

Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

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

*Le mardi 26 septembre 2023, à 17 H 30, le Bureau Communautaire s'est réuni, à la salle Olof Palme 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 20 septembre 2023, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.*

**ETAIENT PRESENTS :**

*GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVER SIN Corinne, LEMOINE Jacky, GAQUÈRE Raymond, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Léo, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe (à partir de la question 10), DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel (à partir de la question 7), LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine (à partir de la question 5), MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse (à partir de la question 5), BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, CANLERS Guy, CLAIRET Dany, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, FLAJOLET André (à partir de la question 8), FURGEROT Jean-Marc, GAROT Line, GLUSZAK Franck, HERBAUT Emmanuel, JURCZYK Jean-François, LECOMTE Maurice, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKE Jean-Marie, MAESELE Fabrice, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, NEVEU Jean, OPIGEZ Dorothee, PHILIPPE Danièle, PREVOST Denis, QUESTE Dominique, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique*

**PROCURATIONS :**

*DAGBERT Julien donne procuration à LEMOINE Jacky, SOUILLIART Virginie donne procuration à LAVER SIN Corinne, DELANNOY Alain donne procuration à DELECOURT Dominique, MARIINI Laetitia donne procuration à GACQUERRE Olivier, PAJOT Ludovic donne procuration à MAESELE Fabrice, PRUVOST Marcel donne procuration à SANSEN Jean-Pierre*

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :**

*CHRETIEN Bruno, DEBUSNE Emmanuelle, DUPONT Jean-Michel, EDOUARD Eric, SELIN Pierre, BECUWE Pierre, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, CRETEL Didier, DEFEBVIN Freddy, DELANNOY Marie-Josephe, DELHAYE Nicole, DESQUIRET Christophe, DUPONT Yves, FLAHAUT Jacques, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, HOCQ René, LEGRAND Jean-Michel, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PICQUE Arnaud, ROBIQUET Tanguy, TAILLY Gilles, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno*

*Monsieur DEBAECKER Olivier est élu Secrétaire,*

*La séance est ouverte,*

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

**DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**26 septembre 2023**

**FONCIER ET URBANISME**

**RÉALISATION D'UNE ZONE D'EXPANSION DE CRUE "ZEC DE LA MÉROISE"**  
**SUR LA COMMUNE DE LESPESES - ACQUISITION PAR ÉCHANGE D'UN**  
**TERRAIN SIS A LESPESES, PROPRIÉTÉ DE M. MME BOULET-DECLERCQ**

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 dite « ZEC de la Méroise » sur la commune de Lespesses.

La maîtrise foncière du terrain d'assiette de cet ouvrage nécessite de procéder à l'acquisition d'une parcelle boisée, libre d'occupation, cadastrée section ZD n°39 pour partie, d'une contenance approximative de 32 m<sup>2</sup>, à parfaire ou à diminuer après arpentage, appartenant à M. et Mme Jean-Jacques BOULET-DECLERCQ, demeurant à Lespesses (62190), 14 rue d'Aire,

Lesdits propriétaires ayant, quant à eux, émis le souhait de procéder à l'acquisition d'un surplus du terrain cadastré section ZD n°36 partie, pour une superficie d'une contenance approximative de 174 m<sup>2</sup> à parfaire ou à diminuer après arpentage, non utile au projet et dont la Communauté d'Agglomération n'a pas vocation à le conserver dans son patrimoine, les accords ont permis d'aboutir à un échange de terrains sur ces bases.

Le pôle d'évaluation domaniale, par avis en date du 4 janvier 2023, a estimé la valeur de la parcelle boisée, propriété de M. et Mme BOULET-DECLERCQ, à 2,50 euros du m<sup>2</sup>, soit 80,00 euros pour 32 m<sup>2</sup>, et la valeur de la parcelle agricole libre d'occupation, propriété de la Communauté d'Agglomération, à 1,25 euros du m<sup>2</sup>, soit 217,50 euros pour 174 m<sup>2</sup>.

