

5.2

Accusé de réception de la préfecture : 059-225900018-20240923-327773-DE-1-1

Date de réception en préfecture le 9 octobre 2024

Publié le 9 octobre 2024

Suite à la convocation en date du 9 septembre 2024
LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL
Réunie à Lille le 23 SEPTEMBRE 2024

Sous la présidence de Christian POIRET, Président du Conseil Départemental

Nombre de membres en exercices : 82

Etaient présents : Salim ACHIBA, Martine ARLABOSSE, Grégory BARTHOLOMEUS, Bernard BAUDOUX, Valentin BELLEVAL, Pierre-Michel BERNARD, Stéphanie BOCQUET, Anne-Sophie BOISSEAUX, Josyane BRIDOUX, François-Xavier CADART, Benjamin CAILLIET, Yannick CAREMELLE, Loïc CATHELAIN, Régis CAUCHE, Marie CIETERS, Barbara COEVOET, Valérie CONSEIL, Jean-Luc DARCOURT, Frédéric DELANNOY, Sylvie DELRUE, Agnès DENYS, Jean-Luc DETAVERNIER, Carole DEVOS, Monique EVRARD, Marie-Laurence FAUCHILLE, Isabelle FERNANDEZ, Michelle GREAUME, Mickaël HIRAUX, Jacques HOUSSIN, Simon JAMELIN, Nicolas LEBLANC, Michel LEFEBVRE, Sébastien LEPRETRE, Maryline LUCAS, Didier MANIER, Françoise MARTIN, Anne MIKOLAJCZAK, Luc MONNET, Charlotte PARMENTIER-LECOCQ, Laurent PERIN, Max-André PICK, Michel PLOUY, Christian POIRET, Caroline SANCHEZ, Céline SCAVENNEC, Frédérique SEELS, Nicolas SIEGLER, Patrick VALOIS, Aude VAN CAUWENBERGE, Isabelle ZAWIEJA-DENIZON.

Absent(e)(s) représenté(e)(s) : Charles BEAUCHAMP donne pouvoir à Isabelle ZAWIEJA-DENIZON, Doriane BECUE donne pouvoir à Salim ACHIBA, Frédéric BRICOUT donne pouvoir à Anne-Sophie BOISSEAUX, Olivier CAREMELLE donne pouvoir à Valérie CONSEIL, Marie CHAMPAULT donne pouvoir à Loïc CATHELAIN, Isabelle CHOAIN donne pouvoir à Michel LEFEBVRE, Paul CHRISTOPHE donne pouvoir à Martine ARLABOSSE, Laurent DEGALLAIX donne pouvoir à Valentin BELLEVAL, Béatrice DESCAMPS-MARQUILLY donne pouvoir à Carole DEVOS, Jean-Claude DULIEU donne pouvoir à Maryline LUCAS, Maël GUIZIOU donne pouvoir à Stéphanie BOCQUET, Sylvie LABADENS donne pouvoir à Nicolas SIEGLER, Marie-Paule ROUSSELLE donne pouvoir à Monique EVRARD, Sébastien SEGUIN donne pouvoir à Aude VAN CAUWENBERGE, Marie TONNERRE-DESMET donne pouvoir à Luc MONNET, Anne VANPEENE donne pouvoir à Caroline SANCHEZ, Philippe WAYMEL donne pouvoir à Marie CIETERS, Karima ZOUGGAGH donne pouvoir à Max-André PICK.

Absent(e)(s) excusé(e)(s) : Vincent LEDOUX, Valérie LETARD, Marie-Hélène QUATREBOEUF, Marie SANDRA, Jean-Noël VERFAILLIE.

Absent(e)(s) : Barbara BAILLEUL, Sylvie CLERC, Christine DECODTS, Claudine DEROEUX, Stéphane DIEUSAERT, Soraya FAHEM, Elisabeth MASSE, Eric RENAUD, Bertrand RINGOT.

OBJET : Opérations relatives au patrimoine naturel Espaces Naturels du Nord (ENN) ou en gestion départementale -Renforcement de la cohérence foncière et territoriale des sites ENN.

Vu le rapport DRE/2024/266

Vu l'avis en date du 16 septembre 2024 de la Commission Développement de l'espace rural, environnement, politique de l'eau

DECIDE à l'unanimité:

Pour le renforcement de la cohérence foncière et territoriale des sites ENN :

- d'autoriser l'acquisition par le Département auprès de Monsieur XXXXX ou de ses ayants droit, des parcelles en nature de bois cadastrées section E n^{os} 873 à 881 à Marchiennes d'une surface totale de 27 375 m², libres d'occupation et de droits (et notamment des droits de préférence des propriétaires de parcelles boisées contiguës et des autres droits de préférence et de préemption dont peuvent bénéficier d'autres personnes publiques conformément aux dispositions des article L 331-19 à L 331-24 du Code forestier qui devront avoir été purgés avant la signature de l'acte d'acquisition par le vendeur ou son mandataire) et sous réserve de la prise en charge par le vendeur des frais liés à ces purges, au prix net vendeur de cent vingt-deux mille euros (122 000 €) conforme à l'estimation domaniale, tous frais taxes et honoraires liés à la rédaction de l'acte notarié et à la publicité foncière étant à la charge de l'acquéreur à l'exception de ceux liés à ces purges ;
- d'autoriser l'acquisition par le Département auprès du CSE ETERNIT (ETEX) ou de ses ayants droit ou de toute personne ayant pouvoir pour signer l'acte de cession en cas de mise en œuvre d'une procédure collective, des parcelles en nature de prairies et d'étang cadastrées section E n^{os} 748 et 758 à Marchiennes, libres d'occupation et de droits, de surfaces respectives de 2 116 m² et de 36 259 m², au prix net vendeur de cent soixante-quinze mille euros (175 000 €), conforme à l'estimation domaniale, augmenté des frais de commission d'agence CAPIFRANCE (SAS CAPI) d'un montant de neuf mille euros (9 000 €), tous les frais, taxes et honoraires liés à la rédaction de l'acte et à la publicité foncière étant à la charge de l'acquéreur ;
- d'autoriser l'acquisition par le Département auprès de Monsieur YYYYYYY ou de ses ayants droit, des parcelles en nature de bois cadastrées section E n^{os} 145 et 228 à Marchiennes de surfaces respectives de 1 040 m² et de 1 102 m², libres d'occupation et de droits, au prix net vendeur de cinq cents euros (500 €), tous frais liés à la rédaction de l'acte et de publicité foncière étant à la charge de l'acquéreur ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer les documents permettant la régularisation de ces trois transactions au titre de la politique de protection des Espaces Naturels Sensibles (ENS), dès lors que l'erreur de contenance, en plus ou moins, n'excède pas 1/20^{ème}, aux prix indiqués ci-dessus, augmentés le cas échéant des frais, taxes et honoraires liés à la rédaction des actes (à l'exclusion de ceux pris en charge par le vendeur) et des frais de publicité foncière ;
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter toute demande de subvention permettant de cofinancer ces acquisitions par des fonds structurels, contrat de projet, fonds européens ou participation financière de l'Agence de l'Eau Artois-Picardie et à signer tout document s'y rapportant ;
- d'imputer les dépenses correspondantes, soit 306 500 € sur les crédits inscrits à l'opération 23005OP003.

