



Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU NORD

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA
MER DU NORD

Lille, le

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

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

La commission départementale de consommation des espaces agricoles s'est réunie le 10 juillet 2014 sous la présidence de M Pierre COPPIN, Chef du service Urbanisme et Connaissance des Territoires à la Direction départementale 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 ;
- Me Alexandre DESWARTE, représentant la Chambre départementale des notaires ;
- Mme Olivia NEURAY, Chef de l'atelier des stratégies territoriales au SUCT représentant le directeur départemental des territoires et de la mer du Nord ;
- M Carlos DESCAMPS, représentant la Coordination rurale du Nord ;
- M Christian DUQUESNE représentant la FDSEA du Nord ;
- Me Philippe LEVECQ, représentant le Syndicat des propriétaires agricoles du Nord,
- M Hubert VANDERBEKEN, représentant la Chambre d'Agriculture de Région ;

Membres invités :

- M Alain AMAS, personne es qualité ;
- Mme Anne-Catherine VANDERCRUYSSSEN, personne es qualité, chef du service régional des opérations foncières à la SAFER FLANDRES-ARTOIS ;
- Mme Nathalie GARAT adjointe au chef de la délégation territoriale DDTM du valenciennois
- M Frédéric LAFFONT chargé de mission Préservation du foncier agricole au MAAF

Représentants de la DDTM59 :

- M Jocelyn OGER, responsable du pôle politiques foncière et rurales SUCT/AST, rapporteur;
- Mlle Morgane JACOB, chargée d'étude politique rurale SUCT/AST, rapporteure ;
- M Julien BONDUE, chargé d'études planification, SUCT/AST ;
- M Nicolas BOULET, chargé d'études planification, SUCT/AST ;
- M Vianney CLERBOUT, responsable du pôle planification SUCT/AST, rapporteur ;
- Mme Anne TALHA, responsable du pôle d'animation des SCoT et de l'urbanisme commercial SUCT/AST, rapporteure ;
- M François BOT, Chargé de Mission SEA

Étaient absents :

Membres non excusés :

- M Bernard COQUELLE représentant la Confédération Paysanne du Nord

- 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 ;

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 ;

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

I Adoption du procès-verbal du 22 mai 2014

Aucune remarque n'est formulée.

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

II Examen du projet de création d'un ensemble commercial à LOUVROIL (art L122-1 du CU)

Présentation du dossier par Mme Anne TALHA

Éléments de contexte :

Réglementaire

« Il peut être dérogé à l'article L. 122-2 avec l'accord du représentant de l'État dans le département, donné après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, la dérogation prévue au premier alinéa du présent article est accordée par l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme, après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles... »

Le projet d'urbanisation

Requalification d'une friche industrielle à LOUVROIL sur le site d'Usinor en coupure urbaine dans une zone d'aménagement commerciale (ZACOM) portée au document d'aménagement commercial (DAC), Zone UE du PLU approuvé le 7/07/08.

Caractéristiques du projet : Surface terrain : 30 577 m², emprise au sol des bâtiments : 6 743 m², espaces verts : 10 024 m², parkings et voiries : 13 810 m² (274 places de parking), surface de plancher : 6 498 m², surface de vente : 3 819 m², (équipement de la personne ou de la maison et 5 cellules : 336 m², 340 m², 450 m², 502 m², 1182 m². Alimentaire : 2 magasins : 949 m², 60 m² (boulangerie).

En bordure de RN2, à proximité immédiate du centre commercial Val de Sambre qui comprend déjà : 69 000 m² de surface de vente. :

Éléments d'appréciation sur le dossier :

Projet qui sur un plan général soulève des questions quant à la gestion économe de l'espace :

Place du projet dans un environnement déjà dense de projets commerciaux (complémentaires ou concurrents?)

Besoin en alimentaire non identifié dans le projet de SCOT (cf. préconisations du projet de DAC pour la ZACOM)

Ratio surface de vente / emprise totale faible.

