

Lille, le **15 JUIN 2023**

Le secrétariat de la CDPENAF

Affaire suivie par :

Pascale SANTER/ Dorothee LETOMBE

ddtm-cdpenaf-secretariat@nord.gouv.fr

Objet : Procès-verbal de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 04 mai 2023

Réf. :SEPAT/CDPENAF/PV04052023

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 04 mai 2023 sous la présidence de M. Thibault VANDENBESSELAER chef du service études, planification, études, analyses territoriales.

Membres Votants

Structure	Représentée par
Le président du Conseil départemental	Excusé
L'association des maires du Nord	M. Jean-Luc PERAT, M.Slimane RAHEM
Le président de la Métropole européenne de Lille	Absent
Le président de l'association départementale et interdépartementale des communes forestières	Absent
Le directeur de la Direction départementale des territoires et de la mer	Mme Cécile FAUCONNIER
Le président de la Chambre d'agriculture	Mme Christine DELEFORTRIE
Le président de Fédération des syndicats d'exploitants agricoles du Nord	Excusé
Le président de la Coordination rurale du Nord	Absent
Le président de la Confédération paysanne du Nord	M. Bernard COQUELLE
Le président des Jeunes agriculteurs Nord – Pas-de-Calais	Excusé
Le président de l'association terres de liens Hauts de France	M. Bernard COLY
Syndicats des propriétaires privés ruraux du Nord	Me Christophe LEVECQ
Syndicats des propriétaires forestiers privés du Nord	Excusé
Fédération des chasseurs du Nord	Excusé
Chambre des notaires du Nord	Me Alexandre DESWARTE
Fédération régionale des Hauts-de-France des associations de protection de la nature et de	M. Nicolas BURIEZ

Adresse : 62 Boulevard de Belfort, CS 90007 - 59042 LILLE Cedex

Tél. : 03 28 03 83 00

Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : www.nord.gouv.fr

Suivez-nous sur : facebook.com/prefetnord - twitter.com/prefet59 - linkedin.com/company/prefethdf/

l'environnement, Nord-Nature-Environnement	
Conservatoire espaces naturels des Hauts-de-France	M. Benoit GALLET
Membres avec voix consultative	
SAFER	Excusé
ONF	Absent

Expert :

Monsieur DELABY, excusé

Mandats donnés :

Monsieur Jérémie MORELLE donne pouvoir à Me Alexandre DESWARTE ;

Monsieur Paul JOURDEL donne pouvoir à Madame Christine DELEFORTRIE

Représentants de la DDTM 59 :

M.Nicolas BOULET, responsable du pôle urbanisme durable (SEPAT)

Mme Dorothée LETOMBE, adjointe au responsable du pôle urbanisme durable (SEPAT)

Mme Pascale SANTER, chargée d'études (SEPAT)

M. VANDENBESSELAER ouvre la séance et constate la présence de 10 membres votants sur 20. Le quorum est atteint, la commission peut valablement délibérer.

I. Approbation du procès-verbal de la CDPENAF du 2 mars.

M. COLY apporte une précision quant à l'intervention de la commission du débat public. Le procès-verbal mentionne que celle-ci doit intervenir dès la genèse d'un projet alors qu'il s'agit d'une possibilité.

Le procès verbal de la commission du 2 mars est adopté à l'unanimité.

Arrivée de Me DESWARTE qui porte à 12 le nombre de membres de votants.

II. Procédure d'élaboration du PLU de la commune de Raimbeaucourt

Présentation faite par les représentants de la commune accompagnés du bureau d'études.

a. Le projet global

Afin d'assurer la compatibilité de son document d'urbanisme avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du grand douaisis, la collectivité a reconsidéré les dispositions de son document d'urbanisme qui visaient une croissance démographique de +12 % et une consommation d'espace de 23,5ha dont 15,5 ha pour l'habitat.

La commune a connu une baisse de sa population depuis 2008 de l'ordre de 5 %.

