

**PRÉFECTURE DU PAS-DE CALAIS
ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE-SUR-MER**

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BOULONNAIS
COMMUNE DE CONDETTE**

Enquête publique sur le projet de création d'une Zone Agricole Protégée sur
le territoire de la Commune de Condette du 13 février au 16 mars 2012



DOCUMENT A

Rapport et pièces jointes

DOCUMENT B

Conclusions motivées et Avis

Michel NIEMANN

Commissaire Enquêteur

1.1. Objet de l'enquête publique	4
1.2. Contexte juridique des ZAP	5
1.3 Les effets juridiques	5
Modifications soumises à la CDOA	5
Atouts	5
Procédure d'élaboration d'une ZAP	6
Les attributions de la CDCEA	6
Commentaires du CE :	6
Commentaires du Commissaire enquêteur :	7
1.4. Historique du projet	8
1.5. Les travaux du comité de pilotage	8
1.6. La concertation préalable	9
Avis du commissaire-enquêteur (CE)	9
2.2 PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	10
2.2.1. Compte-rendu de la fréquentation du public lors des permanences	10
2.2.1.1. Permanence du lundi 13 février 2012	10
2.2.1.2. Permanence du mercredi 22 février	10
2.2.1.3 Permanence du samedi 3 mars 2012	10
2.2.1.4. Permanence du mardi 13 mars 2012	10
2.2.1.5 Permanence du vendredi 16 mars 2012	10
2.3. Contenu du dossier mis a l'enquête publique	11
Avis du CE sur la composition du dossier	11
2.4. Autres documents réclamés par le commissaire enquêteur	11
2.5. Autres documents consultés	12
2.6. PUBLICITÉ.	12
2.6.1 Publicités légales par voie de presse	12
2.6.2. Autres parutions mentionnant la ZAP	12
Les documents d'information destinés à la population dénommée : La Lettre Municipale et évoquant la ZAP	12
N°2 de 2009 dans l'éditorial du maire	12
N° 4 du 20 janvier 2011 évoqué dans les vœux du maire.	12
Avis du CE :	12
2.6.3. Par voie d'affiches	12
2.7. LES DILIGENCES.	13
2.7.1. Présentation du projet	13

Enquête n° E11-375/59

2.7.2. Visite des lieux	13
3.2. Occupation des sols	14
3.3. Enjeux et objectifs de la ZAP à Condette	14
Commentaires du Ce :	15
3.4. Méthodologie d'élaboration de la ZAP de Condette	15
3.4.1. L'analyse agricole	15
3.4.1.1. Le statut des terres agricoles.....	16
Commentaire du CE	16
3.4.1.2. Le potentiel agro-pédologique des fermes	16
3.4.1.3. Dénombrement des exploitations agricoles.....	16
3.4.1.4. Nature des activités agricoles.....	17
3.4.1.5 La pérennité des exploitations	17
Commentaires du CE sur la légitimation agricole de la ZAP.....	17
3.4.1.6.. L'utilité de la ZAP sur l'environnement	17
Commentaires du CE sur les effets bénéfiques d'une ZAP sur l'environnement.....	18
3.4.2. Les intérêts supplémentaires du projet de ZAP, selon le Commissaire enquêteur.....	19
3.4.2.1 Les effets économiques de la protection des terres agricoles	20
Commentaire du CE	20
3.4.2.2. L'intérêt social de la ZAP	20
3.4.2.3. Les effets du maintien agricole sur l'aménagement de l'espace	20
3.5. Définition du périmètre de Zone Agricole Protégée	22
3.5.1. Les paramètres pris en compte	22
Commentaire du Commissaire enquêteur	22
3.5.2. Le choix du scénario retenu	22
Avis du commissaire enquêteur sur le périmètre retenu	23
4.1. Avis de la CDCOA DU 28 JUIN 2011	27
Commentaire du commissaire enquêteur	27
4.2.2. Avis de la Chambre d'agriculture du Nord-Pas-de-Calais.....	27
Avis du Commissaire enquêteur	28
5.1. Sur le registre déposé en mairie de Condette	29
5.1.1. Observation n° 1	29
5.1.2. Observation n°2.....	29
5.1.3. Observation n°3.....	29
5.1.4. Observation n°4.....	29
Commentaire du CE	29
5.1.5. Observation n° 5.....	29
5.1.6. Observation n°6.....	29
Commentaire du CE	30
5.1.7 Observation n° 7.....	30
Commentaire du CE	30
5.2. Observations exprimées par courrier et annexée au registre d'enquête	31
5.2.1. Lettre n°1.....	31
5.2.2 Lettre n°2.....	31
6.1. Les thèmes évoqués	32