Le quorum a été vérifié à l'appel de l'affaire à 18 h 13.

Pour la présente délibération, 50 Conseillers départementaux étaient présents en séance. Ils étaient porteurs de 18 pouvoirs.

Décision acquise par assentiment de l'assemblée.

Signé électroniquement



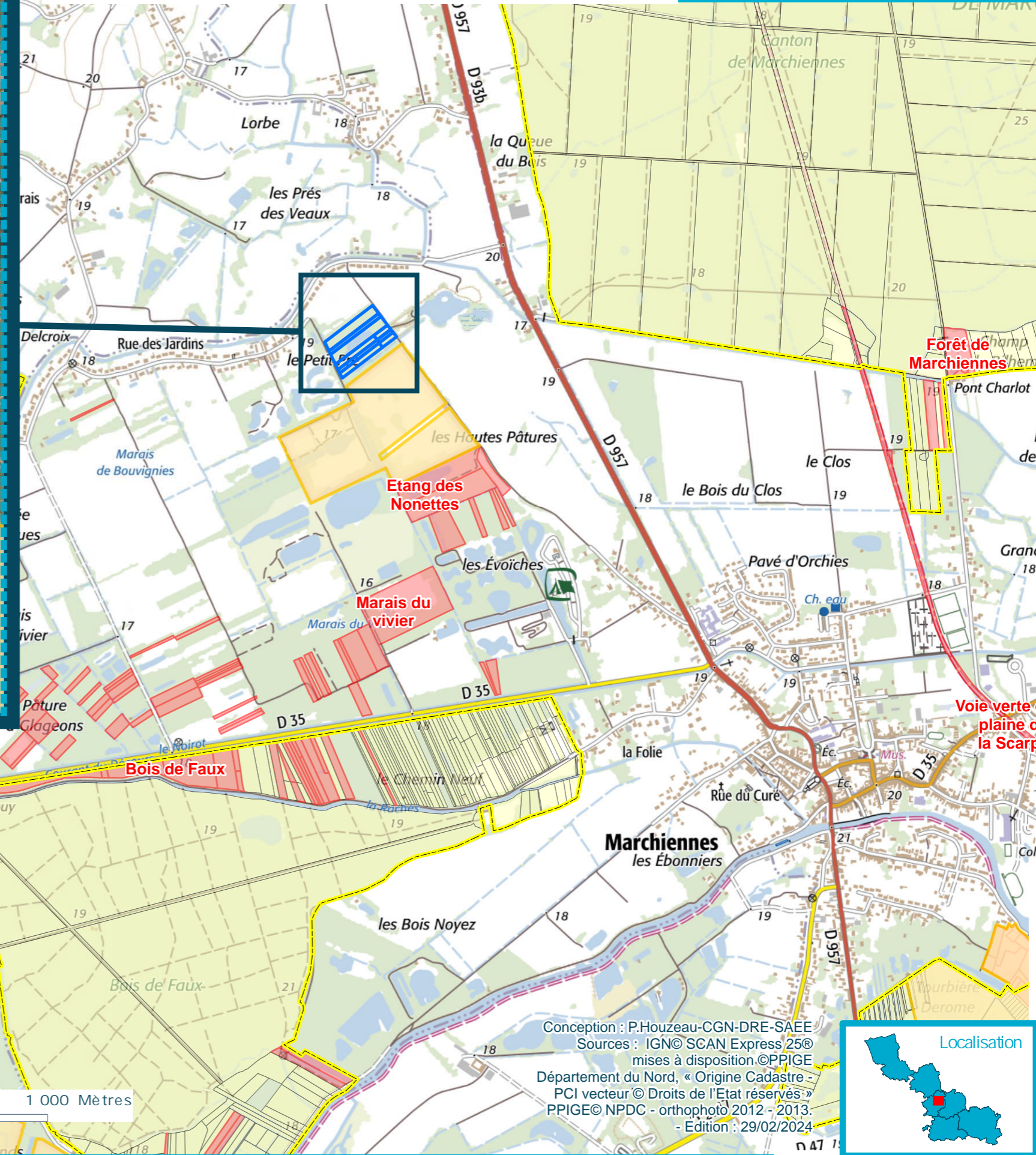
Pour le Président du Conseil Départemental
et par délégation,
La Directrice des Affaires Juridiques
et de l'Achat Public,






Claude LEMOINE

Localisation des parcelles E 873 à 881



Esri Community Maps Contributors, IGN 2022 - Esri France 2022, Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc, METI/ NASA, USGS



-  Localisation des parcelles de 873 à 881
-  Contours des zones de préemption
-  Domaine naturel départemental
-  Parcelle concernée par une zone de préemption
-  Réserve Naturelle

Conception : P.Houzeau-CGN-DRE-SAEE
Sources : IGN© SCAN Express 25© mises à disposition ©PPIGE
Département du Nord, « Origine Cadastre - PCI vecteur © Droits de l'Etat réservés »
PPIGE© NPDC - orthophoto 2012 - 2013 -
- Edition : 29/02/2024



Chemin du document : O:\Arcgispro_HOUZEAU\DIAS2\DIAS2.aprx



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques
des Hauts-de-France et du département du Nord

Le 20/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale
82 avenue JF Kennedy
BP 70689
59033 LILLE cedex

Le Directeur régional des Finances publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Département du Nord
51 rue Gustave Delory
59800 LILLE

Réf DS: 16551830
Réf OSE : 2024-59375-16684

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien : Terrain de loisirs avec étang et hutte de chasse

Adresse du bien : Pré des Nonettes 59870 Marchiennes

Valeur : 150 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 5 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

2 - DATES

de consultation :	01/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	01/03/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	Amiable <input type="checkbox"/>
	par voie de préemption <input type="checkbox"/>
	par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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

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.

