

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

*Le mardi 24 juin 2025, à 17 H 00, 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 juin 2025, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.*

**ETAIENT PRESENTS :**

*GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, SCAILLIEREZ Philippe, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie, PÉDRINI Léo, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, BRAEM Christel, CANLERS Guy, CLAIRET Dany, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DERICQUEBOURG Daniel, DESQUIRET Christophe, DOUVRY Jean-Marie, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, LECOCQ Bernadette, LECOMTE Maurice, MACKÉ Jean-Marie, MATTON Claudette, NEVEU Jean, PAJOT Ludovic, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, PRUD'HOMME Sandrine, QUESTE Dominique, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick*

**PROCURATIONS :**

*LAVERSIN Corinne donne procuration à GACQUERRE Olivier, LEMOINE Jacky donne procuration à DAGBERT Julien, GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, DE CARRION Alain donne procuration à PÉDRINI Léo, IDZIAK Ludovic donne procuration à SCAILLIEREZ Philippe, BARROIS Alain donne procuration à LECOCQ Bernadette, BERTIER Jacky donne procuration à DEROUBAIX Hervé, DERUELLE Karine donne procuration à BOSSART Steve, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, HOCQ René donne procuration à DASSONVAL Michel, JURCZYK Jean-François donne procuration à LECONTE Maurice, LOISON Jasmine donne procuration à BLONDEL Marcel, MALBRANQUE Gérard donne procuration à MACKÉ Jean-Marie, MARIINI Laetitia donne procuration à LEFEBVRE Nadine, OPIGEZ Dorothée donne procuration à CLAIRET Dany, PRUVOST Marcel donne procuration à SANSEN Jean-Pierre*

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :**

*DEBUSNE Emmanuelle, DRUMEZ Philippe, DUBY Sophie, GIBSON Pierre-Emmanuel, BECUWE Pierre, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, CRETEL Didier, DELANNOY Marie-Joséphé, DELBECQUE Benoît, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DESSE Jean-Michel, FLAHAUT Jacques, FURGEROT Jean-Marc, HERBAUT Emmanuel, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PHILIPPE Danièle, ROBIQUET Tanguy, TAILLY Gilles, TRACHE Bruno, VOISEUX Dominique*

*Monsieur PÉDRINI Léo est élu Secrétaire,*

*La séance est ouverte,*



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

**DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**24 juin 2025**

**FONCIER ET URBANISME**

**RÉALISATION D'UNE RETENUE COLLINAIRE DITE "DE LA CHARBONNIÈRE"**  
**SUR LES COMMUNES D'ESTRÉE-CAUCHY, CAUCOURT ET GAUCHIN-LE-GAL**  
**- ACQUISITION, À TITRE D'ÉCHANGE, D'UN TERRAIN AGRICOLE,**  
**PROPRIÉTÉ DU GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE (GFA)**  
**DE L'ARTOIS ET DE PROVENCE**

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 retenue collinaire dite « RC de la Charbonnière » sur les communes d'Estrée-Cauchy, Caucourt et Gauchin-le-Gal.

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'un terrain agricole à libérer, sis à Caucourt, lieudit « Le Bois Bridoux » cadastré section ZH :

- n° 91, d'une contenance après division de 5 950 m<sup>2</sup>,

- n°92, d'une contenance après division de 2 485 m<sup>2</sup>,

soit 8 435 m<sup>2</sup> au total appartenant au Groupement Foncier Agricole (GFA) de l'Artois et de la Provence, dont le siège est à Aubigny-en-Artois (62690), 13 rue de Saint-Kilien, représenté par Monsieur Jean-François DE PINS, gérant.

Le propriétaire a accepté de céder lesdites parcelles et a souhaité bénéficier, en contrepartie, d'un échange en pleine propriété avec une parcelle de même nature et de même contenance.

A ce titre, la Communauté d'Agglomération est propriétaire d'une parcelle sise à Gosnay (62199), cadastrée section ZA n°291, d'une contenance de 14 808 m<sup>2</sup>, qui constitue une réserve foncière.



Les terrains qui seront attribués à la Communauté d'Agglomération aux termes de cet échange étant de contenance inférieure à celle du terrain qui sera attribué au GFA de l'Artois et de la Provence, une soulte, calculée sur la base de l'estimation produite par le pôle d'évaluation domaniale du 20 février 2025, soit 8 922 euros (1,40 euros du m<sup>2</sup>) sera due à la Communauté d'Agglomération par le GFA de l'Artois et de la Provence.