Toutefois, considérant que des aménagements ont été réalisés par les propriétaires sur le terrain qu'ils cèdent à titre d'échange à la Communauté d'Agglomération (abri pour stocker du bois de chauffage), pour un montant estimé amiablement à 120,10 euros, il est proposé de procéder à l'échange sans versement de soulte, sur les bases suivantes :

- céder le terrain agricole libre d'occupation cadastré section ZD n°36 pour partie, propriété de la Communauté d'Agglomération, d'une contenance de 174 m<sup>2</sup> environ (à parfaire ou à diminuer après arpentage), estimé à 200,10 euros, soit 1,15 euros du m<sup>2</sup>, sur la base de la marge de négociation de 10 % de la valeur domaniale usuellement tolérée,

- et recevoir en contre-échange une parcelle de terrain boisée, libre d'occupation, cadastrée section ZD n°39 pour partie, propriété de M. et Mme BOULET-DECLERCQ, d'une contenance de 32 m<sup>2</sup> environ à parfaire ou à diminuer après arpentage et d'une valeur de 80,00 euros, sur laquelle est érigé un abri à bois repris pour une valeur de 120,10 euros, soit une valeur totale de 200,10 euros.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Cycle de l'Eau » du 15 septembre 2023, il est demandé à l'Assemblée de décider de réaliser cet 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 Julien OBIN à Lillers, 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 procéder à l'échange sans versement de soulte, sur les bases suivantes :

- céder le terrain agricole libre d'occupation cadastré section ZD n°36 pour partie, propriété de la Communauté d'Agglomération, d'une contenance de 174 m<sup>2</sup> environ (à parfaire ou à diminuer après arpentage), estimé à 200,10 euros, soit 1,15 euros du m<sup>2</sup>, sur la base de la marge de négociation de 10 % de la valeur domaniale usuellement tolérée,

- et recevoir en contre-échange une parcelle de terrain boisée, libre d'occupation, cadastrée section ZD n°39 pour partie, propriété de M. et Mme BOULET-DECLERCQ, d'une contenance de 32 m<sup>2</sup> environ (à parfaire ou à diminuer après arpentage) et d'une valeur de 80,00 euros, sur laquelle est érigé un abri à bois repris pour une valeur de 120,10 euros, soit une valeur totale de 200,10 euros.

**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 Julien OBIN à Lillers, notaire du vendeur, les frais d'acte ainsi que les frais de division 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 **28 SEP. 2023**

Et de la publication le **29 SEP. 2023**  
Par délégation du Président,  
La Vice-présidente déléguée,

