux actes qui seront signés le même jour,

Un premier échange sera réalisé entre M. Mme LHERMITTE-DUBOILLE et la Communauté d'Agglomération :

M. Mme LHERMITTE-DUBOILLE céderont 10 094 m² à extraire de deux parcelles de terres, cadastrées section AH n°91p, pour 8 403 m² et AH n°97p pour 1 691 m², issues de terres situées dans l'emprise de la ZEC de Rebreuve-Ranchicourt.

En contrepartie, la Communauté d'Agglomération cédera une emprise de 10 679 m² environ, à parfaire ou à diminuer après arpentage, constituant un surplus non utile pour la ZEC de Gauchin le Gal et à détacher de la parcelle sise à Gauchin-le-Gal, cadastrée section C n°226,

Un deuxième échange entre M. Mme LHERMITTE-DUBOILLE et la SAFER Hauts-de-France sera signé le même jour et permettra d'assurer la complétude de cet échange et le différentiel entre les surfaces échangées au total.

- M. Mme LHERMITTE-DUBOILLE recevront 5 345 m² environ, à détacher de la parcelle cadastrée section C n°58 p, propriété de la SAFER Hauts-de-France, mise en réserve foncière avec préfinancement par la Communauté d'Agglomération,

En contrepartie, la parcelle cadastrée section AH n°96, propriété des consorts LHERMITTE-DUBOILLE d'une contenance de 5 930 m², propriété de M. Mme LHERMITTE-DUBOILLE sera mise en réserve foncière, conformément aux modalités de la convention cadre d'intervention foncière signée entre la Communauté d'Agglomération et la SAFER, dans l'attente de leur rétrocession à la Communauté d'Agglomération.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Cycle de l'Eau » du 12 septembre 2024, il est proposé à l'Assemblée :

- céder le terrain sis à Gauchin-le-Gal, d'une contenance de 10 679 m² environ, à détacher d'une parcelle cadastrée section C n°226, propriété de la Communauté d'Agglomération.

- et recevoir à titre d'échange deux parcelles de terres libérées, cadastrées section AH n°91 p, et AH n°97, d'une contenance totale de 10 094 m², à parfaire ou à diminuer après arpentage, propriété de M. Mme LHERMITTE-DUBOILLE, situées dans l'emprise de la Zone d'Expansion de crue de Rebreuve-Ranchicourt.

- décider de l'échange susvisé 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 Emilie BOULNOIS à Noeux-les-Mines (62), notaire de M. Mme LHERMITTE-DUBOILLE, ou à défaut par tout autre notaire désigné par la Communauté d'Agglomération, les frais d'acte ainsi que les frais de division, en sus, 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 10 679 m², à détacher d'une parcelle cadastrée section C n°226, propriété de la Communauté d'Agglomération.

DECIDE de recevoir, à titre d'échange, deux parcelles de terres libérées, cadastrées section AH n°91p, d'une contenance d'environ 8 403 m² et AH n°97, d'une contenance de 1 691 m² propriété de M. et Mme LHERMITTE-DUBOILLE, à parfaire ou à diminuer après arpentage, 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 Emilie BOULNOIS, Notaire à Noeux-les-Mines ou à défaut par tout autre notaire désigné par le Communauté d'Agglomération, les frais d'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 : - 2 OCT. 2024

Et de la publication le : - 2 OCT. 2024
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,