Pour autant, le projet se situe dans une zone urbaine en friche, il n'y a donc pas de consommation d'espaces agricoles (aucune terre exploitée dans l'environnement proche)

Discussion :

Il n'y a pas de consommation d'espaces agricoles, mais ce n'est pas pour autant qu'il faille consommer sans limite. Le ratio: « *surface bâtie sur surface consommée* » reste faible. Le projet fait état de 10 000 m² d'espaces verts qui n'apparaissent pas sur le plan. La surface en parking est très importante 1,30 ha pour une emprise au sol bâtie de 6 743 m² donc consommatrice d'espaces. Peut-être serait-il nécessaire d'étudier la création de plusieurs niveaux sur une surface réduite. L'optimisation de la consommation d'espaces non agricoles est aujourd'hui nécessaire pour demain préserver les espaces agricoles.

La friche n'est pas polluée en surface, mais qu'en est il en profondeur?...

Est-il nécessaire de poursuivre le développement de centres commerciaux si importants à la périphérie des villes alors que le centre-ville se meurt?

Les membres de la commission émettent avis favorable par 7 voix pour et 2 abstentions.

M le président ne prend pas part au vote.

Les membres de la commission recommandent :

D'optimiser la consommation d'espaces, en reconsidérant notamment la taille des parkings (en prévoyant par exemple la construction d'emplacements superposés).

III Examen du projet de zone d'aménagement différé (ZAD) à DOUCHY LES MINES

Présentation réalisée par M Vianney CLERBOUT.

Définition d'une ZAD : art L. 212-1 du code de l'urbanisme :

« Des zones d'aménagement différé peuvent être créées, par décision motivée du représentant de l'État dans le département, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au second alinéa de l'article L. 211-2. Les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé et comprises dans un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé ou dans une zone d'aménagement différé ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires. En cas d'avis défavorable de la commune ou de l'établissement public compétent, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par décret en Conseil d'État. »

La consommation foncière globale du projet :

Elle est de 4,82 ha. La zone se situe dans le prolongement d'une zone 2AU en limite de zone U.

Éléments d'appréciation sur le dossier :

L'objet d'une ZAD pour une collectivité, c'est d'acquérir du foncier dans un contexte de pression foncière, Or dans le cas présent, une partie de la zone d'aménagement différé est déjà propriété de la commune, Il est donc légitime de s'interroger sur la nécessité de créer une telle ZAD d'autant qu'il n'y a pas d'élément dans le dossier, démontrant la réalité d'une forte pression foncière. . A noter que l'espace limitrophe de la ZAD situé en limite de la zone U est classé au PLU en 2AU. La commune projette de re-classer cette zone encore exploitée actuellement par les agriculteurs en zone 1AU. Ce projet manque de lisibilité
L'ensemble des terres agricoles impactées (zone 2AU et périmètre de la ZAD souhaitée) représentent une superficie de 12,82 ha appartenant un seul et même agriculteur. L'impact financier sur son exploitation de 100 ha (données ISIS) n'est donc pas négligeable.

Discussion :

Des projets d'urbanisation sont déjà en cours sur la commune. Ainsi La SAFER est intervenue sur la ZAC du "château d'Eau", projet de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut, d'une vingtaine d'hectares en bordure de l'A2 à la hauteur de l'échangeur et a assuré les compensations foncières auprès des exploitants." C'est en effet un projet intercommunal d'intérêt communautaire.

Quel est le sens de ce projet de ZAD dans ce contexte?

L'urbanisation est loin du centre.

Il n'y a pas de justification du projet, pas de vue d'ensemble. On ne sait pas quel type d'habitat sera proposé?

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

M le président ne prend pas part au vote.

les membres de la commission recommandent :

- De justifier la Zone d'Aménagement Différé
- De revoir le projet dans sa globalité, en reconsidérant les besoins en logements, les disponibilités de la zone U, les potentialités sur la zone 2AU la centralité...
- De justifier l'usage des terrains acquis avec l'aide de la SAFER au Nord ;

IV Examen du projet de PLU de NOYELLES SUR SAMBRE

Présentation réalisée par Melle Morgane JACOB

Les objectifs du projet de PLU, affichés dans le PADD :

- Protéger les milieux naturels et la biodiversité;
- Lier développement urbain et cadre de vie ;
- Adapter les équipements aux besoins ;
- Maintenir les activités économiques ;
- Faciliter les besoins de déplacement ;

Consommation foncière globale du projet :

Le foncier à urbaniser consomme 2 780 ha dont 2,60 ha de foncier agricole réparti pour moitié sur chacune des zones 1AU et 2AU ;

Éléments d'appréciation sur le dossier :

La densité de 18 logements par hectare est faible. L'affichage dans l'OAP est de 20 logements par hectare mais avec un abattement de 15 % pour les aménagements de voiries et espaces verts;

À noter des points intéressants :

Une analyse des dents creuses a été réalisée (4 logements au sein de 2 dents creuses) ;

Une identification de 9 bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ;

La création et la préservation de 5 cheminements doux ;

Une réunion de concertation avec la profession agricole ;

la commune a réalisé avec les agriculteurs locaux et le PNR de l'avesnois un plan de protection du maillage bocager.

