



PRÉFET DU NORD

Direction départementale des
territoires
et de la mer

Service études, planification, et
analyses territoriales

Affaire suivie par :
Cécile Fauconnier
Tél. : 03 28 03 86 13 –
Fax : 03 28 03 85 92
cecile.fauconnier@nord.gouv.fr

Lille, le **14 NOV. 2018**

Le Préfet du Nord

A

M. Cédric Bonin,
directeur de projet,
société Ceetrus

Objet : Avis sur l'étude préalable agricole et les mesures de compensation collective agricole du projet d'extension de la zone commerciale de Petite-Forêt porté par Ceetrus

En application des dispositions des articles L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime, et du décret n°2016-1190 du 31 août 2016, vous avez transmis le 23 juillet 2018 au secrétariat de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) l'étude préalable agricole relative au projet d'extension de la zone commerciale de Petite-Forêt.

La CDPENAF a rendu son avis sur l'étude préalable agricole le 20 septembre 2018.

Considérant les éléments compris dans l'étude préalable suivants :

- Le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial existant, porté par Ceetrus (ex-Immochan), filiale immobilière d'Auchan, sur la commune de Petite-Forêt. Sur les 52 hectares (Ha) constituant l'ensemble du projet, 22 Ha concernent des surfaces agricoles. Il remplit les conditions cumulatives de nécessité d'étude préalable agricole.
- L'étude comprend une description du projet et la délimitation du territoire concerné : un périmètre immédiat matérialisé en la commune de Petite-Forêt, un périmètre rapproché comprenant les communes de Raismes, Aubry du Hainaut et Petite-Forêt, et un périmètre éloigné composé des intercommunalités de Valenciennes Métropole et Porte du Hainaut.
- L'analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire fait état d'une agriculture diversifiée (polyculture-élevage, élevages laitiers, grandes cultures type blé, pomme de terre, légumes, vente en circuit-court) et très productive (grâce à des sols présentant des qualités agronomiques certaines permettant des rendements importants). Les exploitations ont une surface agricole utile (SAU) moyenne qui s'élève à 83 Ha, la SAU des deux communautés d'agglomérations représentant environ 30 000 Ha, mais qui subit une diminution constante : 44 Ha / an sont perdus sur le territoire global. Les emplois agricoles directs du territoire sont estimés à 1000 tandis que 2550 emplois indirects sont induits, soit un total d'environ 3500 emplois générés par l'activité agricole (3 % des actifs du territoire). Les opérateurs économiques de l'amont et l'aval sont identifiés.
- L'étude caractérise les effets positifs du projet au travers de la création de 1000 emplois, et de l'opportunité pour les agriculteurs de voir augmenter leur potentiel de clientèle en circuit court. Les effets négatifs du projet sont traités au travers du prélèvement de 13,14 Ha de terres à vocation agricole (touchant 5 exploitations agricoles), sur les points suivants : agronomique, temps de trajet, difficulté d'accès, augmentation des ruissellements, surdimensionnement des matériels, manque à gagner. Les 9 Ha restants sont qualifiés comme étant restitués à l'agriculture. L'effet cumulé avec d'autres projets n'est pas pris en compte.

- L'évaluation financière des impacts amène un montant de compensation agricole collective nécessaire estimé à 239 822 €.
- L'étude présente les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet, réalisées après enquête auprès des agriculteurs impactés directement. Des mesures de compensation collective sont envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné ; l'étude indique qu'en cas de surplus du fonds défini, le périmètre pourra être élargi à d'autres territoires que le périmètre délimité. Les mesures se déclinent en trois axes : mise en place d'un distributeur automatique de produits à la ferme, acquisition en copropriété de matériel adapté au développement de l'agriculture raisonnée et biologique, un temps d'animation et d'accompagnement des mesures à mettre en place. L'évaluation du coût de ces mesures proposées n'est pas réalisée.
- Les modalités de leur mise en œuvre font état d'une convention tripartite entre l'État, le représentant de la profession agricole et le maître d'ouvrage. L'étude conclue par l'objectif de formalisation de la convention qui déterminera le rôle de chacun, le mode de gestion du fonds de compensation financière dans l'objectif de la concrétisation des pistes d'action proposées.

Considérant les observations et recommandations de la CDPENAF suivants :

I. Existence d'effets négatifs notables du projet sur l'économie agricole et de nécessité de mettre en œuvre des mesures de compensation collective agricole :

À l'unanimité, les membres de la CDPENAF concluent à l'existence d'effets négatifs notables du projet sur l'économie agricole.

