



Liberté • Egalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU NORD

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA
MER DU NORD

Service Urbanisme et
Connaissance des Territoires
Atelier Stratégies Territoriales

Réf : SUCT/AST/CDCEA

Tél : 03 28 03 86 11
Fax : 03 28 03 85 92
Courriel : ddtm-suct@nord.gouv.fr

Lille, le

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES

La commission départementale de consommation des espaces agricoles s'est réunie le 20 mars 2014 sous la présidence de M Pierrick HUET, Directeur départemental adjoint des territoires et de la mer du Nord représentant le Préfet du Nord.

Étaient présents:

Membres titulaires:

- M Jean-Jacques ANCEAU, représentant le Conseil général du Nord;
- M Nicolas BURIEZ, représentant la Fédération régionale des associations de protection de la nature et de l'environnement dans le Nord-Pas-de-Calais, Nord-Nature-Environnement; procuration de M Alain VAILLANT, représentant la Fédération régionale des associations de protection de la nature et de l'environnement dans le Nord-Pas-de-Calais, Nord Nature Environnement;
- M Pierre COPPIN Chef du service Urbanisme et Connaissance des Territoires représentant le directeur départemental des territoires et de la mer du Nord;
- M Bernard COQUELLE représentant la Confédération Paysanne du Nord;
- M Hubert VANDERBEKEN, représentant la Chambre d'Agriculture de Région;
- Me Alexandre DESWARTE, représentant la Chambre départementale des notaires;
- Me Philippe LEVECQ, représentant le Syndicat des propriétaires agricoles du Nord;
- M Carlos DESCAMPS représentant la Coordination Rurale du Nord;
- M Christian DUQUESNE représentant la FDSEA du Nord;

Membres invités:

- M Alain AMAS, personne es qualité;
- Mme Anne-Catherine VANDERCROYSSSEN, personne es qualité, chef du service régional des opérations foncières à la SAFER FLANDRES-ARTOIS;
- Mme Isabelle PEREIRA DACOSTA représentant le SREAFE/DRAAF

Représentants de la DDTM59:

- M Jocelyn OGER, DDTM service urbanisme et connaissance des territoires, rapporteur;
- Melle Morgane JACOB, DDTM service urbanisme et connaissance des territoires, rapporteur;
- M Nicolas BOULET, DDTM service urbanisme et connaissance des territoires,
- M François BOT, DDTM service économie agricole;

Étaient absents:

Membre excusé ayant donné procuration:

- M Alain VAILLANT, représentant la Fédération régionale des associations de protection de la nature et de l'environnement dans le Nord-Pas-de-Calais Nord Nature Environnement, procuration à M Nicolas BURIEZ;

Membres non excusés :

- M Michel DELEPAUL, Maire de BOIS-GRENIER, Président de la communauté de communes des Weppes

- Mme Désirée DUHEM, Maire de HANTAY, représentant l' Association des Maires du Nord;
- M Jean WECXTEEN, Maire de FONTAINE-AU-PIRE, représentant l'Association des Maires du Nord;

Monsieur le Président constate la présence de dix membres présents dont un, porteur d'une procuration, soit onze votants sur quatorze. Le quorum est atteint, la commission peut valablement délibérer.

I Adoption du procès-verbal du 20 mars 2013.

Aucune remarque n'est formulée.

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

Information PV du 12 décembre 2013

Monsieur OGER signale qu'une coquille s'est glissée dans le procès verbal du 12 décembre 2013 et invite les membres de la commission à en prendre bonne note. L'avis émis par la commission sur le dossier PLU de DOMPIERRE SUR HELPE est favorable à l'unanimité et non défavorable.

II Examen du projet de PLU de CUINCY

Présentation réalisée par M Jocelyn OGER

Le projet d'urbanisation de la commune à l'horizon 2025 de la ville s'articule autour de 5 orientations :

L'ambition profonde du projet est de :

- Apporter les conditions d'un renouvellement et d'une croissance de la population par le renforcement de la qualité du cadre de vie communal.
 - Apporter un soutien au dynamisme économique des zones d'activités, à l'agriculture.
 - Préserver l'environnement et les paysages.
 - Redynamiser le centre-ville, reconvertir les anciens sites pour la création de logements, diversifier le parc de logements,
 - Maintenir, accompagner et développer les zones économiques.
 - Maintenir et renforcer les activités de proximité (activité agricole...), Adapter les équipements aux besoins.
- La population de la commune en 2009 était de 6693 h. La démographie constatée entre 1990 et 2009 révèle une baisse annuelle de 7,5% en taux annuel moyen. La commune prévoit une population de 7000 h en 2025 soit + 5%.

