

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

-ooOoo---

Le mardi 30 septembre 2025, à 17 H 30, le Bureau Communautaire s'est réuni, à la Salle Olof Palme, 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 24 septembre 2025, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, GAQUÈRE Raymond, SCAILLIEREZ Philippe, DELELIS Bernard, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Léo, COCQ Bertrand, DELANNOY Alain, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe, DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BAUVAIS-TASSEZ Sylvie, BECUWE Pierre, BERTIER Jacky (à partir de la question 25), BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, BRAEM Christel, CANLERS Guy, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DELBECQUE Benoît, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DERUELLE Karine, DESSE Jean-Michel, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, HERBAUT Emmanuel, HOCQ René, JURCZYK Jean-François, LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MARIINI Laetitia, MATTON Claudette, OPIGEZ Dorothee, PAJOT Ludovic, PHILIPPE Danièle, PREVOST Denis, PRUD'HOMME Sandrine, PRUVOST Marcel, ROBIQUET Tanguy, SANSSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique

PROCURATIONS :

DAGBERT Julien donne procuration à LEMOINE Jacky, SOUILLIART Virginie donne procuration à THELLIER David, CHRETIEN Bruno donne procuration à LECONTE Maurice, DELECOURT Dominique donne procuration à DELANNOY Alain, LEFEBVRE Nadine donne procuration à MEYFROIDT Sylvie, MANNESSIEZ Danielle donne procuration à IDZIAK Ludovic, BARROIS Alain donne procuration à MULLET Rosemonde, DOUVRY Jean-Marie donne procuration à DRUMÉZ Philippe, FURGEROT Jean-Marc donne procuration à DUCROCQ Alain, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, MALBRANQUE Gérard donne procuration à GAQUÈRE Raymond, NEVEU Jean donne procuration à LECLERCQ Odile

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

DEBUSNE Emmanuelle, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DELANNOY Marie-Josephe, DELHAYE Nicole, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, LECOCQ Bernadette, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PICQUE Arnaud, QUESTE Dominique, TAILLY Gilles, TRACHE Bruno

Monsieur PÉDRINI Lélío est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
30 septembre 2025

FONCIER ET URBANISME

RÉALISATION D'UNE ZONE D'EXPANSION DE CRUE SUR LA COMMUNE
D'ESTRÉE-BLANCHE - ACQUISITION, À TITRE D'ÉCHANGE, DE TERRAINS
AGRICOLLES, PROPRIÉTÉ DE L'INDIVISION BODDAERT

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 06 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 (GEMAPI), 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 les Communes d'Estrée-Blanche et Enquin-lez-Guinegatte.

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

La réalisation de cet ouvrage nécessite de procéder notamment à l'acquisition de parcelles agricoles sises à Estrée-Blanche, cadastrées :

- section AK n° 36 pour une contenance de 11 380 m²,
- section AK n°37 pour une contenance de 4 917 m²,
- section AK n° 38 pour une contenance de 4 596 m²,

soit au total 20 893 m² d'après cadastre, appartenant toutes à Madame et Monsieur BODDAERT-ALOSTERY, demeurant 49 rue d'Enguinegatte à Enquin-lez-Guinegatte (62145) et à Madame DUPUIS-BODDAERT, demeurant 11 VC Longue rue à Enquin-lez-Guinegatte (62145), propriétaires indivis.

Les propriétaires ont accepté de céder lesdites parcelles et ont souhaité bénéficier, en contrepartie, d'un échange avec un terrain de même nature et de même contenance.

La Communauté d'Agglomération est propriétaire d'un terrain situé à Saint-Venant cadastré section AS numéros 471 et 472, acquis dans le cadre de l'aménagement de la Zone du Fauquethun. Une partie de ce terrain, inconstructible en raison de la présence de canalisations (oxyduc), doit être maintenue à usage agricole et constitue ainsi une réserve foncière permettant l'échange souhaité par les propriétaires.