Discussion :

L'échéance du PLU est fixé à 2030, presque l'échéance du SCoT ?

Le 4° de l'article L123-13 prévoit l'obligation de réviser le PLU pour toute ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de neuf ans sauf si la commune ou l'EPCI, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives.

Les zones 1AU et 2AU sont situées en centre bourg. Cependant la taille de l'emprise foncière semble beaucoup trop importante au regard des besoins. La zone 2AU est-elle réellement nécessaire ?

Le foncier agricole des zones 1AU et 2AU a été cédé récemment à un jeune agriculteur qui s'est endetté et pour qui l'exploitation de ces terrains est très importante pour faire face aux charges de reprise de l'exploitation.

Sur le projet dans son ensemble les membres de la commission émettent un avis défavorable par 7 voix « contre » et 1 voix « pour ».

M le président ne prend pas part au vote.

Les membres de la commission recommandent :

D'optimiser la consommation d'espaces en supprimant la zone 2AU, qui au regard des besoins en logements (12) et des disponibilités des dents creuses (4) n'est pas pertinente ni justifiée.

D'annuler la construction de logements en vue de maintenir un taux suffisant de vacance ce qui ne se justifie pas pour une commune de cette taille.

De permettre à l'exploitant de cultiver cette parcelle aussi longtemps que possible, même avec des baux précaires afin de lui assurer de bonnes conditions d'installation et la pérennité de son exploitation.

Sur les Secteurs de Taille et de Capacité D'Accueil Limitées (STECAL) **les membres de la commission émettent un avis défavorable à l'unanimité.**

M le président ne prend pas part au vote.

Les membres de la commission précisent la portée de cette nouvelle disposition d'application immédiate issue de la loi ALUR du 26/03/2014 et sur la quelle ils doivent être consultés : Les STECAL ont un caractère exceptionnel et doivent être justifiés (art123-1-5-II 6° du code de l'urbanisme).

Les membres de la commission recommandent :

De bien étudier le dimensionnement de ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

De se mettre en conformité avec les nouvelles dispositions de la loi ALUR.

V Examen du projet de PLU de MARESCHES

Présentation réalisée par Melle Morgane JACOB

Les objectifs du projet de PLU, affichés dans le PADD

- Préserver l'environnement et les paysages ;
- Lier croissance démographique et cadre de vie ;
- Proposer des équipements adaptés aux besoins ;
- Gérer et sécuriser les déplacements ;

Consommation foncière globale du projet :

Le foncier à urbaniser consomme 4,95 ha dont 1,65 ha de foncier agricole.(au sens du registre parcellaire graphique (RPG) -aides pac-)

Éléments d'appréciation sur le dossier :

Une densité brute de 17 logements par hectare ;

L'analyse des dents creuses montre que 8 logements sont réalisables au sein de 7 dents creuses ;

Deux bâtiments agricoles ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

À noter de plus et en particulier :

- Une volonté affichée de Créer et de préserver des cheminements doux ;
- Un plan de protection du maillage bocager réalisé par la commune, avec les agriculteurs locaux et le PNR de l'avesnois selon la procédure suivante :

Partenariat avec le PNR de l'avesnois, analyse des haies suivant 4 critères : Hautes boisées / Bord de routes et de chemins / Intégration du bâti / Anti-érosion et présentation d'une cartographie avec une qualification du maillage bocager de la commune comme support d'une réunion de concertation avec les agriculteurs exploitants sur la commune.

Une consultation de 1 mois en mairie avant l'inscription des haies dans le PLU, identifiées comme éléments de paysage à protéger (L123-1,5°7) et localisées au plan de zonage.