La consommation foncière globale du projet:

Le projet consomme globalement 18,70 ha dont 3,5 ha de foncier nécessaire à la réalisation de la zone d'activité du champ de tir et 16,10 ha de foncier agricole. Ce foncier agricole inclut également les 2,30 ha de la même zone ci-dessus.

Éléments d'appréciation sur le dossier:

Les exploitations agricoles sont identifiées sur le plan de zonage du diagnostic agricole mais les bâtiments d'élevage ne sont pas différenciés.

L'OAP précise pour la zone 1AU qu'un accès est à préserver jusqu'à l'aménagement de la phase 2 à la demande de l'agriculteur. Le rapport de présentation précise également que la zone A1 «secteur de protection des paysages» répond à l'orientation cartographique n°2 du SCoT du Grand Douaisis en termes de coupure d'urbanisation et vient donc contraindre la constructibilité de la zone agricole. Or, un emplacement réservé a été défini au bénéfice de la commune en vue d'un accès futur vers la zone A1 pressentie comme future zone de développement. Le PADD identifie ce secteur sous l'appellation «anticipation des potentialités futures» et l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUi voisine prévoit des connexions avec celle-ci.

Le potentiel du tissu urbain existant est estimé à 86 logements en plus des 29 logements construits depuis 2009, sans apporter d'éléments d'analyse, ni sur le recensement des dents creuses, friches, cœur d'îlot, résiduel des zones INA, ni sur la potentialité de chaque secteur en fonction de leur superficie et de critères de densité à respecter sur le mode d'occupation actuelle afin de justifier leur maintien en zone urbaine.

L'objectif étant la préservation des terres agricoles et l'arrêt d'une urbanisation diffuse au profit d'un urbanisme de projet. L'estimation des besoins liés au maintien de la population et à l'objectif démographique communal serait inférieur aux 400 annoncés au rapport de présentation.

Au regard des besoins estimés en termes d'habitat, le PLU permet la construction de 374 logements dont 86 possibilités en tissu urbain existant sans compter les 29 logements déjà construits depuis 2009

Discussion :

Me LEVECQ : la densification de 30 logements par ha est insuffisante ;

La ville de CUINCY est un élément de la CAD mais aucune référence à cette structure n'existe dans le PLU en termes de démographie, de foncier, ...Il existe un phasage. La commune respecte les limites du compte foncier imposé par le SCoT (16 ha): elle ne consomme que 12ha. Cependant, pour une commune péri-

urbaine la densité de logements / ha est insuffisante. La demande en logement est plus une demande de T1 ou T2 que du pavillonnaire. La consommation foncière en serait d'autant moindre.

La courbe démographique est en baisse depuis 2010, même si une reprise s'est sensiblement amorcée sur les années 2006 à 2010, la projection démographique à l'horizon 2025 peut paraître importante.

Il est souligné la saturation de la station d'épuration de Douai.

Les membres de la commission émettent un avis favorable :

votes «pour»: 8

MM DESWARTE, LEVECQ, COPPIN, VANDERBEKEN, DESCAMPS, DUQUESNE ANCEAU, et COUELLE

Vote «contre»: 0

Abstentions: 2

MM BURIEZ et VAILLANT

M le président ne prend pas part au vote.

La commission constate:

Une densité de logements à l'ha trop faible. Une démographie qui peut sembler importante si elle n'est pas justifiée au niveau de l'intercommunalité. Une précision doit être apportée sur le projet futur d'extension de l'urbanisation vers la zone A1 afin que le PLU reste en cohérence avec le SCoT.

