

PRÉFET DU NORD

Direction départementale  
des territoires et de la mer

Service Urbanisme et  
Connaissance des Territoires

Atelier Stratégies Territoriales

Affaire suivie par : Jocelyn Oger  
jocelyn.oger@nord.gouv.fr

Tél : 03.28.03.86.13

Courriel : ddtm-cdpenaf-secretariat@nord.gouv.fr

Lille, le **10 MARS 2015**

**Le Directeur Départemental adjoint**

aux

Membres de la CDCEA

*PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE  
DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES*

La commission départementale de la consommation des espaces agricoles s'est réunie le 5 février 2015 sous la présidence de M Pierrick HUET, Directeur départemental adjoint des territoires et de la mer du Nord représentant le Préfet du Nord empêché.

Membres titulaires	Structure représentée	présent	excusé
Jean-Jacques ANCEAU	Conseil Général du Nord	X	
Nicolas BURIEZ	Fédération régionale des associations de protection de la nature et de l'environnement dans le Nord-Pas-de-Calais, Nord-Nature-Environnement	X	
Alain VAILLANT	Fédération régionale des associations de protection de la nature et de l'environnement dans le Nord-Pas-de-Calais, Nord Nature Environnement	Procuration à N. Buriez	
Bernard COQUELLE	Confédération Paysanne du Nord	X	
Bernard DELABY	Maire d'Haubourdin, vice-président de Métropole Européenne de Lille	X	
Alexandre DESWARTE	Notaires du Nord	X	
Christian DUQUESNE	Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles du Nord	X	
Nathalie GARAT	Chef du service urbanisme et connaissance des territoires (SUCT _ DDTM 59)	X	
Philippe LEVECQ	Syndicat des propriétaires agricoles du Nord	X	
Christian LEY	Maire de Socx	X	
Hubert VANDERBEKEN	Chambre d'Agriculture de Région	X	
Carlos DESCAMPS	Coordination Rurale du Nord	Absent	
Philippe LOYEZ	Maire de Noyelles Sur Escaut	Absent	
Membres invités			
Alain AMAS	personne es qualité	X	
Anne-Catherine VANDERCRUYSEN	personne es qualité, cheffe du service régional des opérations foncières à la SAFER Flandres-Artois	X	

Représentants de la DDTM59 présents :

Jocelyn OGER	SUCT/AST, responsable du pôle politiques foncières et rurales, rapporteur
Morgane JACOB	SUCT/AST, chargée d'études politique rurale, rapporteur
Nicolas BOULET	SUCT/AST, chargé d'études planification
Olivia NEURAY	SUCT, responsable de l'Atelier des Stratégies Territoriales

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

### **I Adoption du procès-verbal du jeudi 20 novembre 2015**

Aucune remarque n'est formulée. Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

Messieurs Anceau et Vanderbeken ne peuvent pas avoir accès aux documents via l'extranet. M Oger précise que quelques incidents ont été constatés lors du transfert du site de la DDTM vers le portail de l'État géré par la préfecture. Une révision de ces questions est en cours.

### **II Examen d'un élément de doctrine : présentation ou non des DUP en CDCEA**

Le président souhaite soumettre à l'avis des membres de la commission la question de l'auto-saisine de la CDCEA pour les DUP. La problématique s'est récemment posée dans plusieurs cas comme Bourbourg et le contournement de Hem. M Huet rappelle que la saisine de la CDCEA n'est pas obligatoire et précise que la position de l'administration est claire en ce sens qu'une procédure DUP permet largement aux différentes personnes physiques ou morales concernées d'être associées au projet pendant la procédure.

#### **Discussion :**

M HUET souhaite que les membres s'expriment sur le sujet ;

M ANCEAU : des décisions qui ne sont pas forcément les nôtres sont prises sur des dossiers qui ne sont pas présentés en commission et l'information n'est jamais inutile. Ce peut être l'occasion d'échanger avec les membres de la commission sur les dossiers ;

M HUET : dans les cas d'une saisine la commission a un avis à émettre, il ne peut pas s'agir d'une décision informelle ;