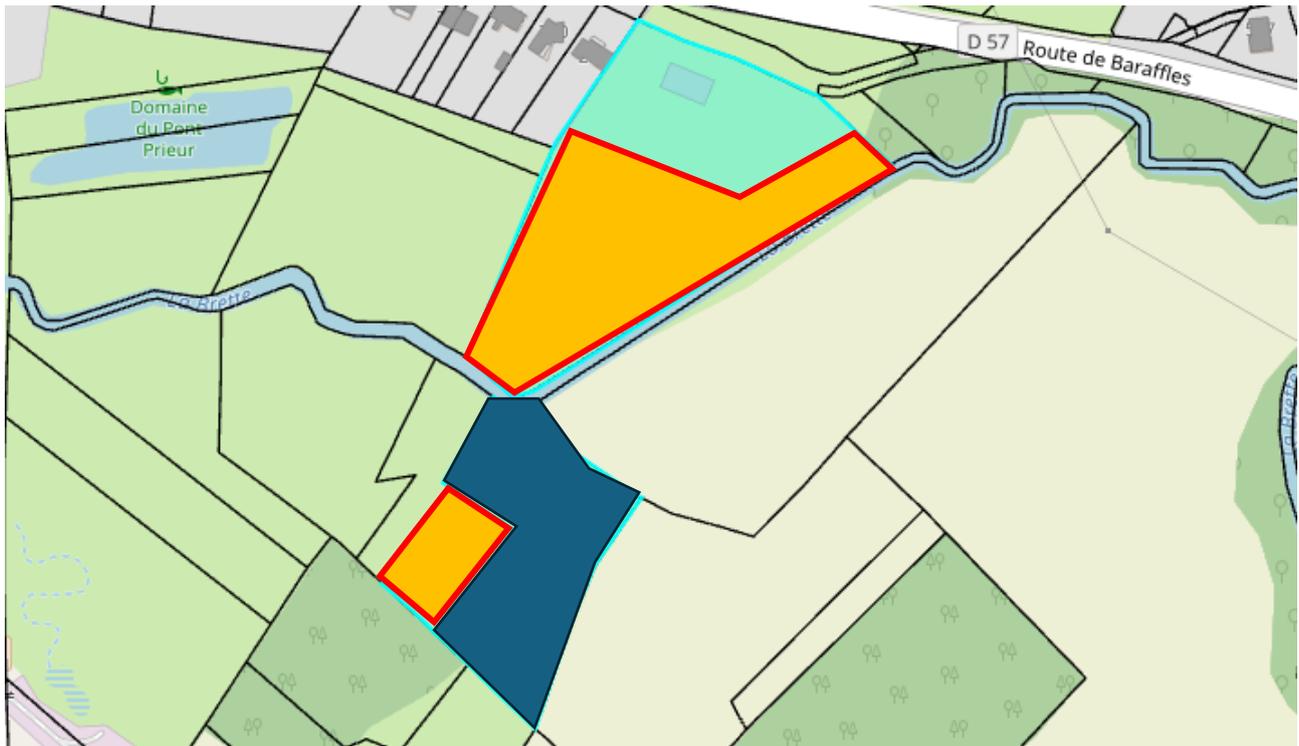
LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne

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

Parcelles propriété de M. Mme LHERMITTE situées dans l'emprise de l'ouvrage

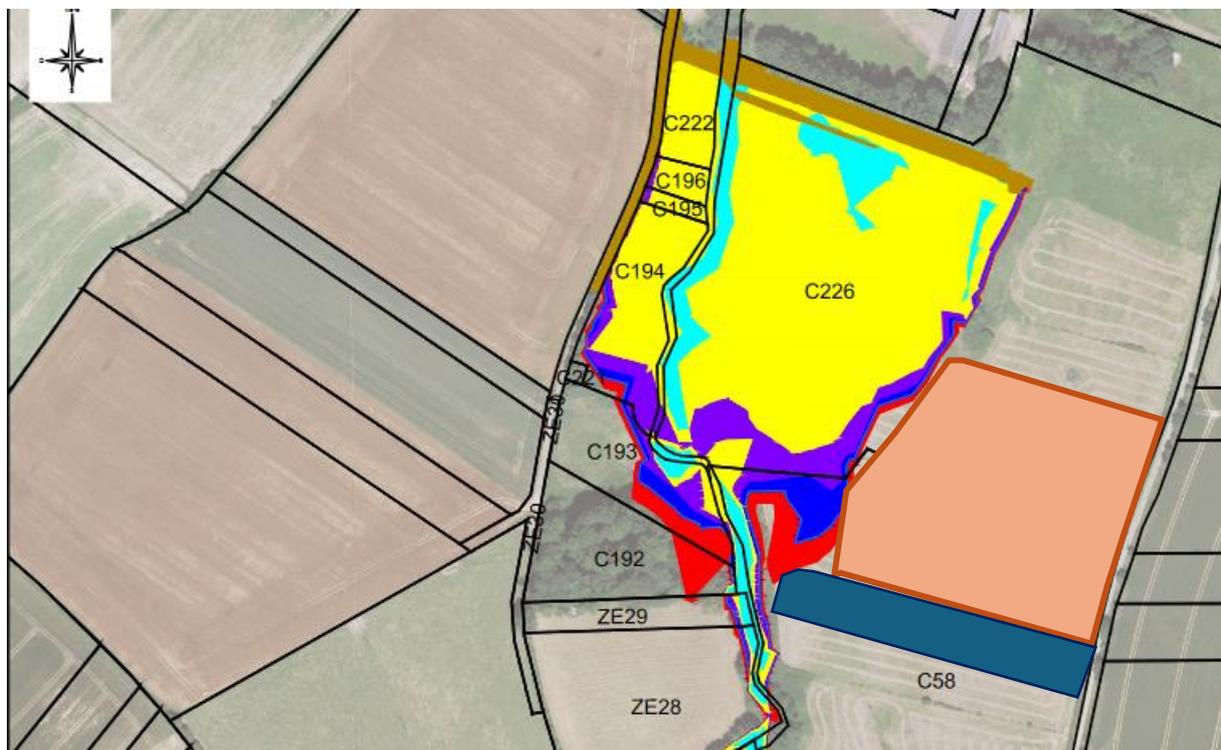


Parcelles AH 91p et AH 97 à recevoir de M. Mme LHERMITTE à titre d'échange



Parcelle AH 96, à mettre en réserve foncière SAFER préalablement à son transfert à la CABBALR

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



Parcelle cadastrée section C 226 partie, propriété de la CABBALR, non utile au projet, à céder à titre d'échange à M. Mme LHERMITTE



Parcelle C 58p, propriété de la SAFER, à attribuer par échange concomitant à M. Mme LHERMITTE

Direction Générale des Finances Publiques

Le 4 septembre 2024

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: 19072011

Réf OSE : 2024-62366-60282

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien : Terrain cadastré C 226p (environ 10 500 m²) et terrain cadastré AH n°91 p- AH n°96 et AH n°97 (environ 10 500 m²)

Adresse du bien : C 226p : Chemin des Blattiers à Gauchin-Légal
AH n°91 p - AH n°96 et AH n°97 : Rebreuve Ranchicourt

Valeur : C 226p : 8 085 € HT
AH n°91 p - AH n°96 et AH n°97 : 8 085 € HT
Ces valeurs sont assorties 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 :	09/08/2024
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 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 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

En vue d'un échange, estimation de 2 emprises d'une contenance d'environ 10 500 m² chacune décrites ci-dessous

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
GAUCHIN LE GAL	C 226 P	Chemin des Blattiers	10 500 M ²	Terres agricoles correspondant au surplus de la parcelle C 226 non utile au projet de ZEC

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
REBREUVE RANCHICOURT	AH n°91 p- AH n°96 et AH n°97	ZEC REBREUVE	10 500 M ²	Terres agricoles nécessaires à la réalisation du projet de ZEC

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaires de l'immeuble :

CABBALR (C 226p) et LHERMITTE (AH n°91 p- AH n°96 et AH n°97)

5.2. Conditions d'occupation

occupées 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. Cadastres	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'emprises considérées occupées, peut être retenue, au vu de l'étude de marché ci-dessus une valeur de 0,77 €/ m².

Appliquée aux 10 500 m², on obtient une valeur de 8 085 € HT pour chacune des emprises à échanger

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 de ces 2 emprises d'environ 10 500 m² est arbitrée à 8 085 € chacune.

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,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'FD' with a large, sweeping flourish above the letters.

Franck DANNELY
Inspecteur évaluateur