Acquisition de parcelles contiguës aux propriétés du Département dans le secteur de l'étang des Nonettes. L'opération permettrait au Département de renforcer la cohérence foncière de ce secteur et de celui du Marais du Vivier et du Bois de Faux qui lui sont rattachés et au sein desquels le Département dispose également de parcelles.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Marchiennes se situe sur la Scarpe et possède sur son territoire une forêt domaniale d'environ 800 hectares.

Commune rurale située à 35 km de Lille et à 20 km de Douai, elle comptait environ 4500 habitants en 2020.

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

Les parcelles sont incluses dans les périmètres de/du :

- la Zone spéciale de conservation (ZSC) FR3100507 « Forêts de Raismes-St Amand-Wallers et de Marchiennes et plaine alluviale de la Scarpe » ;
- la Zone de protection spéciale (ZPS) FR3112005 « Vallée de la Scarpe et de l'Escaut » ;
- parc naturel régional FR8000037 – Scarpe-Escaut ;
- la Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I – 310013707 «Marais du Vivier et Prés des Veaux» ;
- la ZNIEFF de type II – 310013254- « Plaine alluviale de la Scarpe entre Flines-lez-Raches et la confluence avec l'Escaut ».

L'ensemble est accessible depuis le chemin des Prés des Nonettes.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Marchiennes	E 873	Pré des Nonettes	6594 m ²	Bois, terrain avec hutte de chasse et étang.
Marchiennes	E 874		2600 m ²	
Marchiennes	E 875		7482 m ²	
Marchiennes	E 876		2949 m ²	
Marchiennes	E 877		1010 m ²	
Marchiennes	E 878		688 m ²	
Marchiennes	E 879		2074 m ²	
Marchiennes	E 880		2923 m ²	
Marchiennes	E 881		1055 m ²	
TOTAL			27 375 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un tènement unique, constitué d'un terrain boisé, d'un étang d'environ 1 500 m² et d'une hutte de chasse immatriculée.





4.5. Surface du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

6 - URBANISME

En zone non urbanisée.

Le principe de non constructibilité interdit les travaux et constructions en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune sur la base du règlement national d'urbanisme.

Absence de raccordement aux réseaux.

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

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

Termes de comparaison

Cessions de terrains de loisirs comprenant un étang ou des marais, dans un rayon de 20 km :

Terme N° :	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations :
1	5924P03 2021P02743	100//A/828// 100//A/827//	BOUSIGNIES	LE MARAIS	07/04/2021	8030	72 000	8,97	Terrain avec étang+ chalet en bois non scellé, non viabilisé
2	5924P03 2021P08591	238//C/1615// 238//C/1614//	FLINES-LES-MORTAGNE	LA PATURE DES GRAISSES	22/10/2021	9828	55 000	5,6	Étang + hutte de chasse immatriculée
3	5924P03 2022P09615	300//A/75// 300// A/365// 300//A/72// 300// A/51//	HEM-LENGLET	MARAIS BILLOIR	29/07/2022	4102	24 000	5,85	Étang avec une hutte en béton de 10 m ²
4	5924P03 2021P04733	369//AD/143//	MAING	CHAMPS FONTAINE TROIS PIER	04/06/2021	20000	63 500	3,18	Étang et bois
5	5914P03 2022P22805	375//AB/223//	MARCHIENNES	LE CLOS	14/06/2022	4262	12 000	2,82	Terrain avec étang
6	5924P03 2020P03626	284//AD/124//	HASNON	LES Busettes	28/05/2020	5074	50 000	9,85	Terrain avec étang en bordure d'un chemin carrossable.
7	5924P03 2019P06281	645//B/901// 645//B/906//	WASNES-AU-BAC	MARAIS DE LA BUTTORIE	01/08/2019	8800	72 000	8,18	Marais avec hutte immatriculée

Fourchette comprise entre 3 € et 10 €/m² - Moyenne de 6 €/m² - Médiane à 6 €/m²

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

Hutte vétuste. Il est retenu une valeur de 5,5 €/m².

Valeur vénale totale : 150 563 arrondie à 150 000 €

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 du bien est arbitrée à 150 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 %

portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 158 000 € (arrondie).

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 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 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 et par délégation,