Enquête n° E11-375/59

6.1.2 Le ressenti de l'enquête :	32
PJ1	34
PJ2	35
PJ3	36
PJ4	37
PJ5	38
PJ6	39
PJ7	40

I – GÉNÉRALITÉS

1.1. Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous éléments nécessaires à son information sur l'instauration d'une Zone Agricole protégée sur le territoire de la commune de Condette (ZAP), d'une superficie de 379,74 hectares, voir Projet de périmètre de la ZAP en PJ1

1.2. Contexte juridique des ZAP

Depuis la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999, (LOA) et notamment son article 108, il est possible de classer en «zone agricole protégée» (ZAP) les zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique. **Il s'agit de zones agricoles ou à vocation agricole.**

La ZAP permet de pérenniser l'activité agricole sur le long terme et d'éviter que les terres agricoles soient soumises à la spéculation foncière.

La ZAP peut être instituée à l'initiative du préfet ou d'une ou plusieurs communes. La délimitation de ces zones est arrêtée par le préfet et annexée au PLU dans le cadre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

Dans l'espace périurbain, la ZAP peut permettre de protéger les zones agricoles lorsque l'agriculture n'est plus en mesure de résister à la pression urbaine et que son maintien répond à un objectif d'intérêt général au titre de la préservation de l'espace agricole, du paysage ou de l'environnement.

Les textes législatifs et réglementaires permettant d'instituer la servitude d'urbanisme des ZAP sont :

Les articles L 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Les articles L 112-1 à L 112-3 du code rural traitant de l'affectation de l'espace agricole et forestier.

L'article L112-2 du code rural concernant les ZAP

Les articles R 112-1-4 à R 112-1-10 du code rural concernant les ZAP.

Le code de l'urbanisme et notamment l'article L 126-1 (Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.).

1.3 Les effets juridiques

C'est une servitude d'utilité publique annexée au document d'urbanisme en vigueur du territoire concerné.

La ZAP n'interdit pas les changements d'occupation des sols mais les soumet à contrôle.

Modifications soumises à la CDOA

Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA)

Le périmètre peut être modifié avec l'accord des communes concernées ou par arrêté préfectoral.

Atouts

Elle crée les conditions de la pérennité de l'agriculture et inscrit l'usage du sol dans la durée en assurant la stabilité des zones agricoles dans les documents d'urbanisme.

Procédure d'élaboration d'une ZAP

Après le projet de délimitation et de classement, à l'initiative du préfet ou de plusieurs communes intéressées, le projet est soumis pour avis à la chambre d'agriculture et à la CDOA, avant l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête, une délibération motivée de la commune ou de l'établissement public compétent justifiant du caractère d'intérêt, général de la ZAP et indiquant, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans altérer l'économie générale du projet, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

Le préfet du département peut alors prendre un arrêté de classement de la ZAP, qui est annexée au plan local d'urbanisme au titre des servitudes d'utilité publique.

Les attributions de la CDCEA

Commentaires du CE :

L'outil de la ZAP n'est plus le seul outil pour combattre la réduction des terres agricoles. En effet l'article L112-1-1 du code rural a porté création des Commissions départementales de la consommation des espaces agricoles. (CDCEA)

Cette commission a des attributions distinctes de la CDOA qui se prononce sur les ZAP.