La conservation des vergers remarquables (patrimoine communal) au titre de l'art L123-1-5 7° du CU ;

Le maintien des 2,24 ha d'Espaces Boisés Classés (ripisylve de la Rhônelle).

Discussion :

Le potentiel des dents creuses a été analysé. Le projet d'urbanisation en extension est proche du centre bourg. Le projet affiche une volonté claire de préserver le verger au titre de l'article 123-1-5-7° et dans le même temps une partie de ce verger est détruit. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) présente un projet avec deux voies sans issues dans la perspective d'une extension future. Cette organisation pourrait être revue en construisant une voie qui relie celles prévues. La densité de logements reste faible (17) Le périmètre pourrait être revu notamment au-dessus du cimetière. Cet espace devrait être classé en zone A.

Sur le projet dans son ensemble, les membres de la commission émettent un avis favorable par 5 voix « pour » et 3 abstentions

M le président ne prend pas part au vote.

Les membres de la commission recommandent :

- De revoir l'implantation des constructions et particulièrement l'organisation de la voirie. Le tracé viaire doit proscrire le système en cul-de-sac, pour éviter les opérations enclavées et déconnectées du reste du bourg. Au sein du lotissement, le système de raquette de retournement, fonctionnel mais souvent pauvre esthétiquement et consommateur d'espace est à éviter (ne doit desservir qu'un nombre limité d'îlots).
- De reclasser en zone A la partie de l'OAP proche du cimetière.
- De préciser le projet relatif au verger.

2 - Sur les STECAL les membres de la commission émettent un avis défavorable à l'unanimité

M le président ne prend pas part au vote.

Les membres de la commission précisent :

Que les STECAL ont un caractère exceptionnel et doivent être justifiés (art123-1-5-II 6° du code de l'urbanisme).

Les membres de la commission recommandent :

De bien étudier le dimensionnement de ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

De se mettre en conformité avec les nouvelles dispositions de la loi ALUR.

VI Examen du projet de PLU de RAIMBEAUCOURT

Présentation réalisée par M Jocelyn OGER

Rappel : le projet de PLU de RAIMBEAUCOURT a été examiné par cette commission le 11 avril 2013 et a reçu un avis défavorable aux motifs que l'agriculture a été insuffisamment prise en compte, que la consommation de foncier était importante et difficilement mesurable, qu'il n'y avait pas d'étude des dents creuses et que les prévisions démographiques semblaient irréalistes.

Le projet d'urbanisation

le projet de la commune à l'horizon 2030 porte sur :

- la création d'équipements (maison des associations, salle de sports polyvalente, école maternelle et une réserve foncière) ;
- la réalisation d'un stade de foot-ball ;
- l'urbanisation ;

avec les objectifs suivants:

- 1- densifier le centre bourg
- 2- améliorer le cadre de vie
- 3- asseoir une croissance démographique adaptée
- 4- favoriser la mobilité durable

- 5 protéger le milieu naturel et le milieu agricole
- 6- intégrer l'eau dans l'aménagement

Consommation foncière globale du projet :

Le foncier à urbaniser consomme 24,00 ha dont 19,00 ha de foncier agricole.

Éléments d'appréciation sur le dossier :

La population passerait de 4230 habitants à 4738 habitants en 20 ans soit une augmentation de 508 habitants sous réserve de vérification des chiffres présentés

Les dents creuses ont été étudiées : nombre, surface, enjeux,...;65 possibilités de logements ont été recensées. L'avis de la CDCEA du 11 avril 2013 mentionnait une non prise en compte des dents creuses pourtant estimées à 57 sans plus de précisions. Celles recensées dans le nouveau projet augmentent mais ne corrigent pas pour autant une surconsommation d'espace foncier. Ce constat laisse à penser qu'il s'agit plus d'une surenchère sur le besoin en logements.

Les prévisions démographiques sont inchangées à 14 % ;

Les besoins en logements sont estimés à 472 (soit une hausse de 68):

Il est noté d'importantes erreurs dans le calcul des besoins

La densité augmente de 24 à 26 logements à l'ha ;

Les besoins en logements vacants sont estimés à 27 soit 5 % du parc de logements. Cette quantification des logements vacants est irréaliste. Si l'argument de dire que ces vacances désamorcent une éventuelle pression foncière, on ne peut pas prétendre construire des logements pour qu'ils soient vides.