Les membres de la commission recommandent:

- d'appliquer une densité minimale de 40 logements par hectare avec l'objectif de diminuer la consommation d'espace agricole,
- de soutenir la construction de petits logements,
- d'apporter des précisions sur le projet d'extension de l'urbanisation vers la zone A1 pour s'assurer que le projet de PLU soit en cohérence avec le SCOT puisque ce «secteur de protection des paysages» correspond à l'orientation cartographique numéro 2 du SCOT en termes de coupure d'urbanisation.

III Examen du projet de PLU de LA NEUVILLE

Présentation du dossier par Melle Morgane JACOB

Le projet d'urbanisation de cette commune à l'horizon 2025 s'appuie sur les éléments clés du territoire

- Renforcer la centralité urbaine et stopper l'étalement linéaire
- Préserver la qualité du site naturel des cinq tailles
- Permettre une diversification du parc de logements
- Favoriser un développement économique respectueux des paysages et de l'environnement
- Protéger les patrimoines bâtis et éco-paysagers présents

et développe quatre orientations pour relever ces enjeux

Aménager un cœur de village

Préserver les qualités environnementales et paysagères du territoire;

Conserver la diversité fonctionnelle du territoire

Aménager un territoire sûr et bon gestionnaire de ses ressources

Consommation foncière globale du projet:

La consommation de surface est estimée entre 5 et 6 ha pour réaliser 72 logements dont 12 en dents creuse (entre 1,25 ha et 2,25 ha de surface urbaine) et 60 autres sur environ 3,75 ha de surface agricole en extension.

Éléments d'appréciation sur le dossier:

-une ambition démographique qui paraît démesurée au moins dans cette échelle de temps (10 ans)

-une densité peu ambitieuse (16 logements/hectare)

-des solutions permettant de limiter l'impact sur les exploitations agricoles qui auraient mérité d'être étudiées bien en amont de l'arrêt de projet.

Discussion :

Le projet du PLU pour ce village est de diversifier l'offre de logements. Or il n'est pas possible d'attirer des jeunes ménages avec des surfaces de terrain aussi importantes donc chères. La densité est trop faible. Il n'y a aucun phasage. L'hypothèse démographique est déraisonnable au vu de la démographie de ces dernières années

Avis défavorable à l'unanimité

M le président ne prend pas part au vote

La commission constate:

Que les prévisions démographiques définies à l'horizon 2025 sont trop ambitieuses si l'on se réfère aux dernières années.

Que deux agriculteurs sont impactés dont l'un plus sévèrement.

L'absence de réflexion concernant la circulation et les accès soit aux transports en commun soit aux grands axes routiers (A1)

Les membres de la commission recommandent:

- De prendre les dispositions nécessaires pour que l'exploitation ne soit pas en péril. Il existe pour cela des outils comme la SAFER ou l'EPF qui permettent d'anticiper ces contraintes.
- De phaser et justifier le projet
- de reconsidérer la projection démographique et particulièrement le nombre de logements

IV Examen du projet de révision du PLU de NEUVILLY

Présentation du dossier par Melle Morgane JACOB

Le projet d'urbanisation de cette commune consiste à:

construire 40 logements. Cette urbanisation est contrainte. Il est notamment nécessaire de :

Sécuriser les habitants et les constructions vis à vis des risques d'inondation, aux entrées de ville.

Préserver le cadre de vie et l'environnement

Préserver les activités dont l'agriculture

Préparer l'accueil des nouveaux ménages

Consommation foncière globale du projet:

3,80 ha uniquement en dents creuses, pas de projet d'extension

Éléments d'appréciation sur le dossier:

Recensement des dents creuses, projet de requalification de friche, pas d'extension (1 hectare autorisé par le compte foncier du SCOT)

Respect du SCOT du Cambrésis qui impose une densité minimale de 12 logements / hectare

Politique de récupération des logements vacants avec instauration d'une taxe d'habitation sur ces logements vacants (THLV)

Discussion :

Bon projet, qui n'urbanise que des dents creuses, ne consomme que peu de foncier. Les membres de la commission s'interrogent sur la faisabilité du projet de requalification de la friche. L'EPF a-t-il été sollicité pour porter ce projet ?