BIGAYON Hélène

Inspectrice des Finances Publiques

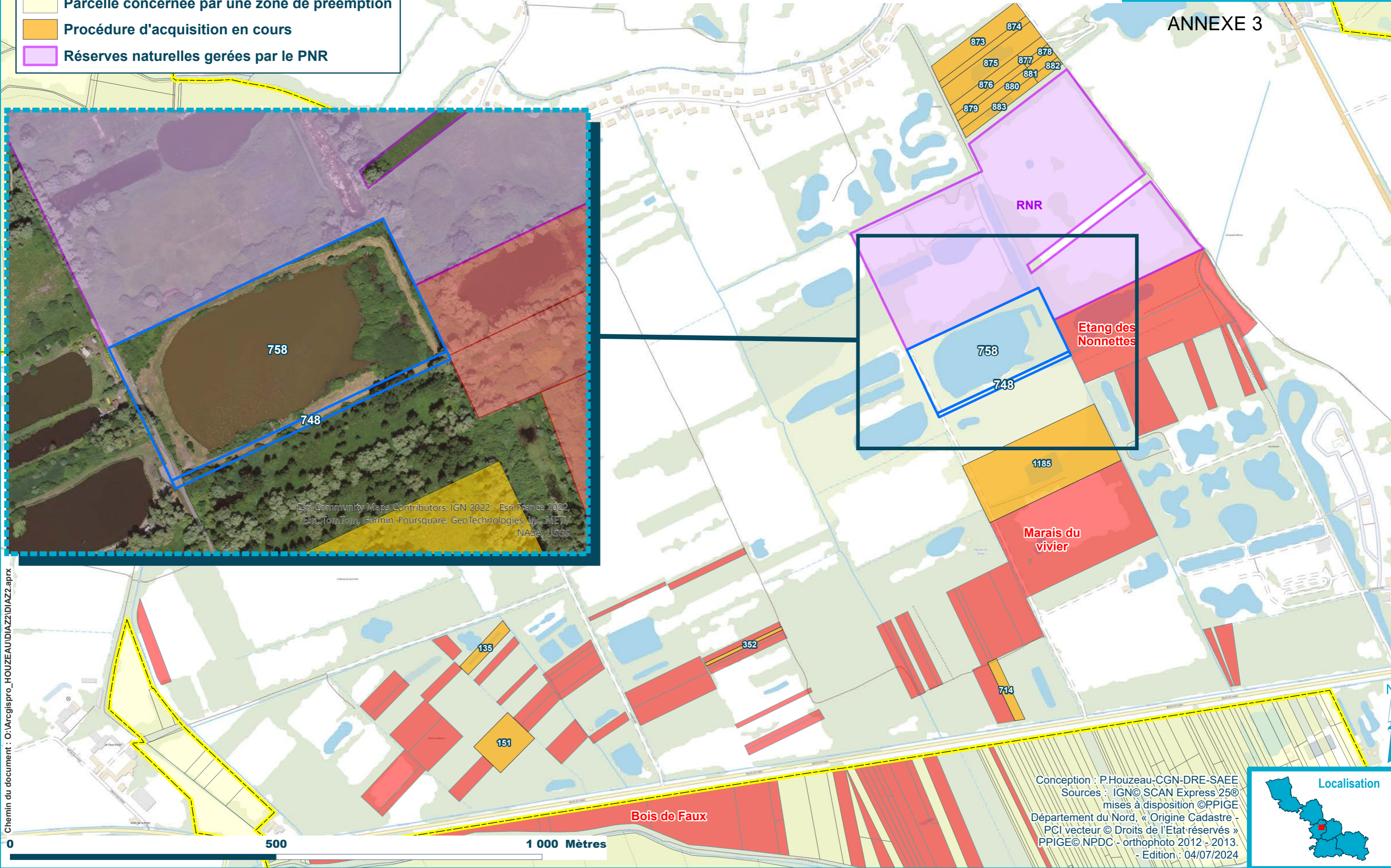


Espaces Naturels du Nord

Localisation des parcelles E 748 et 758 Propriétés Comité Etablissement Eternit Industries

ANNEXE 3

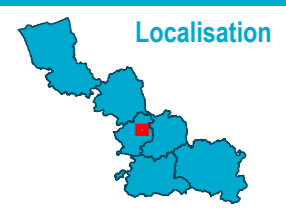
- Parcelles E 748 et 758
- Contours des zones de préemption
- Domaine naturel départemental
- Parcelle concernée par une zone de préemption
- Procédure d'acquisition en cours
- Réserves naturelles gérées par le PNR



Esri Community Maps Contributors, IGN 2022 - Esri France 2022,
Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc, METI/
NASA, USGS

Chemin du document : O:\Arcgispro_HOUZEAU\IDIAZ2\IDIAZ2.aprx

Conception : P.Houzeau-CGN-DRE-SAE
Sources : IGN© SCAN Express 25@
mises à disposition ©PPIGE
Département du Nord, « Origine Cadastre -
PCI vecteur © Droits de l'Etat réservés »
PPIGE© NPDC - orthophoto 2012 - 2013.
- Edition : 04/07/2024



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 26/07/2024

**Direction régionale des Finances Publiques
des Hauts-de-France et du département du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques

82 avenue JF Kennedy

BP 70689

59033 LILLE cedex

à

POUR NOUS JOINDRE

Département du Nord

51 rue Gustave Delory

59800 LILLE

Réf DS: 18623854

Réf OSE : 2024-59375-48507

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain de loisirs avec étang et hutte de chasse

Adresse du bien :

Le Marais du Vivier 59870 Marchiennes

Valeur :

Une acquisition au prix de 180 000 € n'appelle pas d'observation de la part des Domaines

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

de consultation :	26/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	26/06/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	Amiable <input type="checkbox"/>
	par voie de préemption <input type="checkbox"/>
	par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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

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.

Acquisition de parcelles contiguës aux propriétés du Département en limite de la réserve naturelle régionale 'pré des nonnettes' gérée par le Parc Naturel Scarpe-Escaut.

Cette opération permettrait au Département de renforcer la cohérence foncière de ce secteur. L'objectif est en effet de préserver la zone humide dans laquelle ces parcelles s'inscrivent (Marais du Vivier et étang des Nonettes) et de constituer une zone de rétention d'eau, lieu de refuge pour de multiples espèces floristiques et faunistiques rares.

Une ouverture au public d'une partie de ce site pourrait être étudiée avec le concours du Parc Naturel Régional.

Prix demandé par le vendeur : 180 000 € hors frais

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Marchiennes se situe sur la Scarpe et possède sur son territoire une forêt domaniale d'environ 800 hectares.

Commune rurale située à 35 km de Lille et à 20 km de Douai, elle comptait environ 4500 habitants en 2020.

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

Les parcelles sont incluses dans les périmètres de/du :

- la zone humide internationale, site RAMSAR
- la Zone spéciale de conservation (ZSC) FR3100507 « Forêts de Raismes-St Amand-Wallers et de Marchiennes et plaine alluviale de la Scarpe » ;
- la Zone de protection spéciale (ZPS) FR3112005 « Vallée de la Scarpe et de l'Escaut » ;
- parc naturel régional FR8000037 – Scarpe-Escaut ;
- la Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I – 310013707 «Marais du Vivier et Prés des Veaux» ;
- la ZNIEFF de type II – 310013254- « Plaine alluviale de la Scarpe entre Flines-lez-Raches et la confluence avec l'Escaut ».

L'ensemble est accessible depuis le chemin des Prés des Nonettes.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Marchiennes	E 748	Le Marais du Vivier	2116 m ²	Terrain avec hutte de chasse, étang, zones humides et saulaies
Marchiennes	E 758		36259 m ²	
TOTAL			38 375 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain de loisirs chasse et pêche.

Au sein d'une grande zone humide sur la route qui mène à Flines-les-Râches, le marais du vivier abrite cette propriété de loisir baptisée « Marais Eternit ». L'étang de 2 hectares environ est poissonneux et la zone naturelle qui l'entoure est propice aux activités cynégétiques pour la chasse du petit gibier ou des migrateurs terrestres et une hutte de chasse immatriculée permet d'y pratiquer la chasse de nuit du gibier d'eau. La hutte est un bâtiment modulaire avec une surtoiture récente et divisée en 2 pièces équipées de couchages pour 4 personnes, gazinière et poêle.

Des parcs à canards sont disposés sur l'étang. Une ancienne hutte semi-enterrée sert de bâtiment de stockage et une barque est à disposition.



4.5. Surface du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Comité d'établissements d'Eternit Industries

5.2. Conditions d'occupation

Bien évalué libre

6 - URBANISME

En zone non urbanisée.

Le principe de non constructibilité interdit les travaux et constructions en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune sur la base du règlement national d'urbanisme.

Absence de raccordement aux réseaux.