Elle a été créée dans le département du Pas de Calais en juillet 2011.

Le commissaire enquêteur juge utile d'en rappeler les attributions (sources DDTM NORD):

« Son objectif : Lutter contre la réduction des surfaces des espaces agricoles par un examen préalable des projets susceptibles d'avoir pour conséquences cette réduction.

Son domaine d'intervention :

Enquête n° E11-375/59

Elle a pour mission de donner un avis (simple) sur divers actes et documents d'urbanisme dès lors que les projets peuvent avoir pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles.

La CDCEA doit être obligatoirement consultée sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles, des projets ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles lors des procédures suivantes.

1. En ce qui concerne les documents d'urbanisme :

1-1 Sur l'élaboration ou la révision d'un Schéma de cohérence territoriale (SCOT) avec réduction des zones agricoles (articles L122-3 et L122-13 du code de l'urbanisme)

1-2 Sur l'élaboration ou la révision d'un Plan local d'urbanisme (PLU) situé hors périmètre de SCOT approuvé avec réduction des zones agricoles (article L123-6 du code de l'urbanisme).

1-3 Sur l'élaboration d'une carte communale (article L124-2 du code de l'urbanisme). La commission sera consultée par le maire ou par le président de l'EPCI compétent (R.124-4), avant la mise à l'enquête publique

1-4 Sur la révision d'une carte communale située hors SCOT avec réduction des surfaces agricoles (article L124-2 du code de l'urbanisme).

Dans cette hypothèse particulière, la commission sera saisie par délibération de la commune et non plus par le maire, l'article L.124-2 exigeant une consultation « parla commune ».

2. En ce qui concerne les autorisations d'urbanisme :

La commission doit être consultée pour les autorisations relatives aux projets de constructions, aménagements, installations et travaux énumérés au premier alinéa du 2° de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme, dès lors que ces projets sont situés dans les espaces autres qu'urbanisés des communes non couvertes par un document d'urbanisme, et dès lors qu'il ont pour effet de réduire une surface où est exercée une activité agricole ou à vocation agricole.

Les surfaces où est exercée une activité agricole ou à vocation agricole sont celles où existe une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural, mais également celles à l'état naturel où une telle activité agricole peut être exercée.

La commission ayant compétence pour estimer l'activité agricole ou la vocation agricole réduite par le projet, il sera prudent de lui soumettre tous les projets relevant du 2° de l'article L.111-1-2.2° du code de l'urbanisme.

La CDCEA doit être consultée à sa demande expresse : Outre les cas de saisine obligatoire listés aux points 1 et 2, la CDCEA peut se saisir de projets d'urbanisme que ceux-ci aient ou non pour conséquence une réduction des zones agricoles dans les conditions suivantes :

a. Sur l'élaboration ou la révision d'un Schéma de cohérence territoriale (SCOT), au cours de son élaboration (article L122-7 du code de l'urbanisme)

b. Sur l'élaboration ou la révision d'un Plan local d'urbanisme (PLU) situé ou non dans le périmètre d'un SCOT approuvé (article L123-9 du code de l'urbanisme).

MW

Enquête n° E11-375/59

La CDCEA peut être consultée et contribuer à l'élaboration d'une doctrine départementale d'utilisation des terres agricoles. »

Commentaires du Commissaire enquêteur :

La Communauté d'Agglomération du Boulonnais, maître d'ouvrage de la présente enquête se charge également de la mise en œuvre du Scot du Boulonnais qui est en cours d'élaboration.

Elle présente le dossier de la ZAP de Condette comme novatrice dans la Région Nord-Pas-de-Calais.

Elle se doit en cas de réfaction des terres agricoles dans son projet de consulter la CDCEA.

En cas de non appréhension du phénomène de réduction des terres agricoles dans ce schéma de Cohésion Territoriale, les PLU devront s'en charger

1.4. Historique du projet

Il est initié en concertation totale et concomitante par la Communauté d'Agglomération du Boulonnais (CAB) ; le Parc Naturel des Caps et Marais d'Opale (PNCMO) et la Commune de Condette qui font le constat partagé qu'entre 1999 et 2005, 1073 ha ont perdu leur vocation agricole sur le territoire du Parc Naturel.