La faiblesse du diagnostic agricole ne permet pas d'évaluer l'incidence sur l'exploitation agricole du GAEC LEDIEU. Est-ce une ICPE? Les membres de la commission émettent un doute sur la faisabilité du projet au regard du principe d'éloignement des constructions. Monsieur LEDIEU l'agriculteur arrête-t-il son exploitation ? Il y a un dénivelé important.

Avis favorable à l'unanimité

M le président ne prend pas part au vote

Les membres de la commission recommandent de revoir :

- la faisabilité opérationnelle de réutilisation de la friche à des fins de logement au regard du périmètre de réciprocité du siège de l'exploitation.
- la constructibilité de la dent creuse au nord.

V Examen du projet de carte communale de NEUVILLE EN AVESNOIS

Présentation du dossier par Melle Morgane JACOB

Le projet d'urbanisation de cette commune consiste à:

répondre à un besoin de 15 logements

Consommation foncière globale du projet:

1,60 ha uniquement en dents creuses, ne consomme que 2600 m2 de terres agricoles pas de projet d'extension;

Éléments d'appréciation sur le dossier:

Peu d'impact sur l'agriculture. Seulement 2 exploitations très faiblement touchées. Pas d'extension et une étude fine des dents creuses. Pas de problème constaté sur les accès aux parcelles. Respect des cônes de vue.

Discussion :

Travail de très bonne qualité

Avis favorable à l'unanimité

M le président ne prend pas part au vote

VI Information sur le projet de révision du PLU d'HAZEBROUCK(dossier examiné en CDCEA du 20/06/2013)

Présentation du dossier par M Jocelyn OGER

Conclusion de l'avis CDCEA du 20/06/2013 : Le rapport de présentation ne permet pas d'appréhender avec précision les moyens mis en œuvre pour concrétiser le document d'urbanisme. Les derniers éléments statistiques datent de 2006, il est ainsi difficile de disposer d'une ligne claire pour quantifier les objectifs du PLU.

Le calcul des besoins en logements est illisible. Ces besoins exprimés dans le rapport de présentation proposent la réalisation de 815 à 1219 logements pour une surface comprise entre 23 et 35 ha. Cependant à la lecture du document d'orientation, d'aménagement et de programmation, le résultat diffère puisque le nombre de logements exprimé dans la présentation des densités est de 1404 pour 43 ha sur quatre zones distinctes.

De plus le décompte de ces besoins intègre les logements induits par le renouvellement et les logements vacants, ce qui n'est pas concevable.

Le PLU est très consommateur d'espaces agricoles. Une exploitation est particulièrement touchée avec une amputation de 40% de sa SAU. Deux autres pourraient être menacées. Le volet agricole réalisé par la chambre d'agriculture est absent. Si l'on ajoute à cette consommation, le projet de zone économique à l'est et le projet de ZAC de la Creûle à l'ouest ceux sont respectivement 15 ha et 33 ha soit 48 ha supplémentaires de terres agricoles qui disparaîtront, alors qu'il existe des friches pour lesquelles aucun diagnostic n'a été réalisé.

Aucune analyse des dents creuses n'est produite.

Certaines zones classées U (UA,UB,UC) à vocation « habitat » non urbanisées à ce jour ne sont pas intégrées dans les besoins.

Le PLU n'a aucun phasage.

La nouvelle version du projet a été revue : Le PLU a intégré les remarques de la CDCEA. Les membres de la commission prennent acte des efforts réalisés mais estiment que la collectivité aurait pu aller plus loin, notamment en matière de densité. Le diagnostic agricole a été inséré dans le rapport de présentation. Il a été enrichi, avec notamment la réalisation d'une carte de synthèse des enjeux agricoles. Toutefois, l'analyse des incidences du projet ne s'appuie pas suffisamment sur ce diagnostic pour évaluer l'atteinte à la pérennité et au fonctionnement des exploitations, c'est le cas en particulier en ce qui concerne l'extension de la zone de la Creûle (zone 1AUe, ZAC du parc d'activité Creûle II).

Le parti d'aménagement retient finalement 25 hectares de zones à urbaniser à vocation habitat, dont certaines sont incluses dans le tissu urbain (contre 43 hectares dans le précédent projet, avec une estimation des besoins qui était identique).

