



**PRÉFET  
DU NORD**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Lille, le 28/6/2022

Service Études, Planification et Analyses  
Territoriales

Affaire suivie par : Nouamane LAHMAR  
ddtm-cdpenaf-secretariat@nord.gouv.fr

**Objet : Procès-verbal de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 07 avril 2022**

**Réf. :SEPAT/CDPENAF/PV07042022**

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 07 avril 2022 à la direction départementale des territoires et de la mer du nord, sous la présidence de M. LEBEL, directeur départemental des territoires et de la mer du nord, représentant le préfet du Nord.

**Membres Votants:**

Structure	Représentée par
Le président du Conseil départemental	Absent excusé
L'association des maires du Nord	M. Jean-Luc PERAT
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	M Hubert VANDERBEKEN
Le président de Fédération des syndicats d'exploitants agricoles du Nord	M. Christian DUQUESNE
Le président de la Coordination rurale du Nord	M. Carlos DESCAMPS
Le président de la Confédération paysanne du Nord	Absent excusé
Le président des Jeunes agriculteurs Nord – Pas-de-Calais	M. Jérémie MORELLE
Le président de l'association terres de liens Hauts de France	M. Bernard COLY
Syndicats des propriétaires privés ruraux du Nord	M. Christophe LEVECQ
Syndicats des propriétaires forestiers privés du Nord	Absent excusé

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](http://www.nord.gouv.fr)

Suivez-nous sur : [facebook.com/prefetnord](https://facebook.com/prefetnord) - [twitter.com/prefet59](https://twitter.com/prefet59) - [linkedin.com/company/prefethdf/](https://linkedin.com/company/prefethdf/)

Fédération des chasseurs du Nord	Absent excusé
Chambre des notaires du Nord	Absent excusé
Fédération régionale des Hauts-de-France des associations de protection de la nature et de l'environnement, Nord-Nature-Environnement	M. Nicolas BURIEZ
Conservatoire espaces naturels du Nord – Pas-de-Calais	Absent excusé

#### **Membres avec voix consultative**

SAFER	Absent excusé
ONF	Absent excusé

**Expert :** M. Bernard DELABY

#### **Mandats donnés :**

M. Paul JOURDEL donne pouvoir à M Hubert VANDERBEKEN

M Joël DESWARTE donne pouvoir à M Christian DUQUESNE

Me Alexandre DESWARTE donne pouvoir à Me Christophe LEVECQ

M Vincent MERCIER donne pouvoir à M Nicolas BURIEZ

M. Bernard COQUELLE donne pouvoir à M. Bernard COLY

#### **Représentants de la DDTM 59 :**

M Nicolas BOULET, chef de l'unité urbanisme durable

Mme Dorothée LETOMBE, adjointe au chef de l'unité urbanisme durable

M. Nouamane LAHMAR, chargé d'études unité urbanisme durable

Mme Anne-Gaëlle PARIS, adjointe à la cheffe du service économie agricole

M. LEBEL constate la présence de 13 membres votants sur 20. Le quorum est atteint, la commission peut valablement délibérer.

### **I. Approbation du procès verbal de la CDPENAF du 10 mars 2022**

Le PV de la CDPENAF du 10 mars 2022 ne fait l'objet d'aucune remarque.

Le PV est adopté à l'unanimité.

### **II. Examen du permis de construire sur Verlinghem – Construction d'une écurie et bureaux**

Présentation faite par Mme Dorothée LETOMBE – avis simple

La commission, sur demande du président, indique qu'elle souhaite de nouveau s'auto-saisir sur le projet. La CDPENAF avait rendu un avis défavorable en date du 16/12/2021.

#### **Le projet :**

Le projet consiste en la construction d'une écurie avec bureau représentant une surface de plancher globale de 293,95 m<sup>2</sup>. Les bureaux représentent la même surface que l'écurie.

Le pétitionnaire est le dirigeant du centre équestre situé à proximité du site du projet.

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](http://www.nord.gouv.fr)

Suivez-nous sur : [facebook.com/prefetnord](https://facebook.com/prefetnord) - [twitter.com/prefet59](https://twitter.com/prefet59) - [linkedin.com/company/prefethdf/](https://linkedin.com/company/prefethdf/)

La parcelle n'est pas à vocation agricole.

Au regard de la jurisprudence, peuvent être regardées comme des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole les bâtiments d'un centre équestre où se tiennent des activités de débouillage, dressage, enseignement et prise en pension de chevaux de tiers, même si ces revenus ne sont pas fiscalement agricoles. (CAA Paris 20 avr 2004).