M VANDERBEKEN : concernant la DUP de Bourbourg, le projet se situe entre l'A16 et Bourbourg, l'enquête date de 2011. Aujourd'hui, certaines données sont périmées. Il existe des friches industrielles à proximité et une ZAC à vocation agroalimentaire de plus de 30 hectares est envisagée dans le département voisin, on peut se poser la question de l'opportunité de cette ZAC à Bourbourg. Il n'existe pas de diagnostic agricole, aucune compensation n'est prévue alors qu'à Gravelines à quelques kilomètres de là une compensation a été proposée aux exploitants. Il n'existe aujourd'hui aucun projet d'investissements connu sur la zone. La CUD est connue par expérience pour être « gourmande » en foncier. 17 ha c'est beaucoup ;

Mme VANDERCRUYSSSEN : la SAFER a réalisé une étude foncière d'impact auprès des exploitants à la demande de la CUD en juillet 2014, mais il semble que les éléments n'ont pas été repris dans la DUP. La SAFER recherche actuellement du foncier pour compenser. Il existe une convention avec la CUD à ce sujet. Ce qui laisse à supposer que la CUD ne pourra agir sans en informer la SAFER ;

M HUET : en l'état actuel on ne peut pas éviter ce manque d'information d'un département à l'autre. 17 ha sur les 3000 ha déclarés à Bourbourg c'est peu ;

M VANDERBEKEN : ils sont très consommateurs sur ce territoire. Ils seront peut-être plus vigilants ensuite.

M LEY : la CDCEA peut avoir son mot à dire sur des sujets comme celui que nous venons d'évoquer. Aujourd'hui c'est Bourbourg, demain ce sera ailleurs ;

M DELABY : il faut donner un signal fort ;

M BURIEZ : la saisine de la commission est tout à fait dans l'objet de la CDCEA ;

M VANDERBEKEN : nous ne sommes pas là pour condamner mais pour donner un signal fort ;

M LEVEQUE : c'est le rôle de la commission ;

**M HUET : une alternative : attendre l'élément déclenchant de la procédure pour intervenir ou intervenir avant l'enquête publique. Je compte sur vous pour être en veille et alerter le secrétariat de la commission dès que nécessaire. La saisine pour HEM et BOURBOURG sera faite.**

Le SCoT de DUNKERQUE et la CUD seront ainsi, on peut le supposer, plus vigilant ;

M DUQUESNE : La FDSEA souhaite envoyer un signal fort. La saisine de la CDCEA est préférable à la saisine d'une instance qui pourrait apparaître comme partisane.

### III Examen du projet de modification du PLU de LE QUESNOY

Présentation réalisée par M Jocelyn Oger

Les objectifs de cette modification :

- **Projet Refresco :**

Lors de l'élaboration du PLU, une zone à vocation économique 1AUB a été créée dans la continuité de la zone d'activités des Prés du Roy.

La création de cette zone est justifiée par les objectifs affichés du PADD : « Implanter les zones d'urbanisation future en prolongation des zones urbaines existantes et ainsi privilégier une urbanisation agglomérée, maintenir et promouvoir la vitalité économique de la ville et conforter la zone d'activités des Prés du Roy ». Une seconde zone dans son prolongement est inscrite au PLU, la zone 2AUB.

C'est l'objet de la modification : le regroupement de ces deux zones, 1AUB et 2AUB en une seule 1AUB pour y transférer l'usine d'embouteillage REFRESCO, installée de l'autre côté de la ville.

Le projet : transfert et agrandissement de l'usine avec une implantation qui s'étale sur 18 hectares et générera 50 emplois supplémentaires dont 25 immédiatement (150 emplois).

- **Projet de l'hôpital :**

Une parcelle d'un hectare quatre-vingt-dix-sept classée en zone 1AU du PLU actuel sera requalifiée en UCa. L'extension de l'Hôpital, en réalité une maison de soins, ne portera que sur 32 ares. Le rapport ne fait aucune mention des projets prévus sur le reste de la parcelle.

- **Le terrain de moto-cross :**

Programmé sur une parcelle classée en zone naturelle Np, il ne consomme aucune parcelle agricole. Le projet consommera 7000m<sup>2</sup>.

- **Pour les autres projets :**

L'accrobranche et la ferme pédagogique seront implantés dans les douves.

Consommation foncière globale du projet : 25 ha pour le projet Refresco et 1,97 ha pour l'extension de l'hôpital soit environ 27 ha.

Éléments d'appréciations sur le projet : le projet REFRESCO, un projet certes dans le prolongement de l'activité existante mais dont on ne dispose que de peu d'éléments ; Quel est le devenir de la friche ?