Un travail important de réflexion a été mené pour reprendre le zonage établi au Plan d'Occupation des Sols, qui prévoyait environ 160 ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat.

L'étude d'impact jointe au dossier de la ZAC précitée soulignait que le projet avait un impact considérable sur la viabilité de l'exploitation. Des éléments complémentaires étaient attendus sur ce sujet, considérant que le diagnostic pouvait être étayé. Aucune information n'a été apportée sur ce point

Discussion :

Les membres de la commission prennent acte des efforts réalisés mais estiment que la collectivité aurait pu aller plus loin, notamment en matière de densité. Ceci étant ils reconnaissent le travail effectué.

Avis favorable à l'unanimité

M le président ne prend pas part au vote

VII Examen du projet de permis de construire de HONNECOURT SUR ESCAUT

PC N° 059 312 13 C0003

Présentation du dossier par M Jocelyn OGER

Caractéristiques de l'exploitation:

Structure individuelle
54 ha et 2,45 ha de serres, 9 ha de BS +28 ha de blé

Projet :

Le projet consiste en la construction de serres multichapelles 16 464 m2

Objectifs:

Production de salades de 4ème gamme

Éléments d'appréciation :

16 464 m2 de serres pour développer la production de salades destinées à la 4ème gamme
Vient s'ajouter aux 24 600 m2 existant

Discussion:

Rien à signaler

Les membres de la commission émettent un avis favorable à l'unanimité
M le président ne prend pas part au vote

VIII Examen du projet de permis de construire de SERCUS PC N° 059

Caractéristiques de l'exploitation:

Structure individuelle
15 ha et 7 ha de vergers, 2 ha de BS + 5 ha de blé

Projet :

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment agricole de 278 m2

Objectifs:

Stockage de fruits???

Éléments d'appréciation :

Le projet ne consomme pas d'espace agricole
Les objectifs du projet ne sont pas définis

Discussion:

les membres de la commission souhaitent que le projet soit justifié.

Les membres de la commission émettent un avis favorable à l'unanimité
M le président ne prend pas part au vote

IX Examen du projet de permis de construire de HAYNECOURT PC N° 059 294 14 C0001

Caractéristiques de l'exploitation:

Structure sociétaire
142 ha dont 18 ha de prairies
70 bovins

Projet :

Le projet consiste en la construction d'un hangar de stockage de paille de 24/21 m à l'écart du siège d'exploitation (60 m des autres bâtiments)

Objectifs:

stockage de paille

Éléments d'appréciation :

Le bâtiment est ouvert et est situé à +/- 60 mètres de toutes habitations

Discussion:

Aucune remarque n'est formulée.

Les membres de la commission émettent un avis favorable à l'unanimité

M le président ne prend pas part au vote

X Examen du projet de permis de construire de VILLERS POL PC N° 059 626 13 Z0009

Caractéristiques de l'exploitation:

Pépiniériste

Projet :

Le projet consiste en la construction d'un local de vente de 219 m² avec 20 places de parking sur une parcelle de prairie de 12 365 m²

Objectifs:

Local de vente

Éléments d'appréciation :

Il existe déjà un local de vente sur le site de production. Le projet est éloigné de la production et se situe hors zone PAU

Discussion:

Aucun élément ne permet de justifier le projet.

Les membres de la commission émettent un avis défavorable à l'unanimité

M le président ne prend pas part au vote

XI Examen du projet de permis de construire de LA GROISE PC N° 059 223 13 Z0001

Caractéristiques de l'exploitation:

Structure individuelle

56 ha dont 35,50 ha de prairies 20,50 ha de maïs

124 bovins dont 57 va

Projet :

Le projet consiste en la construction d'un hangar de stockage de matériel lié à l'élevage (107 m²).

Objectifs:

Rationaliser les déplacements entre les différents sites de production

Discussion:

Aucune remarque n'est formulée.

Les membres de la commission émettent un avis favorable à l'unanimité

M le président ne prend pas part au vote ;

L'ordre du jour étant épuisé, monsieur le président lève la séance.

La prochaine réunion se tiendra le jeudi 10 avril 2014 à 14h, salle Escaut n° 350, 3ème étage.

Le Président de la commission départementale
de consommation des espaces agricoles

Pierrick HUET