Avec 4 008 habitants en 2018, la commune est identifiée par le SCoT en tant que pôle de proximité pour lequel il est demandé de maintenir une dynamique démographique suffisante afin de pérenniser les équipements et les services.

Le SCoT fixe un compte-foncier résidentiel mixte de 10,9 hectares d'ici 2040, avec un objectif de 5,45 hectares à horizon 2030.

Le nouveau parti d'aménagement vise le maintien de la population tout en limitant la consommation foncière en extension ainsi que la préservation des milieux naturels, les activités agricoles et les paysages.

Le bilan de la consommation d'espace sur la période 2011/2021 est estimé à 7ha en prenant en compte, d'une part, les données issues des fichiers fonciers entre 2011/2019, soit 3,13ha, et, d'autre part, les demandes d'autorisation accordées depuis 2019 qui représentent une superficie de 3,8ha.

Afin de maintenir la population à échéance 2030 et limiter la consommation d'espace lié au projet, l'estimation du besoin en logement est de 112 unités en prenant en compte 20 PC délivrés depuis 2019.

Sur les 90 potentialités identifiées au sein du tissu urbain, un taux de rétention foncière est appliqué, limitant à 30 le nombre de logements pouvant être réalisé au sein de la trame urbaine. Ainsi, le nombre de logements à produire en extension est évalué à 20.

Deux sites assortis d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont identifiés :

- une zone de densification au sein de la trame urbaine d'une superficie de 0,29ha (site Cordela) permettant la réalisation de 5 logements ;
- une zone d'extension urbaine d'une superficie de 1,2ha à vocation mixte d'habitat et d'équipements collectifs collée au tissu urbanisé.

La densité minimale appliquée sur chaque site est de 19 logements/ha, permettant la réalisation de 27 logements.

Deux sites sont exclus du potentiel de densification :

- le site des Epaux que la collectivité souhaite maintenir en espace de respiration agricole et naturelle,
- la friche de l'ancienne brasserie.

Afin de mesurer la compatibilité du projet avec le compte foncier du SCOT, le dossier identifie 4,77 ha qui sont ou seront consommés à l'horizon du PLU soit :

- 2,72 ha liés aux PC accordés depuis l'approbation du SCoT ;
- 2,05 ha liés aux espaces mobilisables au sein du tissu urbain et situé en dehors de la tache urbaine de référence.

b. Débats

Les membres demandent à la collectivité d'apporter des précisions quant au calcul du besoin en logement au regard des constructions en cours.

Le projet NOREVIE, dont le permis a été accordé en 2019, concerne 56 logements locatifs afin de rattraper le retard de la commune en termes de logements locatifs sociaux. La mise en œuvre effective de ce projet est prévue pour l'automne.

Dans le cadre du PLU, le besoin en logements a été évalué à 112 unités. En comptant les 56 logements créés par le projet NOREVIE, les 30 dents creuses, il reste près de 30 logements à réaliser en extension.

La commission s'interroge quant à la nécessité d'inscrire un secteur d'extension de l'urbanisation alors que le tissu urbain semble disposer de sites de densification tels que le secteur des épaux et la friche de la brasserie.

Concernant l'ancienne brasserie, la collectivité précise que la réhabilitation de ce site nécessite une action de dépollution qui va engendrer un coût relativement important. Aussi, l'établissement public foncier a été missionné sur ce projet mais sans résultat significatif à ce stade. La requalification de cette friche n'étant pas réalisable à court ou moyen terme, le secteur n'a donc pas été retenu parmi les sites de densification.

Pour ce qui relève du secteur des Epaux, celui-ci a fait l'objet d'études de projet par divers aménageurs qui n'ont pu aboutir en raison d'un parcellaire morcelé et d'une problématique de remontées de nappe.

Les membres relèvent que la réalisation d'une nouvelle salle de sport est prévue sur le site d'extension.

Le maire indique que ce projet doit être mis en œuvre rapidement car la salle de sport existante n'est plus aux normes et ne peut être réhabilitée au vu de l'état du bâtiment.

c. Avis sur le projet global : défavorable 7 voix « contre » et 5 abstentions.