Concernant l'extension de l'hôpital et selon les éléments transmis au secrétariat de la CDCEA, aucun projet autre que l'extension de l'hôpital (32 ares) n'est programmé sur cette zone. Qu'en est-il du reste de la parcelle ?

Aucun diagnostic agricole. Les agriculteurs ont-ils été consultés ?

#### **Discussion :**

Mme VANDERCRUYSEN présente le travail réalisé par la SAFER dans la perspective du déplacement de l'usine. 13 ha ont été préemptés il y a quelques années chez un agriculteur retraité puis mis en stock. Ces hectares ont été réattribués aux exploitants affectés par le projet REFRESCO. Une partie de cette surface a aussi permis l'installation d'un jeune agriculteur pépiniériste.

Plusieurs membres de la commission se félicitent du travail de la SAFER. Mais ils relèvent aussi la consommation importante de foncier agricole.

La commune est attractive pour l'habitat. La ville devra faire des efforts de densification.

#### **Vote :**

Les membres de la commission décident d'un **avis favorable à l'unanimité**.

Le président ne prend pas part au vote.

Les membres de la commission ont un avis réservé sur le projet d'extension de l'hôpital qui ne consomme que 0,32 ha sur les 1,97 ha que compte la zone UCa. Les membres de la commission demandent à ce que la partie non utilisée fasse l'objet d'une attention particulière pour permettre à l'exploitant de poursuivre son activité autant que faire se peut, et éventuellement de reclasser cette zone en A.

## IV Examen du projet de PLU de GHYVELDE

Présentation réalisée par M Jocelyn Oger

Les objectifs du projet du PLU :

Protéger les espaces naturels et les zones humides remarquables.

Mettre en réseau les cœurs de nature via les corridors écologiques, via la délimitation des coupures d'urbanisation.

Favoriser la biodiversité.

Interdire toute urbanisation en zone inondable ou à risque. Retenir et ralentir le ruissellement. Favoriser le tamponnement.

Permettre un accueil modéré de population.

Définir des zones à urbaniser raisonnables en s'appuyant sur la mixité fonctionnelle et sociale. Encourager le renouvellement urbain en identifiant les sites propices. Assurer le maillage des différents quartiers et favoriser les modes doux.

Programmer la relocalisation de l'équipement médico-social de la Dune aux Pins dans le nouveau quartier.

Veiller à ce que le développement urbain ne nuise pas à la structure agricole.

Garantir le maintien de l'activité agricole. Autoriser la diversification des activités autour de l'agriculture.

Définir la mise en œuvre de la zone d'activités économiques.

Conforter le tourisme de plein-air et diversifier l'offre d'hébergement.

Consommation foncière globale du projet :

Consommation de 12,1 ha (1AU+2AU), 2,90 ha sur le projet de zone économique AUe et 2,20 ha en zone AUc prévue pour l'extension de 2 campings soit au total 17,20 ha sur des terres agricoles.

Éléments d'appréciations sur le projet :

Il n'y a pas eu de réalisation d'un diagnostic agricole, ce qui pose quelques difficultés pour comprendre le zonage de certains corps de ferme qui auraient été répertoriés, d'après le RP, mais dont la localisation est absente.

Le centre médico-social est transféré sur la zone 1 AU-B. « L'ancien site dans les dunes sera rendu à la nature ». Que signifie rendu à la nature ?

L'ouverture de la zone à vocation économique doit être ouverte pour répondre à une demande justifiée et prouvée. Elle est située sur une terre agricole juste derrière un camping qui a un projet d'extension. Mais aussi en entrée de ville sur la route dite « route des plages », cette zone est le long de l'A16, mais qui, on peut l'imaginer, est très encombrée en période estivale.

Or, le SCoT précise page 30 du rapport de présentation que : le grand objectif n°2 est d'atténuer les impacts négatifs des trafics routiers de marchandises et de lutter contre les nuisances et les risques, grand objectif n°4.

Et enfin, comment ce projet se situe-t-il dans le projet de développement économique de la CUD ?

L'OAP du Jocks Leet, la zone le long de la route des plages est classée en 2AU et les terrains situés au-dessus du courant en 1AU-A. L'accès par la route d'Uxem ne justifie pas tout ?

Quel est le besoin réel de logements ? Le RP précise une centaine de logements sur 9 ha soit : +/- 11logts / hectare, cependant dans les OAP cette densité n'est pas prescrite.

Les STECAL posent problème : 40 identifiés par le RP tandis que 58 sont dénombrés sur le plan de zonage.