Comme beaucoup de communes du littoral, soumises à une très forte pression foncière, la commune de Condette a souhaité de s'engager dans cette démarche afin de disposer d'un nouvel outil qu'est la ZAP pour :

Lutter contre l'artificialisation des terres agricoles ;

Permettre le maintien de l'agriculture périurbaine et notamment de l'élevage ;

Pérenniser les exploitations

Protéger ses paysages, ses ambiances, sa biodiversité, sa trame verte et bleue.

Après l'élaboration d'une Charte paysagère, la réalisation d'un PLU approuvé en décembre 2006, la mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) dénommée désormais Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (A.M.V.A.P) la commune » a souhaité ajouter une protection supplémentaire sur les terres agricoles.

Un comité de pilotage a été mis en place pour l'élaboration de ce dossier regroupant les services de la CAB, du Parc Naturel, de l'Agence d'Urbanisme Boulogne-Développement Côte d'Opale, de la Direction Départementale Terre et Mer (DDTM), de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER), de l'Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles (ADASEA), de la Chambre d'Agriculture ainsi que deux exploitants agricoles représentant les agriculteurs de la commune.

La maîtrise d'ouvrage de l'étude préalable du projet de ZAP a été confiée au Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, en lien avec la Chambre d'Agriculture.

1.5. Les travaux du comité de pilotage

ma

Enquête n° E11-375/59

Il s'est réuni en mairie de Condette les 27 novembre 2009 ; 16 février 2010 ; 25 mars 2010 ; 8 juillet 2010.

Pendant ces travaux furent évoqués à titre principal la pérennité des exploitations, les perspectives d'évolution des exploitations qui furent bien identifiées ; la qualité agronomique des sols ; la valeur ajoutée de l'intérêt environnemental dans le périmètre de la ZAP ; les différents critères ayant servi à l'élaboration de cinq scénarios, l'adoption du scénario n°5 qui préconise que l'ensemble des terres agricoles soit inclus dans le périmètre de la ZAP.

Il y fut également évoqué les rencontres individuelles entre la Chambre d'Agriculture et les exploitants agricoles qui sont pour certains d'entre eux des propriétaires de parcelles.

1.6. La concertation préalable

Elle se fit surtout par des entretiens individuels afin de déterminer avec précision la problématique de chaque exploitation.

Elle se fit également, avec les exploitants, lors de réunions collectives. les 15 décembre 2009 ; 25 février 2010 ; 29 mars 2010.

Une réunion de concertation avec les propriétaires exploitants se déroula le 12 juillet 2010.

L'ensemble des exploitants a été invité à une réunion de présentation des cinq scénarios de périmètres de ZAP le 15 juillet 2010 ; six d'entre eux étaient présents.

Il leur fut annoncé la décision finale du comité de pilotage qui reprend l'ensemble des terres agricoles de la commune de Condette dans le périmètre de la ZAP.

Cinq exploitants ont approuvé cette décision finale.

L'exploitant qui était contre ce périmètre a d'ailleurs rappelé qu'il était contre le principe de la ZAP.

Avis du commissaire-enquêteur (CE)

Il estime que la concertation préalable avec les exploitants agricoles a été suffisante

II-DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Saisine

Par délibération du 22 novembre 2010, le Conseil Municipal a sollicité l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de mise en œuvre d'une Zone Agricole Protégée (ZAP), sur le territoire de la commune de Condette.

Elle a également sollicité la Communauté d'Agglomération du Boulonnais (CAB) compétente en matière d'urbanisme pour la mise en place de cette Zone Agricole Protégée.

Par ordonnance du 26 décembre 2011 de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, monsieur Michel NIEMANN a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur.

