

**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 M. DUQUESNE**

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 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.

Cet ouvrage s'inscrit dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) 3 du bassin versant de la Lys.

La maîtrise foncière du terrain d'assiette de cet ouvrage nécessite de procéder notamment à l'acquisition d'une parcelle agricole à libérer, cadastrée section AH n° 222 pour partie, d'une contenance d'environ de 3 852 m<sup>2</sup>, à parfaire ou à diminuer après arpentage, appartenant et occupée par M. Didier DUQUESNE, agriculteur, demeurant à Estrée-Blanche (62690), 48 chaussée Brunehaut.

M. Didier DUQUESNE, en sa qualité de propriétaire et d'occupant, a accepté de céder et de libérer ladite parcelle selon les modalités suivantes :

M. Didier DUQUESNE a souhaité bénéficier, en contrepartie, d'un échange en pleine propriété avec une parcelle de même nature et de même contenance, et a accepté de déplacer son exploitation sur cette parcelle qu'il recevra à titre d'échange, 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 de parcelles sises à Rebreuve-Ranchicourt, cadastrées sections ZI n°60, AH n°98 et 165, situées partiellement dans l'emprise de la Zone d'Expansion de Crue de Rebreuve-Ranchicourt et dont le surplus, non utile au projet, constitue une réserve foncière permettant à la Communauté d'Agglomération de procéder à l'échange souhaité.

Les parcelles échangées étant de même contenance et de même valeur, il est proposé de procéder à l'échange sans versement de soulte sur la base de l'estimation du pôle domanial en date du 05 septembre 2024 ayant évalué les terrains à 2696 €, soit 0,70 € du m<sup>2</sup>.

Les modalités d'indemnisation dues à l'exploitant acceptant de délocaliser son exploitation seront, quant à elles, précisées ultérieurement par décision de Président.

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

- de céder une parcelle sise à Rebreuve-Ranchicourt, d'une contenance de 3 852 m<sup>2</sup>, à parfaire ou à diminuer après arpentage, à détacher des parcelles cadastrées sections ZI n°60, AH n° 98 et 165, propriété de la Communauté d'Agglomération,

- et recevoir en échange une parcelle cadastrée section AH n°222 pour partie, propriété de M. Didier DUQUESNE, d'une contenance de 3 852 m<sup>2</sup>, à parfaire ou à diminuer après arpentage, située dans l'emprise de la Zone d'Expansion de Crue de Rebreuve-Ranchicourt.

- 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 Nadège BURGHGRAEVE à Aubigny-en-Artois, notaire du vendeur, ou à défaut par tout autre notaire désigné par la Communauté d'Agglomération, 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 une parcelle agricole sise à Rebreuve-Ranchicourt, d'une contenance de 3 852 m<sup>2</sup>, à parfaire ou à diminuer après arpentage, à détacher des parcelles de plus grande contenance cadastrées sections ZI n°60, AH n°98 et 165, propriété de la Communauté d'Agglomération.

**DECIDE** de recevoir en échange une parcelle agricole sise à Rebreuve-Ranchicourt, d'une contenance de 3 852 m<sup>2</sup>, à parfaire ou à diminuer après arpentage, à détacher d'une parcelle de plus grande contenance cadastrée section AH n°222, située dans l'emprise de la Zone d'Expansion de Crue de Rebreuve-Ranchicourt, propriété de Monsieur Didier DUQUESNE, demeurant à Estrée-Cauchy (62690) 48 chaussée Brunehaut.

**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 Nadège BURGHGRAEVE à Aubigny-en-Artois, 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 : - 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

## Échange de parcelles entre Monsieur Didier DUQUESNE et la Communauté d'agglomération



Parcelles AH 222p : 3 852 m2 à recevoir de M. Didier DUQUESNE à titre d'échange



Parcelles ZI 60p - AH 98p et AH 165p : 3 852 m2 à céder à M. Didier DUQUESNE à titre d'échange

Direction Générale des Finances Publiques

Le 5 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](mailto: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](mailto:franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 19421351

Réf OSE : 2024-62693-60411

## 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 ZI 60 partie - AH 98 partie - AH 165 partie (parcelles cédées par la CABBALR) - AH 222 partie (parcelle reçue par la CABBALR)

*Adresse du bien :*

RD 341 - le Bois de Barafles à REBREUVE-RANCHICOURT

*Valeur :*

ZI 60 p- AH 98 p - AH 165 p : 2 696 € HT

AH 222p : 2 696 € 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 :	12/08/2024
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 checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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 <sup>1</sup> :	<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 de 3 852 m<sup>2</sup> chacune décrites ci-dessous