Le pétitionnaire a apporté des éléments complémentaires sur son projet afin de répondre aux questionnements des membres lors du 1<sup>er</sup> passage du dossier en CDPENAF (notice descriptive et attestation du vétérinaire).

**Débats :** Les membres estiment que les compléments d'informations restent imprécis quant à la réalisation de bureaux et n'établissent pas suffisamment de lien direct entre le projet et le centre équestre existant.

**Avis : favorable** par 6 voix « pour », 5 voix « contre » et 2 abstentions

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

**Motivations :** Les membres soulignent l'envoi de pièces complémentaires afin de répondre aux remarques émises dans l'avis défavorable de la commission du 17 février 2022.

Toutefois, les membres relèvent que éléments transmis au dossier ne permettent pas de comprendre l'usage donné aux futurs bureaux.

Enfin les membres rappellent la portée de l'avis facultatif de la CDPENAF qui s'ajoute aux avis des organismes consultés sans s'y substituer. Aussi, il appartient au service instructeur de s'approprier les observations émises par la commission et de statuer, en toute responsabilité, sur le permis de construire.

M. PERAT rejoint la séance à 14 h, ce qui porte le nombre de votants à 14.

### **III. Examen du 2<sup>d</sup> arrêt projet de PLUi de communauté urbaine de Dunkerque (CUD)**

Présentation faite par les représentants de l'intercommunalité et Mme Dorothee LETOMBE (DDTM) – avis simple

#### **Le projet :**

Le conseil communautaire a arrêté son 2<sup>d</sup> arrêt de projet de PLUi le 12 janvier 2022.

Le bilan de l'artificialisation indique un rythme de 71,1 ha/ an sur la période 2005-2015 incluant le grand port maritime de Dunkerque (GPM<sup>D</sup>).

Le PLUi prévoit 250 ha de consommation foncière globale du projet sur 19 ans (hors enveloppe urbaine et hors GPM<sup>D</sup>), soit un rythme de 13,5ha annuel d'ici 2035.

En matière de projet démographique, la CUD ambitionne un scénario d'équilibre, soit un objectif de 257 000 habitants d'ici 2030.

Le besoin en logements global est de 7 500 unités avec 5000 logements au sein du tissu urbain et 2500 en extension. 2 800 unités pour répondre à l'augmentation du nombre de ménages, 1000 logements pour la reconstitution de l'offre démolie par rapport au NPNRU et 3 700 logements pour les besoins naturels de renouvellement du parc et à l'accueil de nouveaux ménages.

En matière de densité, le PLUi définit 4 types de densité moyenne projetée par rapport à l'armature urbaine : 52 logements/ha en centralité d'agglomération, 30 logements/ha sur les pôles d'équilibre, 24,6 logements/ha sur les pôles secondaires et 16,6 logements/ha sur les pôles villageois.

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](http://www.nord.gouv.fr)

Suivez-nous sur : [facebook.com/prefetnord](https://www.facebook.com/prefetnord) - [twitter.com/prefet59](https://twitter.com/prefet59) - [linkedin.com/company/prefethdf/](https://www.linkedin.com/company/prefethdf/)

S'agissant du développement économique, la consommation foncière dédiée à ces espaces s'est établie à 65 ha, soit en moyenne 6,5 ha/an entre 2005 et 2015.

Les surfaces disponibles dans les zones d'activité économique existantes sont de l'ordre de 85 ha. Des secteurs de projet (au stade d'études ou en cours d'aménagement) sont identifiés et représentent 42 ha.

- Dunkerque, pôle 2, Parc d'innovations Euraénergie
- Dunkerque, Quai de Leith
- Gravelines, ZAE communautaire du Guindal (TPE-PME).
- Grande-Synthe, ZAE communautaire des Repdycks (PME-PMI).

Afin de répondre à la carence d'une offre foncière économique limitée et vieillissante (essentiellement des ZAE aménagées dans les années 1980-1990) hors foncier portuaire et face au marché pour des activités comme l'artisanat ou les PME/PMI, le projet identifie des surfaces nécessaires en extension de l'ordre de 85,39 ha : 66,19 ha pour l'activité artisanale et 19,2 ha pour le développement commercial.

L'hébergement touristique constitue un enjeu majeur pour le développement touristique de l'agglomération. 3 secteurs de projet s'inscrivent dans une dynamique de développement touristique : Le Parc de l'Aa - 13,4 ha, Ghyvelde ( extension camping) - 3,11 ha et le lac de Tétéghem - 20,74 ha.

