
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, DRUMÉZ 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, MACKÉ 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 MACKÉ 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 - ÉCHANGE DE TERRAINS AVEC M. MANNESSIEZ

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 à l'acquisition d'une parcelle agricole occupée, cadastrée section AH n°165, d'une contenance cadastrale de 2 120 m², appartenant à M. et Mme Jean-Pierre MANNESSIEZ, demeurant à Rebreuve-Ranchicourt (62150) 11 ter, rue Rouanel, et occupée par l'Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée MANNESSIEZ, dont le siège est à Rebreuve-Ranchicourt, 3 rue du Rouanel,

Le propriétaire et le locataire ont accepté de céder et de libérer ladite parcelle selon les modalités suivantes :

Le propriétaire a souhaité bénéficier, en contrepartie, d'un échange en pleine propriété avec un terrain de même nature 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, ayant opté pour la reconstitution de son potentiel économique par compensation foncière, se verra ainsi proposer ledit terrain au titre de la compensation foncière susvisée.

La Communauté d'Agglomération est propriétaire d'une parcelle agricole enclavée sise à DIVION, cadastrée section AU n°25 et d'une contenance cadastrale de 2 750 m², dont le maintien dans son patrimoine ne présente pas d'intérêt.

Cette parcelle se trouve être contiguë à une parcelle appartenant à M. et Mme Jean-Pierre MANNESSIEZ, exploitée par l'EARL MANNESSIEZ. De fait, une unité foncière, ainsi qu'un îlot cultural, pourront ainsi être constitués.

S'agissant de la parcelle agricole occupée, cadastrée section AH n°165 sise à Rebreuve-Ranchicourt, propriété de M. et Mme MANNESSIEZ, elle est reprise pour une valeur de 1 632,40 €, soit 0,77 € du m², conformément au protocole signé 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,

Le pôle d'évaluation domaniale, par avis en date du 19 septembre 2023, a estimé la valeur de la parcelle agricole libre d'occupation, cadastrée section AU n°25 et sise à Divion, en zone 2AU du PLU, propriété de la Communauté d'Agglomération, à 2 € du m², soit 5 500,00 € pour 2 750 m², assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit 1,80 € du m² ou 4 950,00 € pour 2 750 m².

Toutefois, considérant, d'une part, que des aménagements (clôtures et barrière) ont été réalisés par M. MANNESSIEZ sur la parcelle qu'il cède à titre d'échange à la Communauté d'Agglomération, pour un montant de 3 408,86 euros hors main d'oeuvre et, d'autre part, qu'aucun aménagement a été réalisé sur la parcelle propriété de la Communauté d'Agglomération et qu'elle n'est desservie par aucuns réseaux,

Il est proposé de procéder à l'échange sans versement de soulte, sur les bases suivantes :

- céder le terrain agricole enclavé, libre d'occupation, sis à Divion, d'une contenance de 2 750 m², cadastrée section AU n°25, propriété de la Communauté d'Agglomération,

- et recevoir en contre-échange une parcelle de terrain cadastrée section AH n°165, propriété de M et Mme. MANNESSIEZ, d'une contenance cadastrale totale de 2 120 m², située dans l'emprise de la Zone d'Expansion de Crue de Rebreuve-Ranchicourt.

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

Suite à l'avis favorable de la Commission « Cycle de l'Eau » du 04 décembre 2023, 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 William GUILBERT à Houdain, 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 d'un terrain à Divion, d'une contenance de 2 750 m², cadastré section AU n°25, propriété de la Communauté d'agglomération,

DECIDE - et de recevoir, en contre-échange, une parcelle de terrain cadastrée section AH n°165, d'une contenance de 2 120 m², propriété de M. et Mme MANNESSIEZ.