Les membres soulignent que l'étude préalable agricole réalisée est de qualité, construite à partir d'enquêtes et concertations auprès des agriculteurs impactés, et reprenant l'architecture attendue par la CDPENAF. Elle caractérise l'impact sur les exploitations en matière de dynamique de développement, de conséquence sur leur fonctionnement et intègre également une évaluation de l'impact sur l'emploi du territoire.

Néanmoins, la commission estime que les effets négatifs déclinés sous-estiment l'impact du projet.

D'abord, les effets positifs mentionnent les emplois induits par le projet. Nonobstant que ce chiffre repose sur du déclaratif et non sur la conclusion d'une étude menée, il n'est pas pris en compte les effets de reports d'emplois pour objectiver leur création nette. En effet, l'étude doit prendre en compte les impacts sur l'emploi agricole disparu (direct et indirect) ainsi que la perte des emplois en centre-ville.

Par ailleurs et surtout, l'étude préalable agricole prend en compte la portée du projet sur 13,14 hectares de terres à vocation agricole. Cette emprise définitive sur seulement 13 hectares pose question. Dans quelle mesure les terres restant pour le moment en activité agricole risquent-elles à plus ou moins long terme d'être impactées. La commission estime que l'impact définitif du projet d'extension du centre commercial ne se limite pas à ces parcelles comprises dans le calcul de l'évaluation financière globale des impacts. L'étude indique que 9 Ha sont « restitués » à l'activité agricole, alors qu'existe actuellement une activité agricole sur ces parcelles. Dès lors, les membres estiment qu'il s'agit pour le maître d'ouvrage, non pas de restituer, mais de proposer un maintien temporaire de l'activité agricole ; cette allégation, certes vertueuse, n'exclut pas l'impact du projet sur ces parcelles de manière indirecte ou directe à terme. La qualité agronomique et le potentiel de production des terres juxtaposées à l'extension prévue sera directement impactée (ruissellement et inondation du fait de la pente bloquée par la future route, ombre portée par les bâtiments sur les cultures, déchets jetés par les passants, vandalisme, difficultés d'accès aux horaires optimums de travail agricole, matériel inadapté, besoin de main d'œuvre, perte de contrats, etc).

La CDPENAF conclut que l'impact concerne toutes les terres agricoles situées dans le plan du projet, soit 22 ha.

De fait, l'évaluation financière globale des impacts apparaît cohérente et satisfaisante au niveau méthode proposée, mais insuffisante. Elle est dépréciée du fait de la non-prise en compte de l'impact sur les 22 hectares totaux d'emprise qui, selon la méthode de calcul proposée par l'étude, amène à un potentiel économique territorial à reconstituer sur 10 ans de 2 394 220 € et non 1 437 940 €, soit un montant de compensation financière collective s'élevant à 399 036 €.

A l'unanimité, les membres de la CDPENAF estiment nécessaire la mise en œuvre de mesures de compensation collective agricole.

Dans le respect de la doctrine « Eviter-Réduire-Compenser », des mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables sont présentées dans l'étude.

L'étude indique différents scénarios envisagés qui ont abouti à la création du parking silo contribuant à la libération d'une partie des terrains agricoles préalablement prévus dans l'emprise du projet. La commission apprécie ce schéma permettant de réduire l'impact d'emprise sur les terres agricoles. Cependant, le projet architectural de type silo aurait pu être davantage optimisé. En effet, il subsiste

encore une vaste artificialisation par des parkings de surface et des cellules commerciales sur la partie parc d'activités commerciales Sud, objet de l'extension du centre commercial.

En outre, la commission constate qu'il est clairement indiqué dans l'étude la difficulté, voire l'impossibilité d'éviter ; la conception du projet n'a pas été principalement motivée par la limitation de la consommation de l'espace agricole, les critères principaux ayant été économiques et géographiques.

Enfin, s'agissant des mesures de réduction, la commission ne se satisfait pas de la notion de surfaces de 9 Ha « restituables » à l'activité agricole, estimant qu'il s'agit d'un évitement temporaire, soumis à impact du projet pour les raisons évoquées en première partie de cet avis.

Pour ces raisons supplémentaires, et au même titre que le maître d'ouvrage dans son étude, la commission juge les mesures d'évitement et de réduction insuffisantes pour consolider l'économie agricole du territoire, aussi des mesures de compensations collectives sont à envisager.

II. Pertinence et proportionnalité des mesures de compensation collective proposées par le maître d'ouvrage, et propositions d'adaptations ou compléments par la commission :

A l'unanimité, les membres de la CDPENAF émettent un avis défavorable quant à la pertinence et à la proportionnalité des mesures proposées par le maître d'ouvrage.

D'abord, le calcul de la compensation financière est fait à partir des 13,14 Ha impactés alors que l'extension du centre commercial qui sera fera en plusieurs phases va impacter les 22 Ha en activité agricole de manière directe ou indirecte. Avec la méthode de calcul proposée par l'étude, le montant de la compensation collective s'élèverait plutôt à 399 036 €, au lieu des 239 822 € proposés.