Le président de la commission ne prend pas part au vote.

Motivations : Les membres soulignent la qualité de la présentation et des échanges qui ont permis de mesurer l'effort mené par la collectivité afin de reconsidérer les dispositions de son document d'urbanisme opposable.

À ce titre, la commission relève que le parti d'aménagement vise le maintien de la population, tout en limitant la consommation foncière en extension, ainsi que la préservation des milieux naturels, les activités agricoles et les paysages afin de préserver le cadre de vie.

Pour autant, les membres s'interrogent sur la non-prise en compte du site de l'ancienne brasserie en tant que potentiel de densification, sur le devenir de la salle polyvalente existante ainsi que sur le taux de rétention

foncière retenu, ce dernier réduisant considérablement le nombre de logements constructibles au sein de la tâche urbaine.

La commission rappelle que la priorité doit être donnée à la densification du tissu urbain avant toute consommation d'espace à vocation agricole et naturelle.

Aussi, l'application de ce principe conduit la commission à estimer que l'ensemble des gisements fonciers identifiés au sein des tissus urbains peuvent couvrir les besoins en logements jusque 2030.

Dès lors, le maintien de la zone d'extension mixte dédiée à l'habitat ne paraît pas justifiée.

Enfin, les membres considèrent que la méthodologie employée pour évaluer la consommation d'espace du projet ne permet pas de mesurer la pleine compatibilité du projet avec le compte foncier du SCoT. Le dossier évalue l'artificialisation des « coups partis » à 3,8 ha et aucun élément n'est apporté quant à l'identification des 2,05 ha d'espace mobilisable au sein du tissu urbain.

d. Extensions et annexes des habitations existantes

Le règlement autorise en zoné A et N :

- les extensions de 50 % de l'emprise au sol des habitations existantes d'une emprise inférieure à 100m² et dans une limite d'emprise totale de 150m² ;
- les extensions de 30 % de l'emprise au sol des habitations existantes d'une emprise supérieure à 100m² et dans une limite d'emprise totale de 200m².

La hauteur est uniquement précisée en zone A. Celle-ci ne doit pas dépasser l'existant.

Pour ce qui relève de la zone Ap présentant des enjeux d'intérêt paysager ou naturel, les extensions sont autorisées à hauteur de 30 % de l'emprise au sol des habitations existantes, sans dépasser 30m², et dans une limite d'emprise totale de 200m². La hauteur ne doit pas dépasser l'existant.

Sont autorisées, en zone A et Ap, les annexes d'une emprise au sol de 30m² par unité foncière sans dépasser la hauteur des bâtiments existants.

Le règlement de la zone Ap autorise les abris de jardins de 20m² dans un rayon de 50 m par rapport à la construction principale. La hauteur est fixée à 3 mètres.

e. Débats

Les membres demandent si les extensions ne sont possibles qu'en zone N ou si elles sont aussi permises en zone Np.

Le représentant du bureau d'études indique que les extensions ne sont pas autorisées en zones Np.

f. Avis sur les extensions et annexes des habitations existantes : défavorable par 7 voix « contre » et 5 abstentions

Le président de la commission ne prend pas part au vote.

Motivations : La commission relève que les dispositions réglementaires fixées ne permettent pas d'assurer la pleine intégration des projets dans leur environnement.

À ce titre, les membres demandent de réduire la hauteur des extensions et annexes et d'en limiter le nombre afin de ne pas favoriser une urbanisation dispersée.

La commission s'interroge quant aux constructions autorisées notamment en zones N et Np. Une juxtaposition de règles ne permet pas une bonne compréhension des dispositions s'y appliquant.

Aussi, les membres invitent la collectivité à revoir la constructibilité des zones A et N.