Par arrêté du 17 janvier 2012, monsieur le Préfet du Pas-de-Calais a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de ZAP

L'enquête a été programmée pour une durée de 33 jours consécutifs du lundi 13 février 2012 au vendredi 16 mars 2012 inclus.

2.2 PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Elles se sont déroulées en mairie de Condette les :

Lundi 13 février 2012 de 9h00 à 12h00 ;

Mercredi 22 février 2012 de 14h00 à 17h00 ;

Samedi 3 mars 2012 de 9h00 à 12h00 ;

Mardi 13 mars 2012 de 9h00 à 12h00 ;

Vendredi 16 mars 2012 de 14h00 à 17h00.

2.2.1. Compte-rendu de la fréquentation du public lors des permanences

2.2.1.1. Permanence du lundi 13 février 2012

Le commissaire-enquêteur n'a reçu aucune visite

2.2.1.2. Permanence du mercredi 22 février

Le commissaire-enquêteur n'a reçu aucune visite

2.2.1.3 Permanence du samedi 3 mars 2012

Le commissaire-enquêteur n'a reçu aucune visite

2.2.1.4. Permanence du mardi 13 mars 2012

Une personne s'est entretenue avec le commissaire enquêteur pour un problème de permis de construire qui ne concernait pas le projet de ZAP.

2.2.1.5 Permanence du vendredi 16 mars 2012

Aucune personne ne s'est présentée.

2.3. Contenu du dossier mis à l'enquête publique

Une délibération du Conseil Municipal du 22 novembre 2010 autorisant la mise en œuvre du projet de ZAP et approuvant son périmètre

Une délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais du 10 Décembre 2010 donnant un avis favorable au projet de zone agricole protégée de la commune de Condette et sollicitant le Préfet du Pas-de-Calais pour la poursuite de la procédure de création de la ZAP.

Un rapport de présentation de la ZAP accompagné d'un plan à l'échelle 1/6500 du projet de ZAP qui reprend en son annexe 1,

Un extrait de l'avant projet de charte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale de février 2011 dénommé MESURE 40-Maitriser l'étalement urbain. ;

Une annexe 2 décrivant la procédure d'une Zone agricole protégée et une annexe 3 reprenant la cartographie des cinq scénarios envisagés pour la définition du périmètre de la ZAP.

L'avis de la Commission Départementale d'orientation de l'Agriculture (CDOA) en sa séance plénière du 28 juin 2011

L'avis de la Chambre Régionale d'Agriculture de la Région Nord-Pas-de-Calais par son président, en date du 19 juillet 2011

Avis du CE sur la composition du dossier

Le commissaire enquêteur estime que le dossier est complet

Le commissaire enquêteur en consultant la mesure 40 de l'Avant projet de Charte du Parc naturel régional qui sera soumis très prochainement à l'enquête publique n'a pu faire le rapprochement avec l'annexe 1.

En effet, la mesure 40 s'intitule : Assurer la gestion qualitative de l'environnement des espaces économiques.

Après échange avec l'intervenant du Parc Naturel pour ce dossier, il a été convenu qu'il s'agissait d'un article issu d'une première rédaction de l'avant-projet de la nouvelle charte.

L'annexe 1 aurait du reprendre la mesure 41 : Gérer de manière économe le foncier à vocation agricole, voir pièce jointe PJ2 Mesure 41 de la Charte du Parc Naturel en cours de révision

Ce dossier a été déposé du 13 février au 16 mars 2012 et mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture au public, soit les jours ouvrables et lors des permanences des samedis

2.4. Autres documents réclamés par le commissaire enquêteur.

Les comptes-rendus du Comité de pilotage et le calendrier des réunions de concertation.

2.5. Autres documents consultés

Le Plan local d'urbanisme de la Commune de Condette.

Les éléments « mis en ligne » par la CAB sur le futur SCOT du Boulonnais.