Un diagnostic agricole a été réalisé. Il présente une bonne analyse des enjeux

Contexte contentieux à noter :Une procédure est pendante devant le TA à l'encontre du PLU approuvé en octobre 2013. Ce dernier dont la suspension a été prononcée par le TA a donc été retiré par le maire qui a repris la procédure après le PADD (le débat s'étant tenu en 2012 cela a évité une évaluation environnementale et un nouveau débat public). En l'état c'est donc l'ancien document d'urbanisme qui est opposable, c'est-à-dire un POS.

Discussion :

Ce nouvel arrêt de projet présente une étude des dents creuses et un bon diagnostic agricole mais y a t il de réelles améliorations ? Depuis un an aucun contact n'a été eu lieu entre la DDTM et la collectivité.

Pour information la commune n'est pas soumise à l'article 55 de loi SRU qui impose un taux de 20 % de logements locatifs du parc existant. Parallèlement, des exemptions de seuil sont prévues pour les communes s'inscrivant dans un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) en décroissance démographique, à condition que celui-ci soit doté d'un programme local de l'habitat (PLH). C'est précisément le cas de la Communauté d'Agglomération du douaisis.

Les membres de la commission relèvent aussi que la densité retenue est la densité minimale retenue au SCoT ce qui pour une commune en zone périurbaine est faible.

Sur le projet dans son ensemble les membres de la commission émettent un avis défavorable à l'unanimité

M le président ne prend pas part au vote.

Les membres de la commission recommandent :

De revoir la densité de logements à l'hectare. La densité n'est pas simplement une question d'alignement de constructions, elle peut être, selon les formes urbaines retenues, structurée pour offrir un cadre de vie agréable et être économe en consommation d'espaces fonciers.

De revoir le calcul des besoins en logements.

De reconsidérer « la production de logements vacants »

De revoir la consommation de foncier en extension.

Sur les STECAL es membres de la commission émettent un avis défavorable à l'unanimité

M le président ne prend pas part au vote.

Les membres de la commission précisent : que les STECAL ont un caractère exceptionnel et doivent être justifiés (art123-1-5-II 6° du code de l'urbanisme).

Les membres de la commission recommandent :

De bien étudier le dimensionnement de ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

De se mettre en conformité avec les nouvelles dispositions de la loi ALUR.

VII Note d'information sur la prise en compte des nouvelles dispositions des STECAL sur la commune de SOMAIN

Présentation du dossier par M Jocelyn OGER

Le projet de PLU de SOMAIN a été examiné en CDCEA le 6 février 2014. La commission a émis un avis défavorable. Le PLU n'étant à ce jour pas approuvé, la collectivité a obligation de mettre le document en conformité avec la loi ALUR. A ce titre la ville de SOMAIN adresse au secrétariat de la CDCEA une note complémentaire au PLU précisant la prise en compte des STECAL.

C'est cette note qui est présentée aujourd'hui à la commission afin qu'elle se prononce sur la justification des STECAL retenus dans le PLU.

Les habitats dispersés identifiés en Ah ou Nh sont reclassés en zones A et N à l'exception :

- De STECAL situés sur des zones de captage et des zones de préservation d'espaces sensibles (Bois de Beurepaire, parc Anne Franck)
- Des certaines zones Nj (certaines dites « de fonds de jardins ») sont reclassées en Uj tandis que d'autres Nj correspondant à des jardins familiaux sont maintenus en l'état).

Les membres de la commission émettent sur les STECAL un avis favorable à l'unanimité.

M le président ne prend pas part au vote.

Les membres de la commission précisent :

Que cet avis ne concerne que les STECAL et ne remet absolument pas en cause l'avis porté par la commission le 6 février 2014 sur l'ensemble du projet PLU et que toutes les remarques formulées à cette occasion restent d'actualité ;

Les membres de la commission recommandent :

De représenter un nouveau plan de zonage et un règlement corrigé qui prennent en compte ces modifications

VIII Examen du projet de permis de construire d'HONNECOURT SUR ESCAUT

Présentation du dossier par M Jocelyn OGER

L'examen de ce permis entre dans le cadre de la nouvelle loi ALUR et est décliné dans l'article ci-dessous du code de l'urbanisme. Cet avis est conforme.