III. Permis de construire sur la commune de Hondegem – changement de destination

Communauté de communes de Flandre intérieure - Avis conforme

Présentation faite par Mme Pascale SANTER

a. Le projet :

Le projet consiste au changement de destination d'une ancienne grange en salle de réception, au rez-de-chaussée, d'une surface de plancher de 136m² ainsi que la création de 3 chambres d'hôtes, à l'étage, d'une surface de plancher totale de 94 m².

Adresse : 62 Boulevard de Belfort, CS 90007 - 59042 LILLE Cedex

Tél. : 03 23 03 83 00

Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : www.nord.gouv.fr

Suivez-nous sur : facebook.com/prefetnord - twitter.com/prefet59 - linkedin.com/company/prefethdf/

Une zone de stationnement gravillonnée de 23 places sera aménagée.

Le projet comprend également la création d'une autre chambre d'hôte à l'étage de l'habitation des pétitionnaires. Ce dernier point étant hors champ de compétence de la CDPENAF, seule la partie du projet comprenant le changement de destination sera soumise au vote.

Les bâtiments sont localisés en zone A du PLUi.

Le bâtiment, objet de la demande, est référencé au PLUi comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

b. Avis sur le projet : favorable par 10 voix « pour » et 2 abstentions

Le président de la commission ne prend pas part au vote.

Motivations : Les membres soulignent que le projet permet la réhabilitation d'une ancienne grange et la préservation du patrimoine existant.

La commission rappelle cependant qu'une attention particulière doit être portée sur le volet sécurité incendie au regard des chambres d'hôtes qui seront aménagées au-dessus de la salle de réception.

Pour ce qui relève de la réalisation du parking, les membres s'interrogent sur le nombre de places de stationnement qui semble sous-dimensionné par rapport à la capacité d'accueil de la salle.

En revanche, afin de garantir la préservation des milieux, la commission demande la réalisation effective de places de stationnement perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux et la garantie d'un assainissement autonome performant.

IV. Permis de construire sur la commune de Tétéghem-Coudekerque-village – Construction à usage d'habitation

Communauté urbaine de Dunkerque - Auto-saisine de la CDPENAF – Avis simple

Présentation faite par Mme Pascale SANTER

a. Le projet

Le projet consiste en la construction d'une d'habitation d'une surface plancher de 295 m² pour les gérants de la SARL les Ecuries du bois des forts.

Les activités exercées par les écuries du bois des forts sont réputées agricoles : élevage, entraînement d'équidés et pension. Le dossier n'apportait pas de justification quant au nombre de pouliches pouvant nécessiter la présence permanente de l'exploitant. Aussi le pétitionnaire a transmis un ensemble de pièces justificatives pour 6 femelles présentes sur le site (3 juments et 3 ponettes).

Les gérants habitent actuellement sur site dans une installation précaire suite à la vente de leur logement sur Dunkerque qui a servi au rachat du site d'exploitation.

Sur leurs 3 enfants, deux d'entre eux ont vocation à reprendre le site d'exploitation.

b. Débats :

Mme FAUCONNIER indique que le lien de nécessité quant à la réalisation de la construction au regard des activités exercées est justifié. En revanche, se pose la question de la durée de l'activité exercée par les pétitionnaires.

Me DESWARTE relève qu'il s'agit d'un projet familial. Aussi, la relève semble assurée au vu du statut de salarié de la SARL de l'un de leurs descendants.

Les membres de la commission actent le bien fondé de la demande. En revanche, la commission considère que la localisation et l'insertion paysagère du projet pourrait être optimisée.

c. Avis sur le projet : défavorable par 3 voix « pour » 7 voix « contre » et 2 abstentions

Le président de la commission ne prend pas part au vote.

Motivations : Les membres relèvent que les activités exercées par le pétitionnaire justifient la nécessité d'une présence permanente des exploitants à proximité des bâtiments existants.

Cependant, la commission rappelle que la construction d'un logement de fonction demeure une dérogation à la règle d'inconstructibilité en zone agricole.

À ce titre, la commission indique que les possibilités de construction en zone agricole doivent être d'une taille et d'une capacité d'accueil limitées afin de préserver les espaces agricoles et naturels.