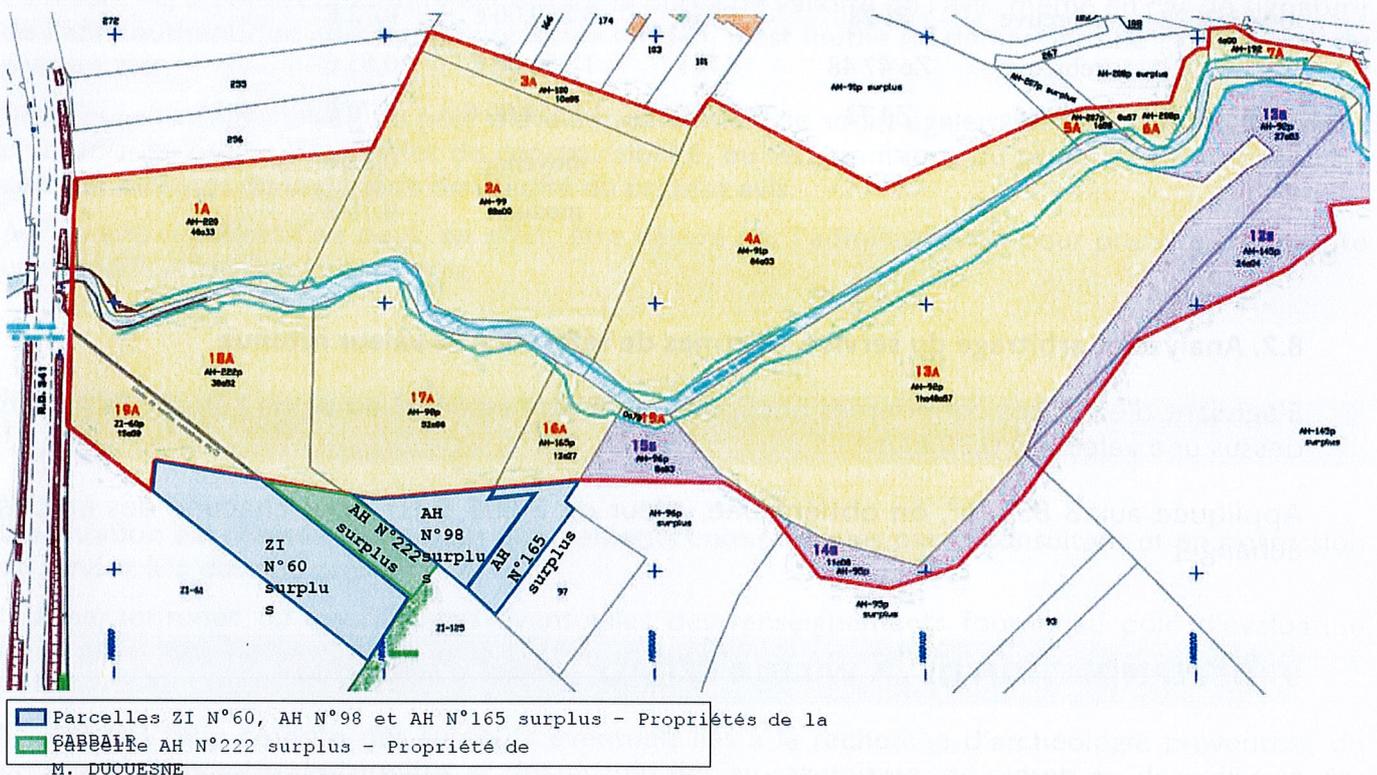
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
REBREUVE RANCHICOURT	ZI 60 p - AH 98 p - AH 165 p	RD 341 - le Bois de Barafles	3 852 M <sup>2</sup>	Terres agricoles correspondant au surplus non utile au projet de ZEC

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
REBREUVE RANCHICOURT	AH 222p	RD 341 - le Bois de Barafles	3 852 M <sup>2</sup>	Terres agricoles nécessaires à la réalisation du projet de ZEC



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaires de l'immeuble :

CABBALR (ZI 60 p- AH 98 p - AH 165 p) et DUQUESNE (AH 222p)

### 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 N au PLU

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

Méthode comparative

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché terres agricoles occupées :

date	adresse	cad	surf	prix	€/ M2
21/06/2023	rebreuve	AO 38	2149	1 300,00 €	0,60 €
05/07/2022	rebreuve	Zc 105 107	6466	6 460,00 €	1,00 €
04/03/2022	rebreuve	Zi 28	8056	5 800,00 €	0,72 €
28/12/2021	rebreuve	Ze 47 48	1781	1 150,00 €	0,65 €
18/03/2021	rebreuve	Zd 73	20792	14 554,00 €	0,70 €
				moyenne	0,73 €
				mediane	0,70 €

### 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 0,70 €/ m<sup>2</sup>.

Appliquée aux 3 852 m<sup>2</sup>, on obtient une valeur de 2 696 € 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 de 3 852 m<sup>2</sup> est arbitrée à 2 696 € 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.

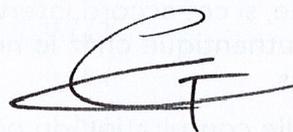
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Franck DANNELY  
Inspecteur évaluateur