En termes d'équipements, un secteur de 5,57 ha a été identifié pour la construction d'un nouveau centre d'incendie et de secours.

La superficie globale des STECAL était de 1 667 ha au 1<sup>er</sup> arrêt de projet. Ce point avait motivé la CDPENAF à émettre un avis défavorable sur les STECAL NL (loisirs), Nc (campings), Nj (jardins familiaux pour partie intégrés au sein des zones urbaines, Nsp et Asp (service public/intérêt collectif), Ne et Ae (activités existantes), Aero (aérodrome existant).

Seul le STECAL NPT dap défini afin de tenir compte de la présence d'un centre médico-social d'une superficie de 3,74ha avait reçu un avis favorable.

La superficie des STECAL a été portée à 605,5 ha au second arrêt de projet avec des éléments de justifications complémentaires.

Les dispositions réglementaires relatives aux zones A et N fixent des possibilités d'extensions et annexes des habitations existantes.

## **Débats :**

### Sur le projet global :

Les membres ont constaté que la communauté urbaine subit une baisse démographique constante depuis 1982 et précisent qu'il aurait été opportun de prendre comme base de référence au calcul démographique une date postérieure à 2007. Par ailleurs, le rapport de présentation ne précise pas clairement l'échéance fixée pour atteindre les objectifs cités dans le document.

Les membres relèvent la concertation menée avec le monde agricole, mais regrettent que le PLUi n'apporte pas de justification quant aux choix de développement de certains secteurs au regard des activités agricoles en place.

S'agissant de la méthodologie de calcul du besoin en logement, les membres soulignent que les logements produits sur la période 2016-2018 ne sont pas intégrés à l'analyse.

S'agissant de la densité, les membres estiment qu'une densité supérieure à celle fixée doit être recherchée afin de limiter les secteurs en extension de l'urbanisation.

Pour le développement économique, les membres soulignent que le projet prévoit 85,39 ha de surface en extension alors que la capacité résiduelle des zones d'activités économiques s'élève à 85 ha. Par ailleurs, le dossier ne comporte pas d'inventaire des secteurs à vocation économique en friche sur le territoire.

La question de l'articulation entre le projet de PLUi de la CUD et la politique foncière du Grand Port Maritime de Dunkerque est posée. Des membres de la CDPENAF souhaitent que la DDTM produise pour les membres de la CDPENAF une note sur la situation réglementaire du GPMD par rapport au PLUi concernant les règles de calcul de la consommation foncière globale et l'application de la loi Climat et Résilience, en particulier les moyens d'atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette.

En outre, le projet de PLUi n'intègre pas au bilan de la consommation d'espace les secteurs à vocation agricole ou naturelle situés au sein de la tâche urbaine et qui auraient pu faire l'objet d'une artificialisation.

Les membres soulignent les efforts consentis par l'intercommunalité afin de réduire la superficie des STECAL mais estiment que l'emprise globale de ces secteurs reste excessive.

En outre, les membres relèvent l'absence de dispositions réglementaires quant à l'emprise au sol maximale des constructions autorisées en zone Asp et Nsp.

✓ **Avis sur le projet global : défavorable par 13 voix « contre » et 1 abstention**

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

**Motivations :** Les membres soulignent la qualité des échanges qui se sont tenus lors de la séance.

Les membres soulignent que l'analyse portée sur le projet arrêté met en évidence certaines incohérences dans l'évaluation des besoins, sur les périodes d'application et les densités.

La commission alerte la collectivité sur le nombre important de logements vacants sur son territoire et invite la collectivité à s'interroger sur son projet d'habitat.

En outre, les membres soulignent que le nombre de logements devant être réalisé au sein de la tâche urbaine sera de 3 830 alors que l'EPCI a identifié un potentiel de 5 833 logements.

Aussi, les membres estiment le besoin en logements en extension surestimé, notamment au regard de la vacance, de la densification possible au sein du tissu urbain et de l'application d'une densité peu élevée (17 à 21 logements par hectare) par opération d'aménagement.

La commission souligne que l'ensemble de ces facteurs sont des vecteurs de consommation excessive de foncier. En outre, le dossier fixe une répartition des logements au profit des communes périphériques au détriment des villes centres.