Pour mémoire : « Art L.111-1-2

« I.-En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seuls sont autorisés, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune....

....4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. Les constructions ou installations mentionnées au 4° du même I sont soumises pour avis conforme à cette même commission départementale. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission. »

Caractéristiques du projet :

Ce projet n'est pas un projet agricole.

Il concerne la construction d'un Showroom, d'un parking et d'une maison d'habitation en dehors de la PAU (Partie Actuellement Urbanisée) de la commune.

Projet :

Le propriétaire des lieux est un commercial en articles de pêche. Il entend construire un magasin de vente (84 m²) et sa maison d'habitation (113 m²) ainsi que l'aménagement d'un parking de 17 places (500 m²). Il louera également des parties de pêche sur l'étang qui se situe au milieu de la propriété (11 216 m²).

Les motivations exprimées dans la délibération du conseil municipal du 29 août 2013 :

« - Développer l'activité de monsieur LOYEZ qui deviendrait de ce fait agent commercial avec prestation de services aux particuliers.

- Offrir un réel service de pêche à la population communale et des alentours.

- Par ailleurs, il faut noter le potentiel touristique intéressant que représenterait la réalisation du projet de celui-ci. Il développerait alors un site internet mettant en avant cette activité conviviale de pêche dans un endroit calme et agréable. »

Discussion :

La parcelle est située dans une zone à dominante humide du SDAGE. Le projet ne pose pas pour autant de

problème en termes de constructibilité au vu de l'environnement et de la police de l'eau. Les membres de la commission notent cependant :

Qu'il s'agit d'un projet privé et que l'expression des motivations de la délibération du conseil municipal relève plus d'intérêts privés que d'intérêt général.

Que l'activité de pêche ne justifie pas la construction d'une habitation pour la surveillance.

Les membres de la commission émettent un avis :

Favorable à l'unanimité au projet de construction du showroom et du parking mais émettent des réserves sur la construction de l'habitation. Si ce type d'activité est possible hors PAU, l'activité de pêche nécessite-t-elle une surveillance qui justifie la construction de l'habitation ?

M le président ne prend pas part au vote

IX Examen du projet de permis de construire de VERTAIN

Présentation du dossier par M Jocelyn OGER

Caractéristiques de l'exploitation :

Structure individuelle : 164 ha de SAU

Blé: 81 ha, BS: 19 ha, colza: 22 ha, légumes de PC:16 ha, orge: 15 ha;

Prairies naturelles : 8 ha

61 bovins à l'engrais

Projet :

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment agricole de 1311 m²

Objectifs :

Être en capacité de stocker 2 années de céréales et du matériel qui jusqu'à présent était réparti dans plusieurs bâtiments non fonctionnels

Discussion :

Les membres de la commission disent ne pas être choqués par la taille du hangar. Une circulaire du ministère de l'agriculture fait référence à la taille des bâtiments, mais il est également précisé que si le hangar est nécessaire à l'exploitation la dérogation est de droit.

Dans ce cas le site de l'ancienne ferme est totalement enclavé et le matériel est stocké dans différents lieux. L'objectif exprimé de ce dossier est bien la rationalisation du site d'exploitation.

Les membres de la commission émettent un avis favorable :

Votes « pour » :7

Vote « contre » :0

Abstention : 1

M le président ne prend pas part au vote

X Examen du projet de permis de construire Delaware

Présentation du dossier par M Jocelyn OGER

Caractéristiques de l'exploitation :

Structure sociétaire

17 ha dont 13 ha de vergers

2 ha de prairies et 2 ha de grandes cultures

Vente à la coopérative, au détail et sur les marchés

Projet :

Objectifs :

Permettre une nouvelle organisation avec la possibilité pour les clients de passer des commandes par internet et de venir les chercher in situ (drive).

Organiser différemment le travail en rationalisant les différentes étapes de la préparation des fruits (triage, calibrage, transformation,...) pour faciliter les visites de l'exploitation.

Discussion :

Pas de remarque particulière. Les membres de la commission considèrent qu'il s'agit d'un beau projet.

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 18 septembre 2014 à 14h, salle Escaut n° 350, 3ème étage.

Le Président de la commission départementale
de consommation des espaces agricoles


Pierre Coppin