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 William GUILBERT à Houdain, 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 : **18 DEC. 2023**

Et de la publication le : **18 DEC. 2023**
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,

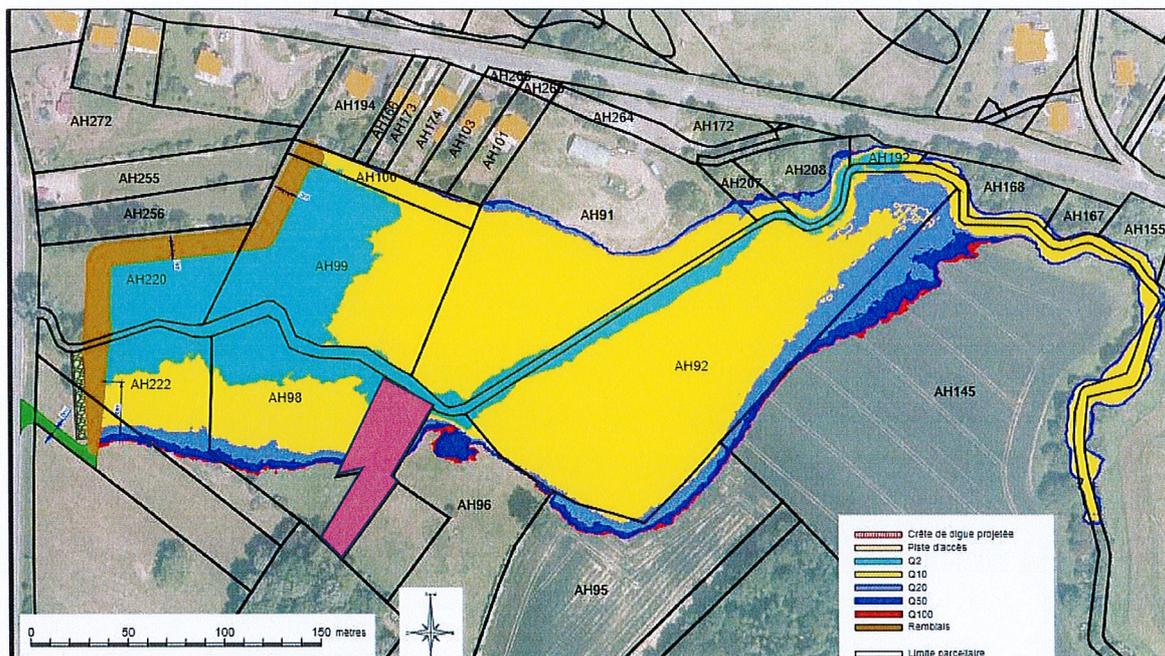


LAVERSIN Corinne



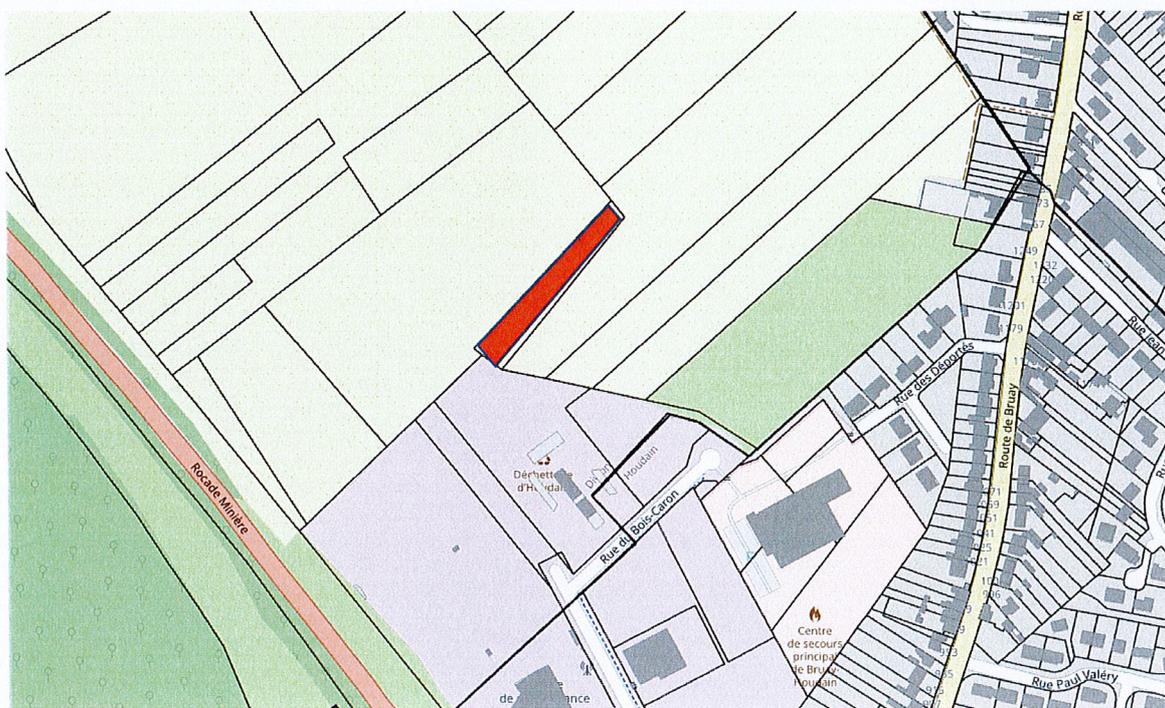
LAVERSIN Corinne

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



Parcelle AH 165 (2 120 m²), à recevoir de M. MANNESSIEZ.

ZONE DU BOIS CARRÉ À DIVION/HOUDAIN – RÉSERVE FONCIÈRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



Divion

Parcelle AH 165 (2 120 m²), à céder à titre de contre-échange à M. MANNESSIEZ.

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 19/09/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

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

Pôle d'évaluation domaniale

5 rue du Docteur Brassart
62034 Arras cedex

téléphone : 03 21 23 68 00
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK
Courriel : sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 21 64 47 01
Réf DS: 14075794
Réf OSE 2023-62270-71326

CA DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS-LYS ROMANE
HÔTEL COMMUNAUTAIRE
100 AVENUE DE LONDRES
BP40548
62400 BETHUNE

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 : Parcelle agricole

Adresse du bien : Lieu-dit « Le bois carré » 62460 DIVION

Valeur : 5 500 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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 - SERVICE CONSULTANT

Service consultant :CABBALR

affaire suivie par : Mme Pascale QUESTE

2 - DATE

de consultation : 14/09/2023

de délai négocié:

de visite: bureau

de dossier en état : 14/09/2023

3 - OPÉRATION 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

La parcelle AU n°25 dont le maintien dans le patrimoine de la Communauté d'agglomération ne présente pas d'intérêt doit être échangée en pleine propriété avec un propriétaire privé impacté par la réalisation d'un autre ouvrage, la ZEC de Rebreuvre-Ranchicourt. Bien que classée en zone 2AU, elle ne dispose d'aucun accès. Elle est cependant contiguë à une parcelle appartenant au contre-échangiste. Une unité foncière sera ainsi constituée.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Zone d'activité du bois carré