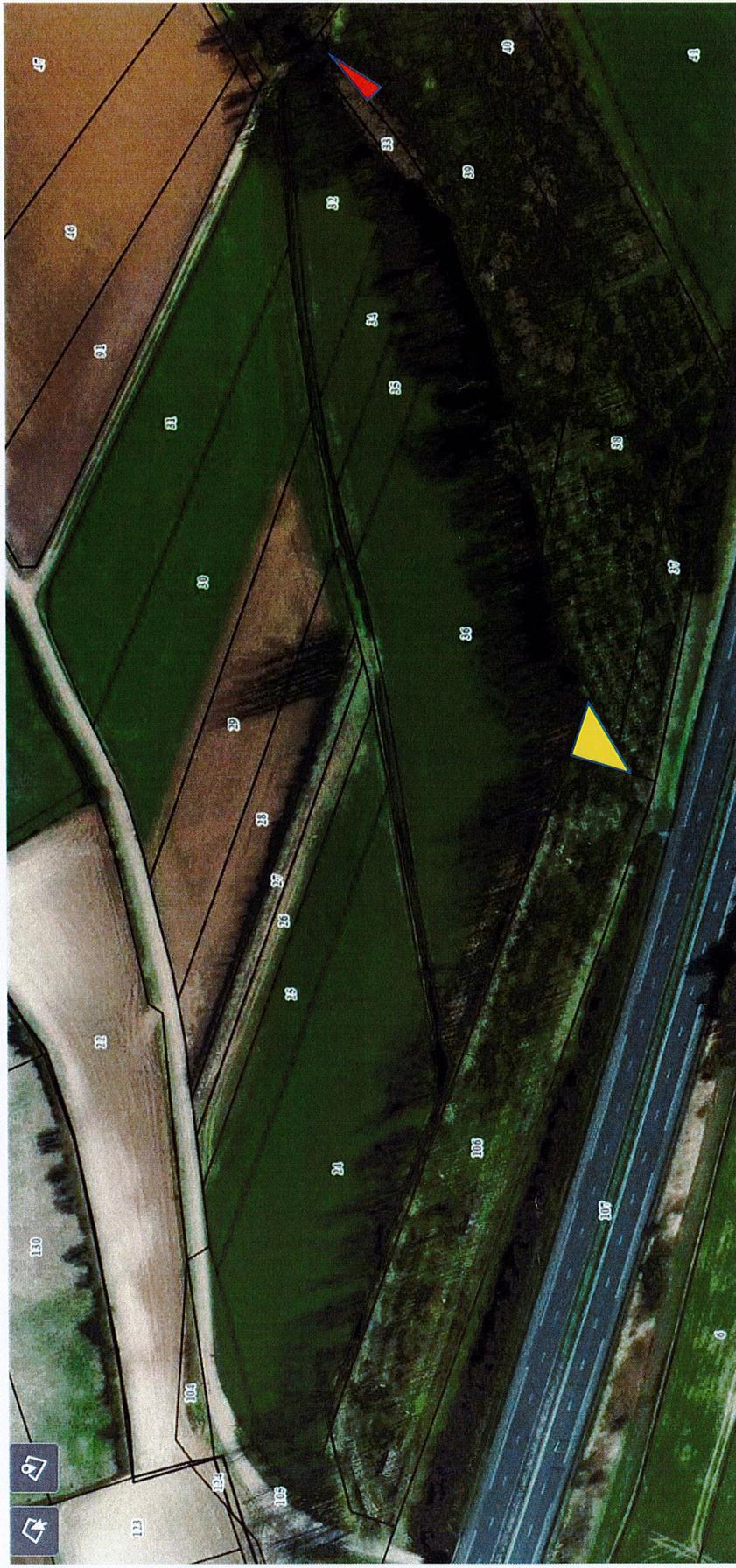


**LAVERSIN Corinne**



**LAVERSIN Corinne**

REALISATION D'UNE ZONE D'EXPANSION DE CRUE DITE « ZEC DE LA MEROISE » SUR LA COMMUNE DE LESPESSES  
ACQUISITION PAR ECHANGE D'UN TERRAIN CADASTRE SECTION ZD n°39 P, PROPRIETE DE M. MME BOULET-DECLERCK



Parcelle cadastrée section ZD n°36 P, propriété de la Communauté d'agglomération, à céder à titre d'échange.



Parcelle cadastrée section ZD n°39 P, propriété de M. et Mme BOULET-DECLERCK, à recevoir à titre d'échange.

**Direction départementale des Finances Publiques  
du Pas-de-Calais**

Le 04/01/2023

Pôle d'évaluation domaniale

Immeuble Foch 5 rue du Docteur Brassart  
62034 Arras cedex

téléphone : 03 21 51 91 91

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Hélène Roche

téléphone : 03 21 98 93 92

courriel: helene.roche1@dgfip,finances.gouv.fr

**Réf. DS:9930422**

**Réf OSE : 2022-62500-69579**

Le Directeur départemental des Finances  
publiques

à

Monsieur le Président de la

CA DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS-LYS ROMANE

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Parcelles cadastrées ZD 25 (2 050 m<sup>2</sup>) – ZD 36p (9 050 m<sup>2</sup>)-ZD 39p (4 680 m<sup>2</sup>)