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

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

Termes de comparaison

Cessions de terrains de loisirs comprenant un étang ou des marais, dans un rayon de 20 km :

Terme N° :	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations :
1	5924P03 2021P02743	100//A/828// 100//A/827//	BOUSIGNIES	LE MARAIS	07/04/2021	8030	72 000	8,97	Terrain avec étang+ chalet en bois non scellé, non viabilisé
2	5924P03 2021P08591	238//C/1615// 238//C/1614//	FLINES-LES-MORTAGNE	LA PATURE DES GRAISSES	22/10/2021	9828	55 000	5,6	Étang + hutte de chasse immatriculée
3	5924P03 2022P09615	300//A/75// 300// A/365// 300//A/72// 300// A/51//	HEM-LENGLET	MARAI BILLOIR	29/07/2022	4102	24 000	5,85	Étang avec une hutte en béton de 10 m ²
4	5924P03 2021P04733	369//AD/143//	MAING	CHAMPS FONTAINE TROIS PIER	04/06/2021	20000	63 500	3,18	Étang et bois
5	5914P03 2022P22805	375//AB/223//	MARCHIENNES	LE CLOS	14/06/2022	4262	12 000	2,82	Terrain avec étang
6	5924P03 2020P03626	284//AD/124//	HASNON	LES Busettes	28/05/2020	5074	50 000	9,85	Terrain avec étang en bordure d'un chemin carrossable.
7	5924P03 2019P06281	645//B/901// 645//B/906//	WASNES-AU-BAC	MARAI DE LA BUTTORIE	01/08/2019	8800	72 000	8,18	Marais avec hutte immatriculée

Fourchette comprise entre 3 € et 10 €/m² - Moyenne de 6 €/m² - Médiane à 6 €/m²

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

La surface du terrain est bien supérieure aux termes de comparaison, il est donc retenu une valeur en bas de fourchette soit 5 €/m².

Valeur vénale totale : 38 375 m² x 5 €/m² = 191 875 € arrondie à 190 000 €

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 du bien est arbitrée à 190 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 %

portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 200 000 € (arrondie).

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 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 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 et par délégation,

BIGAYON Hélène

Inspectrice des Finances Publiques



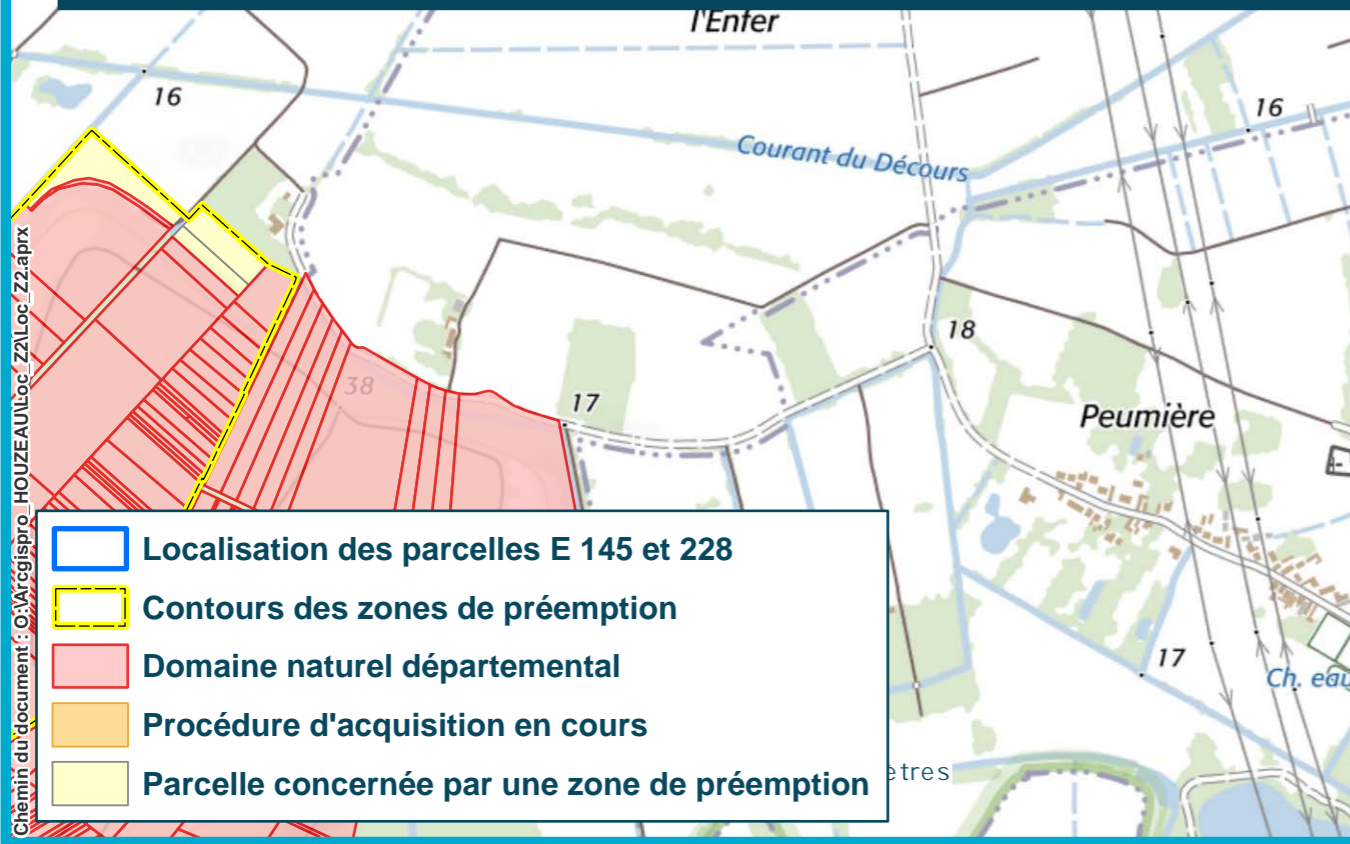
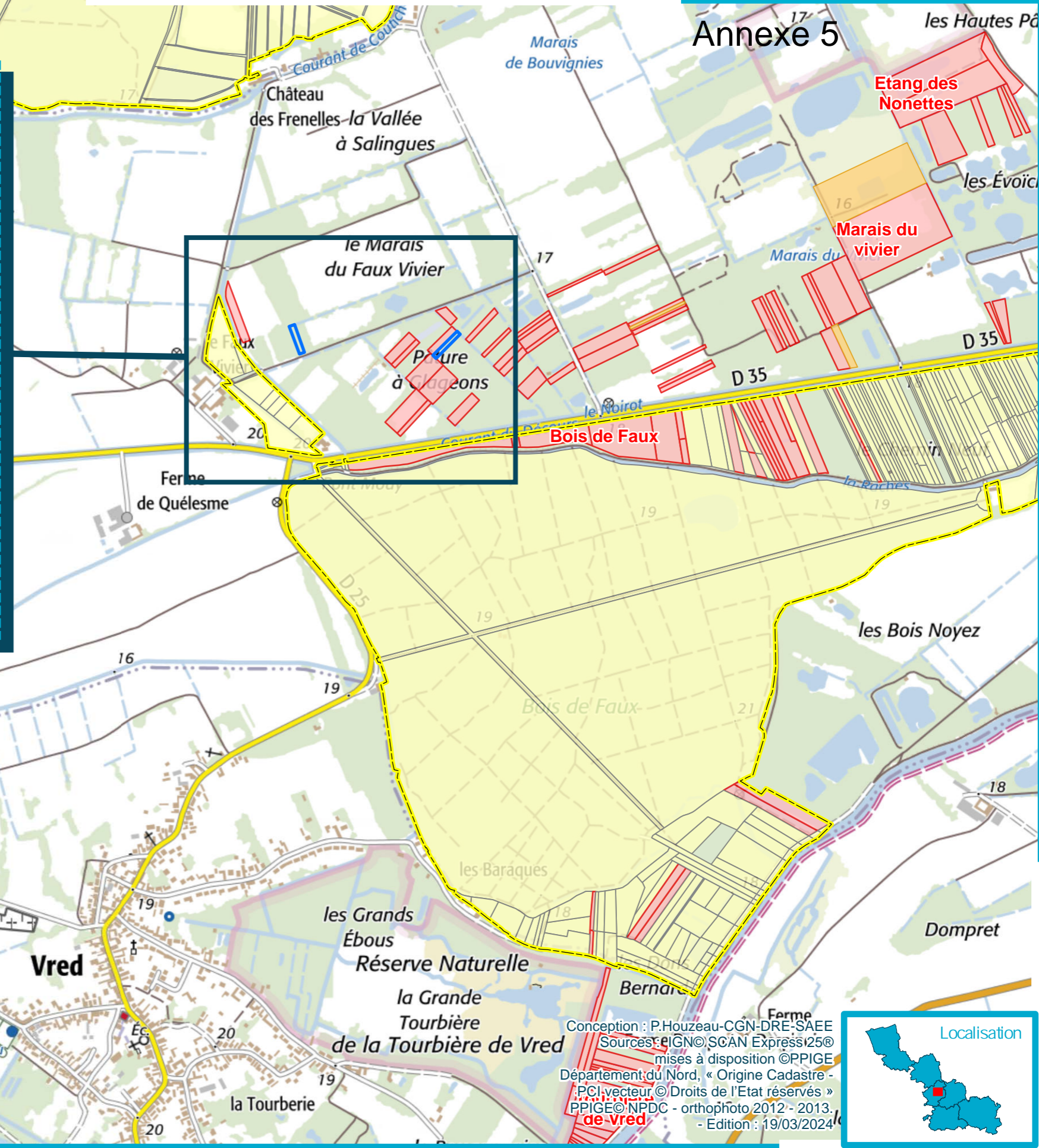
Espaces Naturels du Nord