Les modalités d'indemnisation dues à l'exploitant acceptant de libérer les parcelles, seront, quant à elles, précisées ultérieurement par décision de Président.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Cycle de l'Eau » du 12 juin 2025, il est proposé à l'Assemblée de céder une parcelle sise à Gosnay, d'une contenance de 14 808 m<sup>2</sup>, cadastrée section ZA n°291, propriété de la Communauté d'Agglomération au Groupement Foncier Agricole (GFA) de l'Artois et de la Provence, de recevoir en échange deux parcelles d'une contenance totale de 8 435 m<sup>2</sup>, cadastrées section ZH n° 91, d'une contenance de 5 950 m<sup>2</sup> et ZH n°92, d'une contenance de 2 485 m<sup>2</sup>, appartenant au GFA de l'Artois et de la Provence, situées dans l'emprise de la « RC de la Charbonnière » à Caucourt et d'autoriser le Président, le Vice-président délégué 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 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** un échange de terrains avec le Groupement Foncier Agricole (GFA) de l'Artois et de Provence, à savoir :

Terrain cédé par la Communauté d'Agglomération à titre d'échange :  
ZA n°291 sis à Gosnay, d'une superficie totale de 14 808 m<sup>2</sup>

Terrains cédés par le GFA de l'Artois et de Provence à titre de contre-échange :  
ZH n°91 sis à Caucourt, d'une superficie de 5 950 m<sup>2</sup>,  
ZH n°92 sis à Caucourt, d'une superficie de 2 485 m<sup>2</sup>, soit une superficie totale de 8 435 m<sup>2</sup>

**APPROUVE** le versement d'une soulte de 8 922 euros due par le GFA de l'Artois et de Provence à la Communauté d'Agglomération.



**AUTORISE** le Président, le Vice-président délégué ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique à intervenir qui sera reçu par Maître Nadège BURGHGRAEVE, notaire à Aubigny-en-Artois, ou à défaut par tout autre notaire désigné par 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,  
Le Vice-président délégué,

Certifié exécutoire par le Président

Compte tenu de la réception en

Sous-préfecture le : **26 JUIN 2025**

Et de la publication le : **27 JUIN 2025**

Par délégation du Président,

Le Vice-président délégué,



**LECONTE Maurice**



**LECONTE Maurice**



**Réalisation de la retenue collinaire « RC de la Charbonnière »  
acquisition à titre d'échange d'un terrain agricole situé dans l'emprise de l'ouvrage**



parcelles attribuées par le GFA à la CABBALR (emprise RC Charbonnière).



parcelles attribuées par la CABBALR au GFA de l'Artois

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20 février 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](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: 21674233

Réf OSE : 2025-62377-06140

## 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 :* Parcelles cadastrées ZA n°291 (parcelle cédée par la CABBALR) - ZH n°91 et 92 (parcelles reçues par la CABBALR)

*Adresse du bien :* Gosnay (62199) et Caucourt (62150)

*Valeur :*

- parcelle ZA 291 (14 808 m<sup>2</sup>) : 20 731 €
- parcelles ZH 91 92 (8 435 m<sup>2</sup>) : 11 809 €

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 :	25/01/2025
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 :	<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

Échange des parcelles décrites ci-dessous avec le GFA ARTOIS ET PROVENCE

<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
GOSNAY	ZA 291	Les Près à Vaches	14808 m <sup>2</sup>	Parcelle agricole libre



Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CAUCOURT	ZH 91 92	Le bois Bridoux	8435 m <sup>2</sup>	Ces 2 parcelles forment une unité foncière de 8435 m <sup>2</sup> en nature de labours libres



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire de l'immeuble :

CABBALR pour la parcelle ZA 291

GFA ARTOIS et PROVENCE pour les parcelles ZH 91 92

### 5.2. Conditions d'occupation

Libres d'occupation

## 6 - URBANISME

GOSNAY : ZONE N -

CAUCOURT : PAS DE PLU

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

Méthode comparative



## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché terres libres

date	adresse	cad	surf	prix	€ / M2
21/06/2024	LA COMTE	B 33	8050	11500	1,43
08/02/2024	rebreuve	ZL 28	4541	5903,3	1,30
08/02/2024	rebreuve	ZL 30	4221	5487,3	1,30
05/01/2024	Bethonsart	ZI 18 55 58 59	15022	20000	1,33

date	adresse	cad	surf	prix	€ / M2
10/12/2024	gosnay	ZA 313	943	1320	1,40
01/02/2024	vaudricourt	ZC 75	4910	8000	1,63
27/04/2023	LOCON	AH 569	5784	8 676	1,50

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

Au vu des 2 études de marché, il est proposé de retenir une valeur de 1,40 €/ m<sup>2</sup>. Appliquée aux dites parcelles, on obtient les valeurs suivantes :

- parcelle ZA 291 (14 808 m<sup>2</sup>) : 20 731 €
- parcelles ZH 91 92 (8 435 m<sup>2</sup>) : 11 809 €

## 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 parcelles est arbitrée comme suit :

- parcelle ZA 291 (14 808 m<sup>2</sup>) : 20 731 €
- parcelles ZH 91 92 (8 435 m<sup>2</sup>) : 11 809 €

Ces valeurs sont exprimées hors taxe et hors droits. est assorties 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, consisting of a large, stylized 'F' and 'D' intertwined.

Franck DANNELY  
Inspecteur évaluateur