Le SAGE du Boulonnais

L'avant projet de la Charte du Parc Naturel régional des Caps et Marais d'opale

2.6. PUBLICITÉ.

2.6.1 Publicités légales par voie de presse

La Voix du Nord dans ses éditions des 27 janvier et 17 février 2012

Agriculture -Horizons dans ses éditions des 27 janvier et 17 février 2012

2.6.2. Autres parutions mentionnant la ZAP.

Les documents d'information destinés à la population dénommée : La Lettre Municipale et évoquant la ZAP.

N°2 de 2009 dans l'éditorial du maire

N° 4 du 20 janvier 2011 évoqué dans les vœux du maire.

N°9 de 2012 informant en sa page 2 la mise à l'enquête publique du projet de ZAP

Lettre aux agriculteurs, n° 17 - Février 2012 du Parc Naturel des Parcs et Marais d'Opale présentant les objectifs de la ZAP de Condette appuyé par une interview du maire de Condette.

Le Journal du Parlement dans un dossier spécial destiné à l'agglomération Boulonnaise évoque également la ZAP (page 40)

Enfin, sa mise en œuvre est rappelée dans le projet présenté dans le cadre de NATURE PARIF organisé par l'Agence régionale pour la nature et la biodiversité en Ile-de-France ou la ville de Condette a reçu le Prix Coup de Cœur.

Avis du CE :

Il estime que les moyens d'information locaux ont été largement mis à contribution pour évoquer le projet qui ne peut ainsi être ignoré des habitants

2.6.3. Par voie d'affiches

Les affiches ont été apposées en format A3 sur les panneaux intérieurs et extérieurs de la mairie ; sur le Parking du Royal, rue de la Paix ; sur la place d'Écames, rue Huret Lagache au niveau du n°50, sur le panneau d'information face aux Bas Champ.

Le commissaire enquêteur a vérifié au début et en fin d'enquête la présence des dites affiches aux emplacements susnommés.

2.7. LES DILIGENCES.

2.7.1. Présentation du projet

Le projet fut présenté au commissaire enquêteur le vendredi 10 février 2012 en mairie de Condette par monsieur Keddar-Jean DERRAZ, Maire de Condette, madame DUMONT, Directrice Générale des services, monsieur Maxime LEMAIRE et madame Axelle CAGNARD-TRIPLET chargés du dossier au parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

A cette occasion, le commissaire enquêteur a remis à monsieur le maire de Condette le registre d'enquête publique, coté et paraphé.

2.7.2. Visite des lieux

A l'issue de la réunion, monsieur le maire de Condette m'accompagna pour une visite complète des lieux concernés par la ZAP.

III. SYNTHÈSE ET ANALYSE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

3.1. Généralités sur la commune de Condette

Elle est située à 10 km au sud de Boulogne-sur-Mer, elle compte 2596 habitants pour une superficie de 1 600 Ha.

Elle s'insère dans le territoire du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, elle est membre de la Communauté d'agglomération du Boulonnais (CAB) et fait partie du périmètre du SCOT du Boulonnais en cours d'élaboration.

Elle est traversée en son centre par la D119, reliant Equihen-Plage à l'ouest et par la D 940 reliant ST Etienne au Mont au nord de la Commune.

L'autoroute A 16 traverse longitudinalement le territoire en bordure Est de la Commune.

Le paysage de Condette est plutôt vallonné avec un relief plus important au nord et une topographie de fond de vallée au Sud où l'on retrouve principalement des prairies humides.

3.2. Occupation des sols

Le territoire de la commune de Condette, commune rurale de l'Agglomération boulonnaise, d'une superficie de 1600 ha environ, est composé de:

1024 ha de zones naturelles soit 62% du territoire.

Elles sont constituées au Nord par la forêt domaniale d'Écault, massif dunaire dénommé les Garennes, au Sud par la forêt domaniale d'Hardelot et à l'ouest par la Réserve naturelle régionale du Marais de Condette

400 ha de zones agricoles soit 25% du territoire

L'agriculture est dominée par le système de polyculture et d'élevage. L'élevage bovin constitue l'essentiel du cheptel de la commune.