Commune de Marchiennes
Localisation des parcelles E 145 et E 228

Nord

Le Département est là →

Annexe 5



-  Localisation des parcelles E 145 et 228
-  Contours des zones de préemption
-  Domaine naturel départemental
-  Procédure d'acquisition en cours
-  Parcelle concernée par une zone de préemption

Conception : P.Houzeau-CGN-DRE-SAAE
Sources : EIGN, SCAN Express 1250
mises à disposition ©PPIGE
Département du Nord, « Origine Cadastre -
PCI vecteur © Droits de l'Etat réservés »
PPIGE © NPDC - orthophoto 2012 - 2013.
- Edition : 19/03/2024



COMMISSION PERMANENTE
Réunion du 23 septembre 2024

OBJET : Opérations relatives au patrimoine naturel Espaces Naturels du Nord (ENN) ou en gestion départementale.

Dans le cadre de sa politique Nord durable et en particulier de son engagement 3 visant à renforcer les politiques en faveur de la biodiversité et des puits de carbone, le présent rapport a pour objet la présentation des opérations liées au patrimoine Espaces Naturels du Nord (ENN) ou confié en gestion au Département concernant :

- le renforcement de la cohérence foncière et territoriale avec l'acquisition à Marchiennes :
 - d'une unité foncière sur le site des étangs des Nonnettes a
 - d'une unité foncière sur le site du Marais du Vivier auprès du CSE ETERNIT (ETEX),
 - de deux parcelles sur le site du Marais du Vivier ;
- la mise en place d'une convention tripartite de partenariat avec l'Institut de Genech et le Centre Régional de Ressources Génétiques (CRRG), pour la gestion écologique par pâturage sur le site ornithologique des 5 Tailles ;
- le renouvellement de la convention de partenariat avec le centre de formation « Don Bosco » de Bailleul ;
- la mise en place d'une convention particulière avec le Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional Scarpe-Escaut, relative à la programmation et au financement des actions de gestion du site de Nature d'Amaury pour l'année 2024.

I. RENFORCEMENT DE LA COHERENCE FONCIERE ET TERRITORIALE DES SITES ENN AVEC L'ACQUISITION DE PARCELLES A MARCHIENNES (annexes 1 à 5)

Le Département du Nord est propriétaire d'un ensemble foncier de 32 ha sur les sites des Etangs des Nonnettes, du Marais du Vivier et du Bois de Faux majoritairement constitué de zones humides d'un grand intérêt écologique (Etangs des Nonnettes – Marais du Vivier), situées en limite de la zone de préemption du « Bois de Faux », instituée par le Département au titre de la préservation des Espaces Naturels Sensibles (ENS).

Le Département a été informé par le Parc Naturel Régional Scarpe-Escaut (PNRSE) des deux ventes suivantes dans ce secteur :

- des parcelles formant une unité foncière d'une surface totale de 27 375 m², cadastrées section E n^{os} 873 à 881 à Marchiennes au sein du site des étangs des Nonnettes (annexe 1) et comprenant une hutte de chasse immatriculée appartenant à Monsieur HENNO ;

- des parcelles, propriété du CSE ETERNIT (ETEX), cadastrées section E n^{os} 748 et 758, au lieudit du Marais du Vivier à Marchiennes, de surfaces respectives de 2 116 m² et de 36 259 m² (annexe 3). La parcelle E n^o 758 est constituée d'un étang de 2 ha environ, de zones humides, de saulaies et d'une hutte de chasse immatriculée.

Par ailleurs, le Département a également reçu une proposition pour acquérir les parcelles cadastrées section E n^{os} 145 et 228, de surfaces respectives de 1 040 m² et de 1 102 m² au sein du Marais du Vivier à Marchiennes de la part de Monsieur XXXXXX, propriétaire (annexe 5).