Des zones du POS ouvertes à l'urbanisation ne sont pas toutes réalisées qu'elles soient à vocation économique ou à vocation habitat.

Le rythme de construction précisé dans le RP est d'environ 25 logements par an entre 1999 et 2010. Comment se concrétise la volonté affichée de réduire le rythme des constructions nouvelles (Charte habitat) ou encore cette ambition du maintien de sa population, voire de sa légère augmentation ?

### Discussion :

Il n'y a pas de diagnostic agricole. Il y a une inadéquation du projet avec les objectifs affichés. Les membres s'interrogent sur la pertinence de la zone économique. Le devenir du site du centre médico-social après transfert n'est pas prévu d'autant que ce site est très important. Il accueille de nombreux handicapés : qu'entend la collectivité par : « L'ancien site dans les dunes sera rendu à la nature »

Les terrains à urbaniser 1AU et 2AU sont très humides. Dès qu'il pleut, le sol est détrempé voire inondé. Le maire a travaillé avec la chambre pour impacter le moins possible l'agriculture. Ces parcelles sont exploitées par un agriculteur qui prend sa retraite, d'où le choix.

Le découpage des zones 1AU-A et 2 AU n'est pas cohérent.

L'État a lancé une opération « Grand site ». Une Opération Grand Site est la démarche proposée par l'État aux collectivités territoriales pour répondre aux difficultés que posent l'accueil des visiteurs et l'entretien des sites classés de grande notoriété soumis à une forte fréquentation. C'est un label sélectif et exigeant. Il est attribué pour une durée de 6 ans, après avis de la Commission supérieure des sites, perspectives et paysages, et du Réseau des Grands Sites de France.

La densité est faible et particulièrement le long de la route des plages. Le site touristique ne peut justifier cette faible densité. L'effort de densité doit être partagé.

La consommation foncière du POS n'est pas arrivée à son terme, il reste environ 10 ha. La zone d'activité ne semble pas nécessaire à court terme. Il serait donc souhaitable d'étudier son opportunité à l'échelle du PLUI. Une échelle intercommunale semble adaptée.

Le projet donne l'impression d'une consommation foncière trop importante, il y a un manque de cohérence entre les objectifs du SCoT et le projet.

Certes le logement social et la densification ne sont pas toujours populaires, les élus sont souvent réticents et c'est plus facile de l'accepter en ville plutôt qu'en zone rurale. Mais il est important de trouver un équilibre, notamment en travaillant sur la densité. La densité n'est pas forcément synonyme de mauvaise qualité.

Il n'a pas été tenu compte de la loi ALUR pour la définition des STECAL.

### Vote :

Pour le projet dans sa globalité un **avis défavorable** avec neuf voix « défavorables » et deux abstentions. M le président ne prend pas part au vote.

Pour l'étude des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) un **avis défavorable** à l'unanimité. M le président ne prend pas part au vote.

### V réexamen du projet de Carte communale de LESDAIN étudié en CDCEA le 18 septembre 2014

Présentation réalisée par M Jocelyn Oger

Pour rappel, le projet examiné par le CDCEA du 18 septembre 2014 avait reçu un avis défavorable à l'unanimité et la commission avait demandé à la collectivité de :

1. justifier les besoins en logements ;
2. tenir compte du taux élevé de logements vacants et de supprimer les 3 logements vacants programmés dans l'évaluation des besoins en logements ;
3. étudier de façon exhaustive les potentialités foncières du tissu urbain ;
4. mettre en cohérence la consommation d'espaces fonciers avec les préconisations du compte foncier du SCoT ;
5. réaliser un diagnostic agricole.

Suite à la réception de cet avis la collectivité a souhaité mettre son projet en conformité avec les recommandations de la CDCEA. Elle a ainsi consulté le secrétariat de la CDCEA et la Chambre d'Agriculture de Région puis elle a apporté des modifications telles que : un inventaire des potentialités urbaines, une approche de l'impact de la consommation foncière sur les exploitations agricoles et la prise en compte des périmètres de réciprocité. La municipalité a aussi réduit la surface consommée en foncier de 70 ares sur les 1,25 hectares initiaux. Cette réduction de la consommation foncière a réduit le potentiel de constructibilité de 22 à 12 logements.