Par ailleurs la proximité de Boulogne-sur-Mer et du Littoral a favorisé le développement des élevages équestres et des pensions de chevaux

Actuellement, 10 agriculteurs exploitent des terres à Condette et six d'entre eux ont leurs sièges d'exploitation sur le territoire communal dont trois exploitants de haras qui ont la totalité des surfaces et des bâtiments en propriété

200 ha urbanisés et 5 ha de zones «à urbaniser» au PLU soit 13%.

3.3. Enjeux et objectifs de la ZAP à Condette

La population de Condette a quasiment doublé en cinquante ans*, en raison de sa proximité avec Boulogne-sur-mer avec un cadre de vie calme et rural à proximité immédiate d'un bassin de consommation et d'emploi facilement accessible et du littoral.

*(Sources INSEE : 1225 habitants en 1954 et 2549 en 2012 ; 449 logements en 1954 et 1356 en 2012)

mn

La commune bénéficie d'un cadre de vie préservé (forêts milieux naturels, patrimoine bâti riche, agriculture encore présente).

Ces atouts engendrent toutefois une pression foncière sur les terres agricoles et une pénurie progressive de terrains à bâtir entraînant une valeur marchande croissante et spéculative de la terre agricole.

Il apparaît donc essentiel pour la collectivité, de protéger l'activité agricole sur le territoire de Condette, en protégeant l'outil de travail c'est-à-dire le foncier.

Commentaires du Ce :

L'occupation des sols, détaillée en 3.2, démontre que si l'on exclut les zones naturelles composées pour l'essentiel de forêts domaniales et du secteur sauvegardé de la Réserve Naturelle Régionale du Marais de Condette, l'agriculture ne représente que le double (400 ha) des espaces urbanisés (200 ha) ou à urbaniser (5 ha).

En raison des atouts indéniablement attractifs pour résider à Condette, il importe en effet de stopper « le grignotage des terres agricoles » dont une partie non négligeable est classée en pâtures humides non drainées ou en pâtures inondables, soit 50% des terres agricoles (voir la carte 2 du dossier : Classement des terres agricoles sur l'ensemble de la commune de Condette issue du remembrement de 1999).

La ZAP, dont la fonction première est la protection de l'outil de travail sert également d'outil de préservation des zones humides qui exercent un rôle d'atténuation des phénomènes de crue ou de sécheresse, participent à l'amélioration de la qualité de l'eau en servant d'éponge des eaux recueillies par les bassins versants, jouent un rôle important dans la biodiversité et permettent enfin d'assurer une fonction de production de qualité pour le maraîchage et l'élevage.

Au 20^{ème} siècle, selon Eaux de France, la moitié des zones humides a été urbanisée sur le territoire national.

Les désordres les plus visibles occasionnés par l'urbanisation de ces milieux sont les inondations renouvelées et la pollution des eaux en provenance des infrastructures et des immeubles bâtis.

3.4. Méthodologie d'élaboration de la ZAP de Condette

L'élaboration de la ZAP a nécessité la réalisation d'une étude préalable abordant l'analyse agricole de la commune et l'analyse des enjeux paysagers et environnementaux.

La concertation s'est effectuée à l'échelon de la commune voir 1.5. Les travaux du comité de pilotage et 1.6. La concertation préalable)

La profession agricole a été associée au projet et a été conviée à trois réunions de concertation où ont été débattus les modalités de l'outil ZAP, la définition du potentiel agronomique des terres et la présentation des scénarii et la validation du périmètre d la ZAP.

3.4.1. L'analyse agricole

mn

A l'aide d'enquêtes agricoles effectuées individuellement chez tous les exploitants agricoles, complétées par des observations de terrain et un travail bibliographique, il a pu être obtenu des éléments détaillés sur les 400 ha de terres agricoles.

3.4.1.1. Le statut des terres agricoles

Ainsi, il appert que les agriculteurs exploitent 54% des terres en propriété et 46% en fermage, soit une part plus importante de propriétaires-exploitants que dans le reste du département (20% en propriété et 80% en fermage).