La commission relève également que l'analyse de la consommation d'espace du projet ne comptabilise pas l'artificialisation des espaces identifiés au sein du tissu urbain existant. Cette méthode aurait permis de mesurer, d'une part, l'impact du projet sur les terres à vocations agricoles et naturels et, d'autre part, d'anticiper les objectifs de la loi Climat et Résilience.

En conséquence, les membres recommandent à l'intercommunalité de modifier son document afin de mettre en cohérence le parti d'aménagement retenu avec les objectifs fixés au sein du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Enfin, la commission demande à ce que la démarche du PLUi s'inscrive dans une véritable action collective permettant de dessiner un projet de territoire en mesure de s'inscrire dans une démarche de réduction forte du rythme d'artificialisation des sols.

✓ **Avis sur les STECAL**

- **Sur les STECAL Asp et Nsp : défavorable à l'unanimité**

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

**Motivations :** Les membres relèvent que le règlement ne fixe pas de disposition relative à l'implantation et l'emprise au sol des constructions.

En outre, la commission demande à ce que le rapport de présentation soit complété afin de distinguer les STECAL définis pour conforter les équipements existants de ceux identifiés pour la création de nouveaux équipements.

- *Sur les STECAL Ae et Ne* : **défavorable avec 13 voix « contre » et 1 abstention.**

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

**Motivations** : Les membres indiquent qu'une emprise au sol limitée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette ne répond pas au caractère limité des constructions dans un STECAL. Cette disposition ne permet pas également d'assurer l'insertion des projets dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone.

De plus, la commission souligne l'absence de justifications quant aux réels besoins d'extensions des activités existantes notamment pour ce qui relève du secteur dit de « la linière ». En effet, la délimitation des STECAL n'est pas une obligation pour toutes les activités présentes en zone A et N si celles-ci n'ont pas de projet d'évolution.

Aussi la commission demande à l'intercommunalité de revoir la délimitation de chaque STECAL en fonction des besoins réellement identifiés.

- *Sur le STECAL NI* : **défavorable à l'unanimité**

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

**Motivations** : La commission relève que la superficie globale du secteur NI ne répond pas au caractère exceptionnel et limité afférent aux STECAL.

Le rapport de présentation indique qu'il peut s'agir d'équipements sportifs (terrains de foot, aires de jeux, etc.) situés en limite d'espaces urbains ou de zones de loisirs (lac, le golf de Dunkerque à Teteghem, le parc urbain du Fort Louis à Coudekerque-Branche ou le parc de l'Aa à Gravelines/Saint Georges-sur-l'Aa).

Les membres rappellent que le périmètre du STECAL doit se limiter aux constructions et aménagements en dur existants ou projetés.

Aussi, la commission demande à ce qu'en l'absence de bâtiments existants ou de projets clairement justifiés, les secteurs soient intégrés en zone N.

- *Sur le STECAL NC, d'une emprise totale de 122,16 ha, correspondant aux secteurs de campings* : **défavorable avec 13 voix « contre » et 1 abstention**

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

**Motivations** : Les membres indiquent que les constructions autorisées dans les STECAL ne doivent porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Aussi, le périmètre du STECAL pour les aires de camping doit se limiter aux constructions et aménagements en dur existants ou projetés (sanitaires, accueil...).

- *Sur le STECAL Aero* : **favorable avec 10 voix « pour » et 4 abstentions**

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

- *Sur le STECAL Nj* : **favorable avec 8 voix « pour », 2 voix « contre » et 4 abstentions**

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

- Sur le STECAL NPTdap, d'une emprise de 3,74ha, correspondant à l'établissement médico-social de la « Dune aux Pins » : **favorable avec 13 voix « pour » et 1 abstention**

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

**Motivations :** La commission relève que ce STECAL est clairement défini et que les constructions autorisées sont limitées et en adéquation avec les activités existantes.

✓ **Avis sur les extensions et annexes :**

L'avis est **défavorable** avec 9 voix «contre», et 5 abstentions.

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

**Motivations :** Les membres soulignent l'intégration au règlement de dispositions afin de limiter les extensions et les annexes des habitations en zone agricole et naturelle.

Toutefois, la commission demande à ce que leur hauteur soit limitée et que l'emprise au sol totale de la construction à usage d'habitation, après travaux, ne puisse dépasser 150 m<sup>2</sup>.

En effet, les membres indiquent qu'une emprise au sol maximale de 300 m<sup>2</sup> ne permet pas d'assurer l'insertion du projet dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel et agricole de la zone.