En outre, le coût des mesures proposées n'est pas réalisé, aussi est-il difficile de s'assurer que les mesures proposées en termes de propositions de pistes d'action correspondent a minima à l'impact généré par le projet et a fortiori au montant de compensation collective financière calculé.

Enfin, les mesures collectives de compensation proposées, malgré leur intérêt d'avoir été concertées, apparaissent insuffisamment adaptées à la hauteur de l'impact et localisées sur les besoins des agriculteurs situés dans l'emprise et non celui du territoire défini par le périmètre d'étude. La commission estime que les mesures proposées par le maître d'ouvrage s'apparentent plutôt à des mesures d'aménagement du site qu'à des mesures de compensation collective agricole.

L'achat de petit matériel (balayeuse, herse étrille, clôtures...) sera certes une réalité nécessaire mais est insuffisant pour faire face à l'impact du projet et ne répond pas au besoin global du territoire identifié comme périmètre impacté ; cette piste d'action ne concerne que les agriculteurs restant en place.

Le magasin de distribution de produits agricoles collectif semble une idée intéressante à développer si tant est qu'elle ne serve pas seulement à améliorer l'image du centre commercial mais réponde bien à rendre de la valeur ajoutée à l'agriculture du territoire. Sans compter qu'imposer aux agriculteurs concernés de produire en agriculture biologique comporte le risque de mettre en difficulté ces acteurs de l'économie agricole du secteur. Par ailleurs, ce projet interroge : comment proposer du développement d'agriculture biologique à proximité d'air ambiant pollué du fait du trafic intense routier ?

Les temps d'accompagnement et d'animation proposés sont des pistes d'action positives pour pérenniser l'activité agricole du territoire.

III. Recommandations sur les modalités de mises en œuvre des mesures de compensation agricole collective :

La commission juge satisfaisante la proposition de contractualiser via une convention tripartite entre l'État, le représentant de la profession agricole et le maître d'ouvrage, cette proposition correspondant au souhait de fonctionnement de la CDPENAF.

Toutefois, la commission souhaite que les pistes d'action proposées dans le cadre des mesures de compensation collective agricole soient retravaillées et traduites concrètement lors d'une instance de suivi type copil dédié. Cela permettra de palier aux faiblesses de l'étude, à savoir préciser et affiner les mesures de compensation en fonction de leur coût et de la revalorisation proposée par la CDPENAF du montant de compensation agricole collective.

La commission émet les recommandations suivantes :

Le montant de compensation collective agricole doit être revalorisé par le maître d'ouvrage à hauteur de 399 036 € afin de prendre en compte l'impact total et définitif du projet sur l'économie agricole du territoire.

Une convention tripartite doit être signée entre l'État, la société Ceetrus et la profession agricole (chambre interdépartementale du Nord-Pas-de-Calais) ; celle-ci définira les modalités de gestion du

budget relatifs à la compensation estimée à 399 036 €, précisera le calendrier et la mise en œuvre des mesures de compensation collective.

La commission recommande qu'une gouvernance de suivi assurant la coordination et le suivi des opérations dans le temps, et définie dans la convention, soit mise en place. Ce COPIL sera composé des signataires de la convention et animé par l'État. Il garantira la mise en place des compensations et assurera la transparence du dispositif. Il précisera et affinera les impacts et les mesures de compensation au fur et à mesure de l'avancée du projet, en concordance avec les avis portés par la CDPENAF et le Préfet. Ce dispositif permettra d'établir et faciliter l'information au préfet par le maître d'ouvrage de la mise en œuvre des mesures de compensation collective.

Afin de garantir la cohérence des mesures collectives compensatoires des différents projets suivis par les COPIL dédiés à la compensation agricole sur le département du Nord, ce COPIL rendra compte à la CDPENAF des précisions apportées et de l'état d'avancée de la réalisation des mesures de compensation pour le projet. La commission sera en mesure d'établir ainsi des bilans réguliers.

En conséquence, sur proposition de la CDPENAF, **j'émet un avis défavorable à l'étude préalable agricole** réalisée au titre du projet d'extension de la zone commerciale de Petite-Forêt. Je vous invite à prendre en considération les remarques relatives aux adaptations et compléments aux mesures de compensation collective agricole et aux recommandations sur les modalités de mise en œuvre apportées par la CDPENAF.

Les services de la Direction départementale des territoires et de la mer sont à votre disposition pour vous accompagner dans la prise en compte de ces remarques pour la mise en place des mesures de compensation collective agricole.

Pour le préfet et par délégation,
La Secrétaire générale



Violaine Demaret