

## 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 0386 13  
Fax : 03 28 03 85 92  
Courriel : cecile.fauconnier@nord.gouv.fr

Lille, le **22 JAN. 2020**

Le préfet du Nord

A

M. le Président de la communauté  
d'agglomération du Douaisis

Objet : Avis sur l'étude préalable agricole et les mesures de compensation collective agricole du projet de zone d'activité économique du bas Terroir sur la commune de Waziers.

En application des dispositions de l'article L 112-3 du code rural et de la pêche maritime et du décret n°2016-1190 du 31 août 2016, vous avez transmis le 25 septembre au secrétariat de la Commission Départementale de Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) l'étude préalable agricole relative au projet de création de la zone d'activité économique du bas Terroir sur la commune de Waziers.

La CDPENAF a rendu son avis sur l'étude préalable agricole le 17 octobre 2019.

### **Considérant les éléments compris dans l'étude préalable suivants :**

- Le projet consiste en l'aménagement d'une zone d'activité commerciale afin de diversifier les activités économiques sur le territoire, notamment en faveur des activités tertiaires. Le terrain de 14 hectares est situé en entrée d'agglomération et desservi par l'échangeur autoroutier.
- L'emprise du projet, objet de l'étude, représente environ 13,64 hectares de surfaces à vocation agricole en zonage 2AUb du PLU qui correspond à une zone de reconfiguration commerciale à vocation d'accueil des enseignes commerciales non alimentaires. Le reste de l'emprise est occupé par une pâture, appartenant à un particulier, à usage autre qu'agricole et par un délaissé non exploitable. Le dossier remplit les conditions cumulatives de nécessité d'étude préalable agricole.
- L'étude comprend une description du projet et la délimitation du territoire concerné après avoir croisé les critères suivants : l'étendue du parcellaire des exploitations impactées, l'orientation agricole majoritaire du secteur, la localisation et l'activité des entreprises en lien avec les filières impactées et le périmètre administratif dans lequel on dispose de statistiques agricoles mobilisables et qui permettent une gestion aisée de la compensation. Le périmètre de l'étude est donc structuré en différentes échelles : périmètre concerné par les exploitants impactés, périmètre rapproché constitué des communes de Douai, Waziers, Sin-le-Noble et Lallaing et périmètre élargi à l'agglomération du Douaisis.
- L'état initial de l'économie agricole du territoire fait état sur le périmètre d'impact d'une forte diminution du nombre des exploitations liée à l'urbanisation progressive de la ville de Douai et une surface agricole utile (SAU) moyenne des exploitations inférieure à celles du Douaisis et représentant 37 hectares. L'activité de maraîchage/ horticulture représente 20 % des exploitations agricoles, l'élevage 38 % et la culture de céréales 40 %. On note également beaucoup d'exploitants individuels et peu de coopératives d'utilisation du matériel en commun (CUMA). Le territoire du Douaisis est particulièrement impliqué dans la vente en circuits courts.
- L'étude caractérise une absence d'effets positifs directs du projet car tourné uniquement sur l'accueil de cellules commerciales non alimentaires.

- Les effets négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire sont conséquents : perte de parcelles d'intérêt agronomique, perte de parcelles d'intérêt fonctionnel et impact important sur le long terme en considérant les projets cumulés.
- Dans le cadre de l'analyse des mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet sur l'économie agricole, l'étude justifie le choix de ce secteur par le fait qu'il constitue une enclave agricole entre l'autoroute A 21, l'échangeur et le nord-est de Waziers en continuité avec les espaces urbains existants. L'étude propose comme mesure de réduction des prescriptions favorisant une utilisation optimisée du foncier ou encore la possibilité d'actionner la vente à réméré.
- L'étude conduit à une évaluation financière des impacts sur l'économie agricole estimée à 498 932 €, montant de compensation collective agricole proposé. Le calcul de la reconstitution du potentiel économique est fait à partir d'une durée de 10 ans, temps minimum estimé nécessaire pour recouvrir la valeur de l'investissement agricole initial.
- Les mesures de compensation collective agricole proposées sont les suivantes : mise en place d'un atelier de transformation de produits agricoles commun, d'acquisition de matériel en commun par le biais de CUMA, la création d'un groupe de réflexion transversal et local « observation du foncier et requalification de friches, ainsi qu'une liste citant diverses pistes de réflexion. L'évaluation du coût de ces mesures n'est pas réalisée.
- L'étude propose comme modalités de mise en œuvre des mesures de compensation collective agricole, la mise en place d'une convention tripartite Chambre d'agriculture/Douais Agglo/État, et la gestion du fonds par la Caisse des Dépôts et Consignation.

#### **Considérant les observations et recommandations de la CDPENAF suivants :**

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

La commission note la qualité du diagnostic agricole réalisé permettant une compréhension facilitée de l'état initial de l'économie agricole. Le périmètre est judicieusement délimité et l'impact avec les effets cumulés est pris en compte.

L'étude réalisée ne prévoit pas de mesure d'évitement, or la commission estime que ce secteur ne correspond pas à une « enclave » tel qu'indiqué dans le dossier, mais est la conséquence des consommations foncières successives. Il aurait été intéressant que l'étude retrace l'évolution de l'extension urbaine du secteur et les moyens mis en œuvre pour limiter l'extension de l'urbanisation.

Les effets négatifs sur l'économie agricole sont notables et évalués à presque 500 000 €.

L'étude propose des mesures de réduction à travers la mise en œuvre de prescriptions favorisant une utilisation du foncier. La commission estime que cette mesure est nécessaire mais non suffisante. La mise en place de parking silos ou de la mutualisation des parkings font partie des mesures qui devraient être imposées aux preneurs.