Les modalités d'indemnisation de l'exploitant en place seront, quant à elles, précisées par décision de Président, dans le cadre de la mise en œuvre du protocole d'indemnisation 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 susvisée sur la base de l'estimation du pôle domaniale du 02 septembre 2025 ayant évalué les terrains à 28 206 euros, soit 1,35 euros du m².

Suite à l'avis favorable de la Commission « Cycle de l'Eau » du 18 septembre 2025, il convient de :

- céder le terrain agricole libre d'occupation sis à Saint-Venant, d'une contenance de 20 893 m², à détacher des parcelles cadastrées section AS n° 471 et 472, propriété de la Communauté d'Agglomération,
- et recevoir en contre-échange trois parcelles de terrain libérées, cadastrées section AK n°36-37 et 38, d'une contenance totale de 20 893 m², propriété de l'indivision BODDAERT, situées dans l'emprise de la Zone d'Expansion de Crue d'Estrée-Blanche.

Il est demandé à l'Assemblée de décider de l'échange aux conditions susvisées et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer le protocole d'accord, puis l'acte authentique à intervenir, qui sera reçu par Maître Antoine VERBECQ, notaire du vendeur à Aire-sur-la-Lys 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 le terrain agricole libre d'occupation sis à Saint-Venant, d'une contenance de 20 893 m², à détacher des parcelles cadastrées section AS n°471 et 472, propriété de la Communauté d'Agglomération,

DECIDE de recevoir en contre-échange trois parcelles de terrain libérées, cadastrées section AK n°36-37 et 38, propriété de l'indivision BODDAERT, d'une contenance totale de 20 893 m² et situées dans l'emprise de la Zone d'Expansion de Crue de Estrée-Blanche.

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 Antoine VERBECQ, notaire du vendeur à Aire-sur-la-Lys, 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.

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 au recueil des actes administratifs de la collectivité.

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 : **03 OCT. 2025**

Et de la publication le : **03 OCT. 2025**
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,



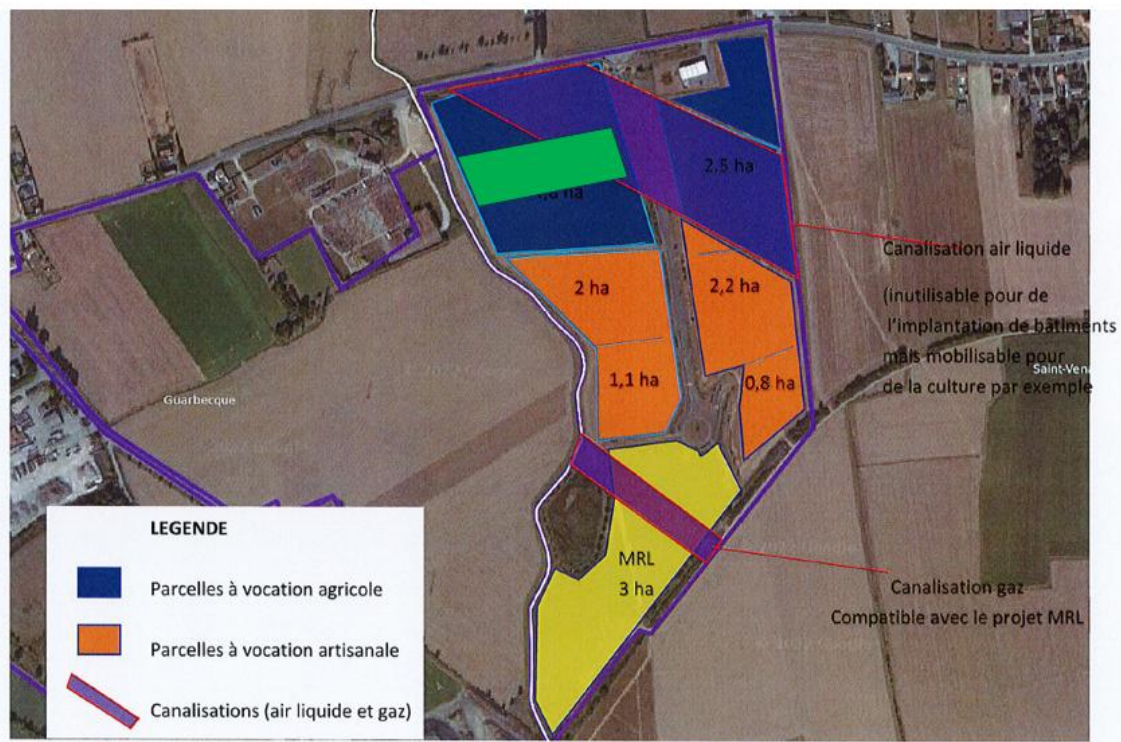
LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne

Commune de Saint-Venant – parcelles AS 471 p et 472p, propriété de la CABBALR

Proposition d'échange avec les cts BODDAERT



20 893 m², à détacher des parcelles AS 471 et 472, propriété de la CABBALR, à proposer à titre d'échange aux cts BODDAERT

Projet de réalisation d'une Zone d'Expansion de Crue à Estrée-Blanche et Enquin-lez-Guinegate

Acquisition, à titre d'échange, de 3 parcelles, propriété des Cts BODDAERT



Parcelles cadastrées AK n°36-37-38, à recevoir à titre d'échange, des Cts BODDAERT

Direction Générale des Finances Publiques

Le 2 septembre 2025

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: 25740141

Réf OSE : 2025-62770-58893

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

<i>Nature des biens :</i>	Terrain de 20 893 m ² à extraire des parcelles cadastrées AS 471 p et AS 472 p (Saint-Venant) Terrain de 20 893 m ² à extraire des parcelles cadastrées AK n°36-37 et 38 (Estrée Blanche)
<i>Adresses des biens :</i>	Face à la ferme Fauquethun SAINT-VENANT ZEC ESTREE BLANCHE
<i>Valeurs :</i>	28 206 € (assortie d'une marge d'appréciation de 10 %) pour chacune des 2 emprises à échanger (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 :	08/08/2025
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 :	☒
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