Les membres relèvent que la délimitation de l'assise foncière et la superficie du projet ne sont pas en cohérence avec les objectifs de gestion économe de l'espace en termes de surface consommée et d'implantation sur la parcelle afin d'éviter le mitage et favoriser la densification.

En outre, la commission demande à ce que l'implantation du projet soit revue afin d'éviter de créer un nouvel accès depuis la route des Moères. En ce sens, il paraît nécessaire de privilégier la voie d'accès aux écuries déjà existante dans la continuité de l'habitation identifiée sur la parcelle 1821.

Par ailleurs, les membres déplorent l'absence de dispositions spécifiques quant à l'insertion paysagère du projet dans son environnement.

En cas de modification du projet, la commission souhaite être de nouveau consultée.

V. Permis de construire sur St Jans Cappel – Changement de destination

Communauté de communes de Flandre intérieure - Avis conforme

a. Le projet

Le projet consiste en un changement de destination de la partie centrale d'un bâtiment agricole composé d'une habitation et de locaux de stockage. L'un des locaux de stockage sert actuellement de salle de répétition.

Le bâtiment est identifié au PLUi comme pouvant changer de destination.

b. Débats :

Le projet ne fait pas l'objet de remarques spécifiques de la part des membres.

c. Avis sur le projet : favorable à l'unanimité

Le président de la commission ne prend pas part au vote.

Motivations : Les membres soulignent que le projet permet de poursuivre la réhabilitation et la requalification de l'aspect extérieur du bâtiment existant.

VI. Modification PLU Bugnicourt

Présentation faite par Mme LETOMBE - Auto saisine de la CDPENAF – Avis simple

a. Le projet

La procédure menée consiste à faire évoluer le PLU afin de permettre l'aménagement d'une centrale photovoltaïque en lieu et place d'une ancienne décharge (ancien centre d'enfouissement).

Les modifications consistent à :

- faire évoluer la majeure partie du zonage Nd (secteur naturel de décharge) en secteur Ndpv (secteur naturel caractérisé par la présence d'une ancienne installation de stockage de déchets non dangereux, propice à la production d'énergie photovoltaïque) ;
- intégrer de nouvelles dispositions réglementaires pour le Ndpv.

b. débats

Les membres s'interrogent sur le fait que ce projet pourrait compromettre l'aspect naturel du site.

La DDTM rappelle qu'une zone pour le développement du photovoltaïque va dans le sens de la réglementation.

c. Avis sur le projet : favorable par 11 voix « pour » et 1 abstention

Le président de la commission ne prend pas part au vote.

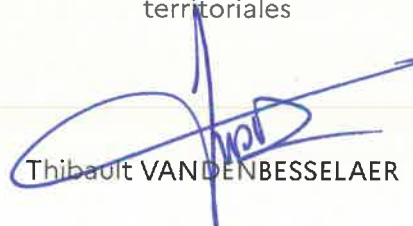
Motivations : La commission souligne la réflexion menée par la collectivité permettant d'éviter l'implantation de panneaux photovoltaïques sur des terres à vocation agricole et de valoriser un ancien site de stockage de déchets.

En revanche, les membres demandent à ce qu'une attention particulière soit portée dans le cadre de l'étude d'impact du projet sur la faune et la flore qui a pu se développer sur ce site afin d'assurer le maintien des fonctions écologiques des milieux existants ou définir les mesures de compensation à mettre en œuvre.

Enfin, la commission relève que l'implantation de la base de vie liée à la réalisation du projet (phase chantier) sera située sur une parcelle cultivée. Les membres invitent le porteur de projet ainsi que la collectivité à identifier un autre secteur afin de préserver l'activité agricole.

L'ordre du jour étant épuisé, M. VANDENBESSELAER lève la séance. La prochaine séance se tiendra le 8 juin dans les locaux de la DDTM.

Pour le président de la commission départementale de préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers
Le chef du service études, planification, études, analyses
territoriales



Thibault VANDENBESSELAER