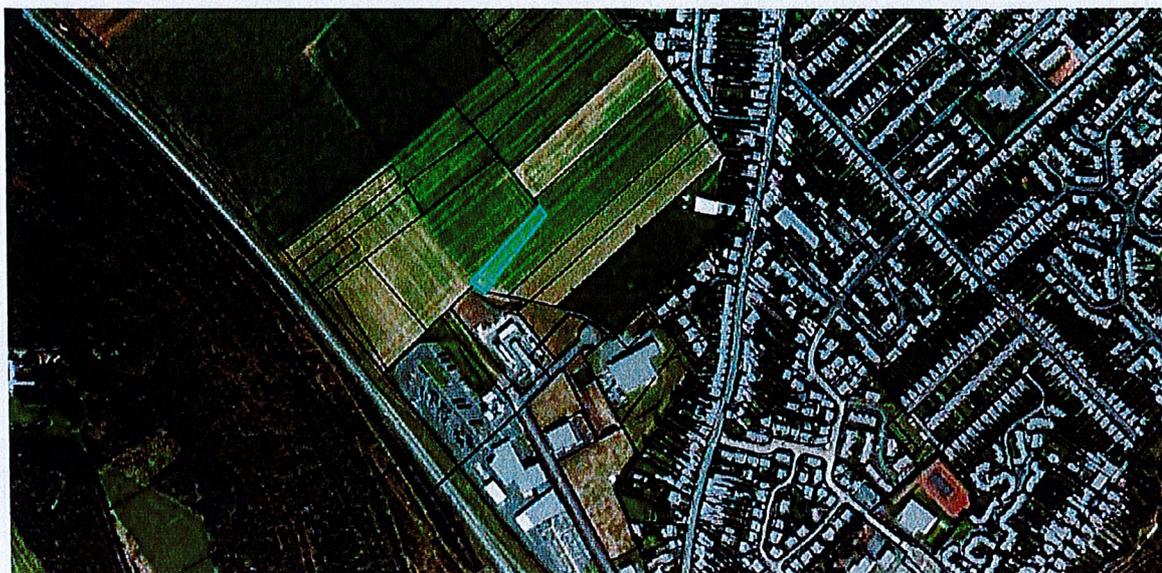
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
DIVION	AU n° 25	Lieu-dit « Le bois carré » 62460 DIVION	2 750 m ²	culture

4.4. Descriptif

parcelle trapézoïdale agricole enclavée

PARCELLE SISE À DIVION, CADASTRÉE SECTION AU N°25 (2 750 m²) À CÉDER À M. MME MANNESSIEZ À TITRE D'ÉCHANGE
DANS LE CADRE DE LA RÉALISATION D'UNE ZONE D'EXPANSION DE CRUE SUR LA COMMUNE DE REBREUVE-RANCHICOURT



Parcelle cadastrée section AU n°25, à céder à titre d'échange à M. Mme MANNESSIEZ

4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CABBALR

5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone 2AUe du PLU de Divion: 2AUe :Il s'agit de zones non équipées actuellement, réservées pour une urbanisation future qui ne sera réalisable qu'après renforcement des réseaux

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Application de la méthode par comparaison :

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

La recherche géographique a été étendue sur un secteur de 3 km.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
6204P02 2020P09351	83//AS/16// 83//AS/32//	BARLIN	LE BOIS REPTIN	10/12/2020	2714	3 500	1,29
6204P02 2022P15552	83//AS/165//	BARLIN	LE BOIS REPTIN	23/11/2022	1226	1 500	1,22
6204P02 2020P07875	83//AS/17// 83//AS/33// 83//AP/344// 83//AS/ 167// 83//AT/44//	BARLIN	LE CHEMIN D ARRAS	20/11/2020	19178	30 000	1,56
6204P02 2020P07080	456//AI/87// 456//AI/60// 456//AH/ 202// 456//AI/61//	HOUCHIN	SOUS LE MONT	28/10/2020	7115	8 800	1,24
6204P02 2021P05297	540//ZH/24//	MAISNIL-LES-RUITZ	LE CHEMIN DE LENS	20/04/2021	18577	27 870	1,5

Synthèse des prix de la sélection		Prix au m ² (€) *			
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
Synthèse		1,36	1,29	1,22	1,56

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Toutes les transactions observées ont été relevées dans un secteur de 3 km. Elles ne concernent que des terrains à usage agricole, comme c'est le cas en l'espèce.

La fourchette haute des prix pour de la terre agricole libre d'occupation est de 1,60 €/m²

En raison du classement en zone 2AUe, il est proposé de retenir un prix de 2 €/m².

Soit une estimation à 5 500 €

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 cette emprise foncière est arbitrée à 5 500 € HT. 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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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,



Sébastien PIECHOWIAK
Inspecteur 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.