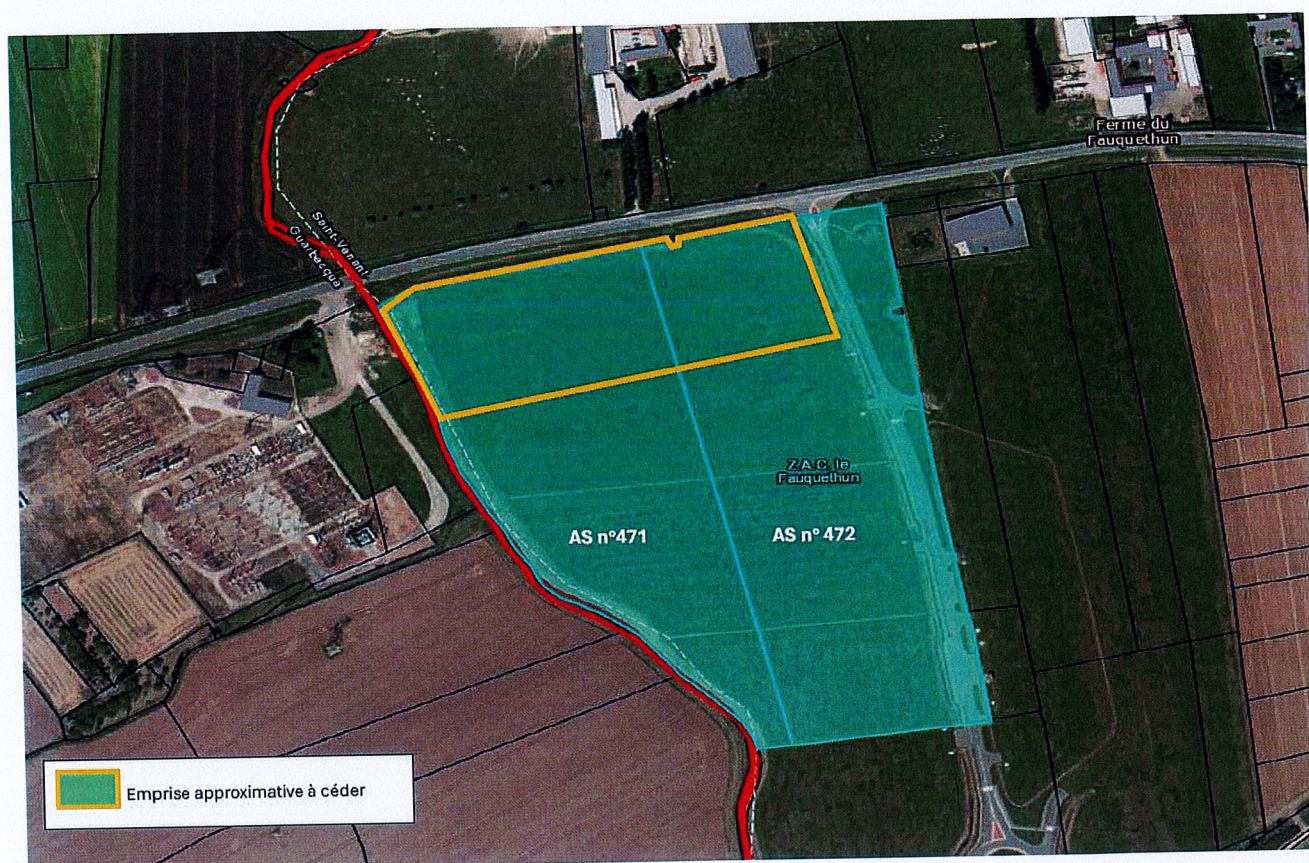
Évaluation des terrain décrit ci-dessous en vue d'un échange

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	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT- VENANT	AS 471 p et AS 472 p	Face à la ferme Fauquethun	20 893 m ²	terrain agricole classé en AU au PLU mais inconstructible en raison d'une canalisation enterrée (oxyduc)



Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
ESTREE BLANCHE	AK n°36-37 et 38	ZEC ESTREE BLANCHE	20 893 m ²	terres agricoles



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble :

CABBALR pour les parcelles situées à Saint-Venant

Consorts Dupuis Bodaert pour les parcelles situées à Estrée Blanche

5.2. Conditions d'occupation

libres d'occupation

6 - URBANISME

Zone AU au PLU de Saint-Venant

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en vue de l'implantation d'activités commerciales, artisanales ou industrielles.

Cette zone se localise en bordure de la RD 186, en limite communale avec Guarbecque.

Zone N au PLU d'Estrée Blanche

Il s'agit d'une zone naturelle protégée dans laquelle certains modes d'occupation et d'utilisation des sols liés à des opérations de boisement sont autorisés.

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

Méthode comparative

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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché terres agricoles libres

date	adresse	cad	superficie	prix	€/M2
13/06/2024	HAVERSKERQUE	ZI 15	18090	24422	1,35
19/03/2024	ENQUIN	Ze 126	1671	2500	1,50
07/01/2024	SAINT VENANT	AY 219	6840	8892	1,30
07/01/2024	HAVERSKERQUE	ZE 38 39	5410	7033	1,30
18/08/2023	BLESSY	C 257	2200	3000	1,36
				moyenne	1,36
				médiane	1,35

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

Au vu de l'étude de marché ci-dessus, peut être retenue une valeur de 1,35 € / m².

Appliquée aux 20893 m², on obtient une valeur de 28 206 € pour chacune de ces 2 emprises

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 chacune de ces emprises est arbitrée à 28206€.

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.

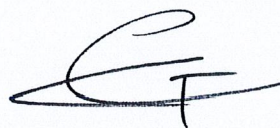
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large 'F' and a smaller 'D'.

Franck DANNELY
Inspecteur évaluateur