Ces parcelles sont situées dans un secteur dans lequel les partenariats doivent être développés, conformément à la délibération cadre relative à la nouvelle stratégie départementale en faveur des Espaces Naturels du Nord du 1^{er} juillet 2019. Or, elles sont situées à proximité immédiate de la Réserve Naturelle Régionale gérée par le Parc Naturel Régional Scarpe-Escaut, elle-même contiguë à un ensemble de parcelles départementales. Ces terrains pourraient alors être gérés en partenariat avec le Parc Naturel Régional au même titre que les autres parcelles départementales de ce secteur, dans le cadre d'un plan de gestion commun piloté à ce jour par le Parc.

Par ailleurs, ces acquisitions s'inscrivent également dans le processus d'acquisition foncière dans lequel le Département s'est engagé depuis 2023, dans un secteur de zones humides intéressantes à préserver.

Afin de parfaire la cohérence foncière de ces sites ENN, il est donc proposé d'acquérir :

- les parcelles en nature de bois cadastrées section E n^{os} 873 à 881 à Marchiennes d'une surface totale de 27 375 m², libres d'occupation et de droits (et notamment des droits de préférence des propriétaires de parcelles boisées contiguës et des autres droits de préférence et de préemption dont peuvent bénéficier d'autres personnes publiques conformément aux dispositions des articles L 331-19 à L 331-24 du Code forestier qui devront avoir été purgés avant la signature de l'acte d'acquisition par le vendeur ou son mandataire) et sous réserve de la prise en charge par le vendeur des frais liés à ces purges, auprès de Monsieur XXXXXX domicilié 11 Avenue du Grand Cerf à Neuilly-sous-Clermont (60290) ou de ses ayants droit.

Le prix conforme à l'estimation domaniale (annexe 2) est de cent vingt-deux mille euros (122 000 €), prix net vendeur, tous les frais, taxes et honoraires liés à la rédaction de l'acte notarié et à la publicité foncière étant à la charge de l'acquéreur, à l'exception de ceux liés à la purge ;

- les parcelles en nature de prairies et d'étang cadastrées section E n^{os} 748 et 758 à Marchiennes, libres d'occupation et de droits, de surfaces respectives de 2 116 m² et de 36 259 m² auprès du CSE ETERNIT (ETEX) ayant son siège 901, rue du colonel Fabien à HAULCHIN (59121) ou de ses ayants droit ou de toute personne ayant pouvoir pour signer l'acte de cession en cas de mise en œuvre d'une procédure collective ;

Le prix conforme à l'estimation domaniale (annexe 4) est de cent soixante-quinze mille euros (175 000 €), prix net vendeur, augmenté des frais de commission d'agence CAPIFRANCE (SAS CAPI) d'un montant de neuf mille euros (9 000 €), tous les frais, taxes et honoraires liés à la rédaction de l'acte et à la publicité foncière étant à la charge de l'acquéreur).

- les parcelles en nature de bois cadastrées section E n^{os} 145 et 228 à Marchiennes, libres d'occupation et de droits, de surfaces respectives de 1 040 m² et de 1 102 m² auprès de Monsieur XXXXXX demeurant à DRAGUIGNAN (83300) ou de ses ayants droit ;

Le prix est de cinq cents euros (500 €), prix net vendeur, tous les frais liés à la rédaction de l'acte et de publicité foncière étant à la charge de l'acquéreur.

II. MISE EN PLACE D'UNE CONVENTION TRIPARTITE DE PARTENARIAT AVEC L'INSTITUT DE GENECH ET LE CENTRE REGIONAL DE RESSOURCES GENATIQUES POUR LA GESTION PAR PÂTURAGE SUR LE SITE ORNITHOLOGIQUE DES 5 TAILLES (annexe 6)

Un Conseil des Partenariats Agricoles et Ruraux (CPAR) a été mis en place par délibération du 19 novembre 2018, en partenariat avec la Chambre d'Agriculture du Nord-Pas de Calais, la Maison de l'Élevage du Nord, le Centre de Ressources Génétiques (CRRG) et d'autres organismes partenaires. Cet outil consultatif a pour mission de renforcer les partenariats agricoles et l'utilisation des races régionales pour la gestion des milieux naturels et d'avoir un lieu d'échanges sur l'ensemble des projets agricoles et ruraux sur les sites départementaux.

Dans le cadre du CPAR du 9 avril 2024, il a été proposé de mettre en place, pour une durée de 5 ans, une convention tripartite de partenariat pour la gestion écologique par pâturage du site Espace Naturel du Nord des 5 tailles avec le CRRG et l'Institut Agricole et Horticole de Genech.

Cette convention, qui fait suite à une première convention de 3 ans signée en 2021, a pour objectifs de mettre à disposition de l'Institut Agricole et Horticole de Genech des parcelles du site ornithologique des 5 Tailles pour une gestion extensive par pâturage, favorable à la biodiversité, et préserver les races régionales Rouge flamande et Mouton boulonnais.

Ce partenariat est également intéressant pour l'Institut Agricole et Horticole de Genech sur les volets élevage et pédagogique. Les étudiants de cet établissement d'enseignement agricole et de formation aux métiers de l'agriculture et de l'environnement, seront ainsi sensibilisés à l'écopâturage des milieux naturels et à la valorisation des races régionales.

III. RENOUVELLEMENT D'UNE CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC LE CENTRE DE FORMATION « DON BOSCO » (annexe 7)

Le centre de formation « Don Bosco », localisé sur la commune de Bailleul, a pour mission de former des élèves et des apprentis en option « Menuiserie ». Le cursus scolaire prévoit des sorties nature afin de permettre aux élèves de découvrir la biodiversité, la gestion sylvicole et la filière bois sur les sites départementaux.

La convention a pour objet de permettre la mise en place de projets communs autour de la sensibilisation aux métiers de l'environnement et de la valorisation des produits de coupes. Chaque projet intégrera, d'une part, des visites sur des sites naturels et, d'autre part, un travail du bois en atelier. Le bois sera issu des sites naturels gérés par le Département du Nord, objets des visites afin de faire le lien entre l'enseignement sur le terrain et en atelier. Les produits issus des projets (mobilier extérieurs, sculptures...) pourront être intégrés sur les sites naturels gérés par le Département du Nord au titre de la politique départementale Espaces Naturels du Nord.

La convention, qui s'étend sur 10 ans (2024-2034) (5 ans renouvelable une fois), fait suite à une première convention test sur la période scolaire 2020-2023.