Adresse du bien : Lieu dit le Fond de Cottés 62190 Lespesses

Valeur vénale : 1,25 € en valeur libre( ZD 25 et ZD 36 p) et 2,50 € le m<sup>2</sup> en valeur libre (ZD 39 p)

**Une marge d'appréciation de 10 % permettant des conditions financières s'écartant de la valeur vénale est octroyée**

### 1 - SERVICE CONSULTANT

CA DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS-LYS ROMANE

Affaire suivie par : QUESTE Pascale

### 2 - DATE

de consultation : 19/09/2022

de réception : 19/09/2022

de visite : bureau

dossier en état: 30/12/2022

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

### 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Échange :

Cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics: CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

Acquisitions d'immeubles par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.

Échanges de:

ZD 25 (cts CREPIN) avec ZD 36 pour partie hors emprise ZEC, propriété CABBALR,

ZD 39 pour partie (BOULET) avec ZD 36 pour partie hors emprise ZEC, propriété CABBALR,

### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Les 3 parcelles concernées par cet échange sont:

- ZD 25 : 2050 m<sup>2</sup>
- ZD 36 : 9050 m<sup>2</sup>
- ZD 39 : 4 680 m<sup>2</sup>

- Échange 1 : ZD 25 (cts CREPIN) avec ZD 36 pour partie hors emprise ZEC, propriété CABBALR  
la superficie de la parcelle ZD 25 sert « d'étalon », soit 2050 m<sup>2</sup> de la ZD 25 seront échangés avec 2050 m<sup>2</sup> de la ZD 36,  
Reste pour la ZD 36 : 7000 m<sup>2</sup>

- Échange 2 : ZD 39 pour partie (BOULET) avec ZD 36 pour partie hors emprise ZEC, propriété CABBALR  
Une partie du surplus de la ZD 36 en forme de pointe et à mesurer sera échangé avec une partie de la parcelle ZD 39.

► L'échange 1 concerne des emprises de même consistance et de même nature. Les parcelles ont été évaluées dans le cadre d'une ESG en cours de validité (27/07/2022) -OSE 2022- 62500-47728  
ZD 25 libre : 1,25 € le m<sup>2</sup>  
ZD 36 occupée : 0,65 € le m<sup>2</sup> ( rendue libre par l'acquisition à Monsieur Blondel par la CABBALR intervenue depuis),  
L'échange se fait donc sur une base de 1,25 € le m<sup>2</sup> (valeur libre)

soit :  $1,25 \times 2050 = 2562,50$  €

► L'échange 2 est plus complexe dans la mesure où les emprises échangées ne sont pas de même nature,  
Elles ont fait l'objet d'évaluations en cours de validité : (27/07/2022) -OSE 2022- 62500-47728 et (21/11/2022)- OSE 2022- 62500-82468 (prise en compte de la ZD 39)

ZD 36 libre : 1,25 € le m<sup>2</sup>  
ZD 39 libre : 2,50 € le m<sup>2</sup>

La surface échangée sans soulte sera conditionnée par cette différence de valeur et la cohérence du projet. Elle ne devrait pas excéder une cinquantaine de m<sup>2</sup> aux dires du consultant.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : CABBALR (ZD 36) -Consorts Crépin (ZD 25)- Boulet Raymond(ZD 39)

Situation locative : libre d'occupation

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

La commune de LESPESSÉ n'a jamais instauré de POS ou de PLU sur son territoire. C'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique, régi par le Code de l'Urbanisme. Comme indiqué sur la carte cadastrale, les parcelles concernées, reprises sous teinte orangée, figurent en zone NC (non constructible). La carte communale qui s'applique ne comporte pas de règlement.

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Il a été retenu la méthode par comparaison d'immeubles à usage de terrains agricole.

La valeur vénale de ces emprises bien est arbitrée à **1,25 € le m<sup>2</sup>** (ZD 25 et ZD 36p) et **2,50 € le m<sup>2</sup>** (ZD 39p) en valeur libre.

-

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Une nouvelle consultation du service sera nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de **18 mois** et/ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

## 10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Hélène Roche

Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.