### Vote :

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

## VI réexamen du projet de projet de PLU de THUMERIES étudié en CDCEA le 6 février 2014

Présentation réalisée par Mme Morgane Jacob

Le 6 février 2014 les membres de la commission avaient émis un avis défavorable aux motifs suivants :

- il y a une absence de projet.
- Toutes les dents creuses n'ont pas été répertoriées et analysées.
- il n'existe pas de phasage. La parcelle 2AU, classée en zone à urbaniser ne dispose d'aucune programmation et se voit interdire par le règlement du PLU toute construction agricole alors qu'une exploitation agricole a son siège aux abords immédiats.
- le diagnostic agricole a été réalisé en fin d'étude.
- la friche Téréos ne fait l'objet d'aucun commentaire.
- le projet d'écoquartier n'a encore fait l'objet d'aucune étude.

La commission avait donc recommandé de :

- revoir la densité de logements en évitant le cas échéant d'urbaniser en premier lieu des zones agricoles,
- présenter un phasage,
- compléter l'inventaire et l'analyse des dents creuses (surface, densité, etc.),
- reclasser en A la parcelle 2AU comme le prévoit le PADD,
- préciser le projet d'écoquartier, lui donner de la consistance et la traduire en termes réglementaires adaptés,
- fournir quelques informations sur le devenir de la friche Téréos.

### Le 5 février 2015 :

Les membres de la commission ont considéré que la commune a bien pris en compte les recommandations concernant le changement de classement de la zone 2AU en zonage agricole (environ 2 hectares transférés sur le site de Béghin – Téréos pour de la reconversion urbaine à vocation d'habitat) ainsi que l'augmentation de la densité de 17 à 26 logements par hectare.

Toutefois, la consommation finale du projet s'élève à treize hectares, dont environ neuf hectares sur des terres à vocation naturelles ou agricoles.

Certaines des opérations d'aménagement concernant ces zones à vocation agricoles ou naturelles, enclavées dans le tissu urbain, ne peuvent être qualifiées de renouvellement urbain.

La hausse de densité entraîne un besoin de 111 logements supplémentaires, soit au total 316 logements, alors même que la projection démographique est estimée à 320 nouveaux habitants d'ici à 2025.

La proposition de phasage répond en partie aux premières recommandations de la commission qui regrette cependant la contradiction entre l'ordre des zones ouvertes à l'urbanisation et l'objectif extrait du projet d'aménagement et de développement durable concernant le renouvellement urbain :

« le développement de l'urbanisation doit se faire en limitant le grignotage des terres agricoles et pour cela, priorité est donnée au renouvellement et au comblement du tissu urbain actuel, avant de consommer l'espace agricole ».

### Vote :

La CDCEA réunie à la Direction départementale des territoires et de la mer du Nord, à Lille, 62 boulevard de Belfort, sous la présidence de M Pierrick Huet, Directeur départemental adjoint des territoires et de la mer du Nord représentant le Préfet du Nord, empêché, émet :

- Malgré les modifications apportées au projet, un **avis défavorable sur le projet** par six voix « défavorables » et cinq voix « favorables sous réserve », le président ne prend pas part au vote.

Pour remédier à ces incohérences, les membres de la commission sur l'ensemble du projet recommandent à la commune :

1. d'articuler judicieusement l'estimation de ses besoins en logement et l'utilisation de son indicateur de densité afin de connaître les surfaces réelles nécessaires à leur construction. Si la commission recommande des densités plus fortes c'est bien afin d'inciter à un usage économe du foncier au travers de typologies de formes urbaines optimisées,
2. de prioriser l'aménagement des espaces situés au sein du tissu urbain actuel, soit les parcelles :
  - de la rue Béghin – Téréos,
  - situées entre la rue Zola et la rue Lebas,
  - situées entre la rue Béghin et la rue des Talus.

Concernant les STECAL, le manque d'éléments de justification et la crainte de voir les zones naturelles, notamment le site ornithologique des Cinq Tailles, affectées par la possibilité d'aménagement et de construction telle qu'elle est envisagée ;

La CDCEA consultée, selon la procédure du vote électronique, émet :

- un **avis défavorable sur la délimitation des Stecal** par 9 voix « défavorables » et une abstention.

La prochaine réunion se tiendra le jeudi 19 mars 2015 à 14h, au rez-de-chaussée, salle Égalité (salle Yser rebaptisée).

Le Président de la commission départementale  
de consommation des espaces agricoles,

Pierrick Huet



Copie à : DT