La convention n'engendre pas d'incidence financière autre que le temps dévolu à l'accompagnement des projets par les gardes départementaux. Les travaux réalisés dans le cadre de ce partenariat ne sont pas des opérations marchandes ou lucratives, mais sont prévus à titre démonstratif, expérimental ou de formation en milieu professionnel.

IV. MISE EN PLACE D'UNE CONVENTION PARTICULIERE AVEC LE SYNDICAT MIXTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL SCARPE-ESCAUT RELATIVE À LA PROGRAMMATION ET AU FINANCEMENT DES ACTIONS DE GESTION DU SITE DE NATURE D'AMAURY POUR L'ANNEE 2024 (annexe 8)

Le site de Nature d'Amaury est un espace naturel d'environ 181 ha dont 60 ha de plan d'eau sur le territoire des communes d'Hergnies, Vieux-Condé, Odomez et Bruille-Saint-Amand. Le Syndicat Mixte du Parc naturel régional Scarpe-Escaut (SMPNRSE) est propriétaire de 86 ha et le Département du Nord de 71 ha, délégués en gestion par une convention cadre (2024-2035) au SMPNRSE.

La participation du Département du Nord pour 2024 s'élève à 31 585,94 € soit 50 % du montant total des actions visées (à l'exception de la préparation du plan de gestion, financée par ailleurs), subventions et autres financements déduits. Le reste est financé par le SMPNRSE sur ses fonds propres et par des subventions.

Il est donc proposé la mise en place d'une convention particulière relative à la programmation 2024 des actions de gestion et de restauration en application de l'article 17 de l'ordonnance n° 899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics (annexe 6).

Je propose à la Commission permanente :

Pour le renforcement de la cohérence foncière et territoriale des sites ENN :

- d'autoriser l'acquisition par le Département auprès de Monsieur XXXXXX ou de ses ayants droit, des parcelles en nature de bois cadastrées section E n^{os} 873 à 881 à Marchiennes d'une surface totale de 27 375 m², libres d'occupation et de droits (et notamment des droits de préférence des propriétaires de parcelles boisées contiguës et des autres droits de préférence et de préemption dont peuvent bénéficier d'autres personnes publiques conformément aux dispositions des articles L 331-19 à L 331-24 du Code forestier qui devront avoir été purgés avant la signature de l'acte d'acquisition par le vendeur ou son mandataire) et sous réserve de la prise en charge par le vendeur des frais liés à ces purges, au prix net vendeur de cent vingt-deux mille euros (122 000 €) conforme à l'estimation domaniale, tous frais taxes et honoraires liés à la rédaction de l'acte notarié et à la publicité foncière étant à la charge de l'acquéreur à l'exception de ceux liés à ces purges ;
- d'autoriser l'acquisition par le Département auprès du CSE ETERNIT (ETEX) ou de ses ayants droit ou de toute personne ayant pouvoir pour signer l'acte de cession en cas de mise en œuvre d'une procédure collective, des parcelles en nature de prairies et d'étang cadastrées section E n^{os} 748 et 758 à Marchiennes, libres d'occupation et de droits, de surfaces respectives de 2 116 m² et de 36 259 m², au prix net vendeur de cent soixante-quinze mille euros (175 000 €), conforme à l'estimation domaniale, augmenté des frais de commission d'agence CAPIFRANCE (SAS CAPI) d'un montant de neuf mille euros (9 000 €), tous les frais, taxes et honoraires liés à la rédaction de l'acte et à la publicité foncière étant à la charge de l'acquéreur ;
- d'autoriser l'acquisition par le Département auprès de Monsieur XXXXXX ou de ses ayants droit, des parcelles en nature de bois cadastrées section E n^{os} 145 et 228 à Marchiennes de surfaces respectives de 1 040 m² et de 1 102 m², libres d'occupation et de droits, au prix net vendeur de cinq cents euros (500 €), tous frais liés à la rédaction de l'acte et de publicité foncière étant à la charge de l'acquéreur ;
- de m'autoriser à signer les documents permettant la régularisation de ces trois transactions au titre de la politique de protection des Espaces Naturels Sensibles (ENS), dès lors que

l'erreur de contenance, en plus ou moins, n'excède pas 1/20^{ème}, aux prix indiqués ci-dessus, augmentés le cas échéant des frais, taxes et honoraires liés à la rédaction des actes (à l'exclusion de ceux pris en charge par le vendeur) et des frais de publicité foncière ;

- de m'autoriser à solliciter toute demande de subvention permettant de cofinancer ces acquisitions par des fonds structurels, contrat de projet, fonds européens ou participation financière de l'Agence de l'Eau Artois-Picardie et à signer tout document s'y rapportant ;
- d'imputer les dépenses correspondantes, soit 306 500 € sur les crédits inscrits à l'opération 23005OP003.

Pour la mise en place d'une convention tripartite de partenariat avec l'Institut de Genech et le Centre Régional de Ressources Génétiques (CRRG) pour la gestion par pâturage sur le site ornithologique des 5 Tailles :

- de m'autoriser à signer la convention de partenariat et de mise à disposition pour la gestion écologique par pâturage du site ornithologique des 5 tailles à Thumeries, entre le Département du Nord, le Centre Régional de Ressources Génétiques (CRRG) et l'Institut Agricole et Horticole de Genech (annexe 6).

Pour le renouvellement de la convention de partenariat avec le centre de formation « Don Bosco » de Bailleul :

- de m'autoriser à signer la convention de partenariat entre le Département du Nord et le centre de formation « Don Bosco » pour la sensibilisation à l'environnement des élèves des métiers du bois par la valorisation de produits de coupes issus des espaces naturels du Nord (annexe 7).

Pour la programmation et le financement des actions de gestion du Site de Nature d'Amaury pour l'année 2024 :

- de m'autoriser à signer la convention particulière entre le Département du Nord et le Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional Scarpe-Escaut, relative à la programmation et au financement pour l'année 2024 des actions de gestion du Site de Nature d'Amaury (annexe 8) ;
- d'attribuer au Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional Scarpe-Escaut, dans le cadre de la convention, une participation financière de 31 585,94 € ;
- d'imputer la dépense correspondante, soit 31 585,94 € sur les crédits inscrits sur l'opération 23005OP004.

CODE GRAND ANGLE		ENGAGEMENTS		
OPERATION	ENVELOPPE	AUTORISES	DEJA CONTRACTES	PROPOSES DANS LE RAPPORT
23005OP003	23005E33	4 795 493,95 €	1 515 290,65	306 500 €
23005OP004	23005E31	4 965 000 €	871 222,67	31 585,94 €

Christian POIRET
Président du Département du Nord