La vente à réméré est également un outil proposé dans le cadre de l'étude. Cette mesure qui implique une volonté forte de la part de la communauté d'agglomération du Douaisis, novatrice en termes de proposition, apparaît pourtant difficilement réalisable.

Au même titre que l'étude, la commission juge les mesures d'évitement et de réduction insuffisantes pour consolider l'économie agricole du territoire, aussi des mesures de compensation collective agricole sont à envisager.

La commission regrette que le maître d'ouvrage ne présente pas de bilans relatifs aux friches présentes actuellement sur le territoire du Douaisis, friches qui, réhabilitées, constitueraient des mesures d'évitement ou de réduction.

La mise en place de baux précaires aurait pu être envisagée dans l'attente de la vente des terrains.

Par ailleurs, la CDPENAF fait remarquer que le maintien de l'activité de maraîchage avec vente directe apparaît difficile compte tenu des dispositions du plan local d'urbanisme de la commune qui permet uniquement le commerce non alimentaire.

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

Le montant de la compensation collective agricole est basé sur un calcul prenant en compte une durée de reconstitution du potentiel économique agricole de 10 ans. Les membres estiment que 13 ha de terres agricoles de bonne qualité agronomique vont disparaître de manière irréversible dans ce secteur déjà fortement urbanisé et que le taux de reconstitution doit plutôt être évalué sur 30 ans. Aussi le montant de compensation paraît sous-évalué.

Concernant les mesures de compensation prévues, la mise à disposition de matériel de transformation aux agriculteurs est proposée. Un atelier de transformation commun permettrait aux exploitants de vendre en direct leurs produits et ouvrir de nouveaux débouchés, notamment avec les collectivités locales pour alimenter les cantines par exemple. Les légumeries sont des outils de transformation pertinents pour ce territoire.

La commission estime cette mesure intéressante mais regrette que l'annexe jointe ne concerne pas l'évaluation du coût de cette mesure sur le territoire concerné. Aussi est-il difficile de savoir si le montant de la compensation évalué sera en adéquation avec cette mesure. En outre, le peu d'agriculteurs ayant répondu à la concertation lors de cette étude ne permet pas de savoir d'ores et déjà si cette mesure répond à un véritable besoin du territoire.

Concernant la proposition d'acquisition de matériel en commun, il existe déjà une CUMA dont le dynamisme semble avoir du mal à s'affirmer sur ce territoire. Cette mesure n'apparaît pas pertinente et ne répond pas à une attente prioritaire sur le territoire concerné.

Les membres regrettent que l'ensemble des autres mesures constitue une « liste à la Prévert » insuffisamment travaillée et risquant de diluer le montant de compensation dans des outils qui ne bénéficieront pas à l'agriculture du territoire.

Tel est le cas dans la proposition de création d'un groupe de réflexion transversal et local « observatoire du foncier et requalification de friches (industrielles, minières, commerciales... ) : cette mesure requiert également un avis défavorable, ne bénéficiant pas directement à moyen terme à l'agriculture du territoire.

Proposer des réhabilitations de friches apparaît également indispensable et nécessaire dans le cas d'un territoire tel que le Douaisis, très urbanisé et au passé industriel fortement présent. Il ne s'agit pas d'en rester à l'état de « réflexion », ni de proposer que cette réhabilitation soit financée par des mesures de compensation à l'agriculture.

De manière générale, il est attendu que les mesures soient davantage concertées et réfléchies, et que le coût de l'ensemble des mesures proposées soit évalué. Certaines pistes demandent une véritable étude de marché qui devra être réalisée en concertation avec les acteurs agricoles du territoire.

Il est attendu que des mesures favorisant le déploiement des énergies renouvelables soit proposées en imposant par exemple la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toitures pour les surfaces commerciales de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

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

A la suite d'une réévaluation du montant de compensation collective adéquate et une concrétisation des mesures proposées, une convention tripartite pourrait être signée entre l'État, Douaisi-Agglomération et la profession agricole (chambre interdépartementale du Nord-Pas-de-Calais). Ce document définirait les modalités de gestion du budget relatives à la compensation et préciserait le calendrier et la mise en œuvre des mesures de compensation collective.

La CDPENAF recommande en outre la création d'une gouvernance de suivi au sein de la communauté d'agglomération du Douaisis pour assumer la coordination et le suivi des opérations tout au long de la mise en œuvre des mesures compensatoires des différents projets du territoire, tout en respectant les mesures dédiées à chaque étude en lien avec les projets impactants. Ce comité de pilotage serait composé des signataires de la convention et animé par le maître d'ouvrage. Il sera attendu que le maître d'ouvrage fasse parvenir à la CDPENAF les relevés de décisions du COPIL.

Considérant qu'une durée comprise entre 7 et 15 ans permet la reconstitution du potentiel économique agricole ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Douaisis se base sur une durée de 10 ans pour évaluer à 498 932 € le montant de la compensation collective agricole ;

Considérant que ce montant apparaît cohérent et proportionnel aux impacts sur l'économie agricole estimés et ne nécessite pas une réévaluation ;

J'émet un avis favorable à l'étude préalable agricole et à son évaluation réalisée au titre du projet de zone d'activité économique du bas Terroir sur la commune de Waziers, sous réserve des adaptations et compléments *aux mesures de compensation collective agricole et des recommandations sur les modalités de mise en œuvre apportées par la CDPENAF.*

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général Adjoint

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the name Nicolas VENTRE.

Nicolas VENTRE

- Copie à M. le sous-préfet de Douai