#### **IV. Examen du permis de construire sur Merville – changement de destination**

Présentation faite par Mme Dorothée LETOMBE – avis conforme

**Le projet :**

Le projet porte sur le changement de destination d'une grange en logement sur une surface plancher de 218,99 m<sup>2</sup> et la démolition d'un hangar.

Le pétitionnaire n'est pas exploitant agricole et le projet ne prévoit pas d'artificialisation.

Le bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination au PLU de Merville.

**Débats :** Les membres s'interrogent sur la réalisation d'un assainissement non collectif au regard de la situation du terrain (secteur de prairies concerné par une zone d'inondation constatée identifiée au zonage du PLU).

**Avis : favorable avec 12 voix « pour » et 2 abstentions**

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

**Motivations :** Les membres soulignent la qualité du projet qui permet de requalifier le bâti existant répondant ainsi à l'objectif de préservation du patrimoine architectural agricole inscrit au PLU.

La commission émet un point de vigilance quant à la réalisation d'un assainissement non collectif efficient, eu égard aux prairies situées à proximité du site du projet et des inondations constatées repérées au plan de zonage du PLU.

#### **IV. Examen du permis de construire sur Hergnies – changement de destination**

Présentation faite par Mme Dorothée LETOMBE – avis conforme

**Le projet :**

le projet consiste à changer de destination une grange en logement sur une surface plancher de 86 m<sup>2</sup> avec une extension de 23,5 m<sup>2</sup>.

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](http://www.nord.gouv.fr)

Suivez-nous sur : [facebook.com/prefetnord](https://www.facebook.com/prefetnord) - [twitter.com/prefet59](https://twitter.com/prefet59) - [linkedin.com/company/prefethdf/](https://www.linkedin.com/company/prefethdf/)

Le bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination au PLUi et n'a plus d'usage agricole depuis plusieurs années.

**Débats :** Les membres portent une attention particulière au dispositif d'assainissement non collectif du projet au regard de la situation du terrain (zones humides et secteurs de prairies).

**Avis : favorable avec 12 voix « pour », 1 voix « contre » et 1 abstention**

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

**Motivations :** Les membres soulignent la qualité architecturale du projet qui permettra une bonne intégration du projet dans son environnement ainsi que la préservation du patrimoine inscrit au document d'urbanisme.

La commission émet un point de vigilance quant à la réalisation d'un assainissement non collectif efficient, eu égard aux zones humides et prairies situées à proximité du site du projet.

#### **IV. Examen du permis de construire sur Teteghem – changement de destination**

Présentation faite par Mme Dorothee LETOMBE – avis conforme

##### **Le projet :**

Le projet consiste à changer la destination d'un bâtiment agricole en gîtes portant sur 65 m<sup>2</sup> de surface plancher, avec création de salles de jeux sur 157 m<sup>2</sup> de surface plancher et d'une piscine de 85 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment visé par le projet de changement de destination est bien identifié au PLUi comme pouvant changer de destination.

Le pétitionnaire n'est pas exploitant agricole.

Le projet prévoit pour le projet l'aménagement d'un parking de 56 places.

**Débats :** Les membres relèvent que l'arrêt de projet du PLUi de la communauté urbaine de Dunkerque n'identifie pas le bâtiment comme pouvant changer de destination. En outre, les membres s'interrogent quant à la réalisation d'un parking de 56 places générateur d'une grande surface artificialisée et qui apparaît disproportionné par rapport à l'aménagement de 4 gîtes.

**Avis : défavorable avec 12 voix « contre », 1 voix « pour » et 1 abstention**

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

**Motivations :** Les membres relèvent l'artificialisation excessive induite par la réalisation des 52 places de stationnement en plus des 4 existantes. En outre, la commission s'interroge sur la nécessité de réaliser un tel nombre de places de stationnement pour 4 gîtes.

Dans ce même esprit, les membres estiment que la création d'une salle de jeux de 157 m<sup>2</sup> de surface de plancher n'est pas en adéquation avec le projet de gîtes portant sur une surface de plancher globale de 65 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, les membres soulignent que le bâtiment est identifié comme patrimoine bâti à préserver à l'arrêt de projet du PLUi de la communauté urbaine de Dunkerque. Aussi, la commission a estimé que le projet présenté n'était pas en cohérence avec l'objectif fixé dans le document d'urbanisme.

L'ordre du jour de la CDPENAF est épuisé. La prochaine CDPENAF aura lieu le 05 mai 2022.

M. LEBEL lève la séance.

le Président de la commission départementale  
de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers



Antoine LEBEL