Il faut relativiser ces chiffres car trois agriculteurs ont la totalité des terres en fermage représentant 95% de la surface agricole utile (SAU).

Les centres équestres ont la totalité de leur surface en propriété.

La ZAP permet de pérenniser l'activité des agriculteurs fermiers en sécurisant leur outil de travail et favoriser également l'installation potentielle de nouveaux agriculteurs.

Commentaire du CE

La certitude de garantir sur le long terme la pérennité de l'outil de travail permettra aux exploitants d'obtenir des organismes prêteurs des prêts de longue durée pour leurs investissements.

Quant aux terres situées en zone à urbaniser (AU), le bail rural peut être résilié de plein droit au preneur pour changement de destination d'un terrain agricole (L'article L 411-32 du code rural autorise le propriétaire à résilier à tout moment le bail rural)

Le commissaire enquêteur estime que la commune de Condette en ne classant que 5 ha en zones AU sur 400 ha de terres agricoles reste cohérente avec sa logique du maintien de l'agriculture dans sa commune.

3.4.1.2. Le potentiel agro-pédologique des fermes

Il a tout d'abord été déterminé en 1998 pour la partie Est de la commune en 1998, consécutivement au passage de l'A16.

Afin d'étendre la classification à l'ouest de la D 940, un travail avec les agriculteurs a permis de définir le potentiel agro-pédagogique de la partie Ouest.

Au nord de la commune sont situées les terres argilo-sableuses avec grès et argile d'une teneur supérieure à 30%.

La principale zone agricole entre la D940 et l'A 16 est composée de terres à zone hydromorphe, le plus souvent drainées.

En lisière de forêt et en fond de vallée, on trouve les terres humides établies souvent en prairies.

La qualité des terres est moyenne.

3.4.1.3. Dénombrement des exploitations agricoles

Six exploitants agricoles ont leur siège d'exploitation sur le territoire de Condette, quatre agriculteurs de communes limitrophes exploitent quelques parcelles.

La plus petite structure exploite 2.5 ha (ferme équestre), la plus importante 145 ha.

Le parcellaire des exploitants est globalement groupé et l'accessibilité aux parcelles ne pose pas problème.

3.4.1.4. Nature des activités agricoles

L'élevage bovin prédomine sur Condette, un élevage spécialisé bovin viande et un élevage spécialisé bovin lait.

La proximité de Condette de la zone touristique et boisée du Littoral a favorisé les élevages équestres et les pensions équines.

La SAU de Condette est composée pour la moitié de prairies et pour la moitié de terres labourables.

En termes d'espèces cultivées, on retrouve le maïs d'ensilage, le blé, l'orge, les betteraves fourragères, les pommes de terre et l'avoine.

3.4.1.5 La pérennité des exploitations

La moyenne d'âge des agriculteurs enquêtés est inférieure à 45 ans.

Les éléments de fragilité sont le contexte économique pour les exploitations laitières ; la pression foncière et les conflits d'usage en milieu péri-urbanisés et l'existence de deux exploitations en milieu urbain.

Les éléments forts sont des successions assurées pour les reprises d'exploitation.

Commentaires du CE sur la légitimation agricole de la ZAP.

Les zones agricoles de Condette ne présentent pas un intérêt particulier en raison d'une qualité spécifique de production (ex AOC) et ne méritent pas de protection à ce titre.

Par contre, leur situation en zone périurbaines, en raison de sa proximité avec la ville de Boulogne-sur-Mer aux possibilités d'extension urbaine restreintes et la recherche de terrains résidentiels qui se raréfieront sur les communes littorales qui ne pourront plus s'étendre qu'en continuité d'agglomération, et ce, dans le souci prioritaire d'éviter l'urbanisation anarchique de la façade littorale, aggravera encore la pression foncière sur cette commune, arrière- littorale, cernée par les forêts.

Le potentiel moyen des terres agricoles et les difficultés de la « filière lait » fragilisent encore plus le maintien de l'agriculture.

Il est donc légitime à titre principal d'établir une ZAP qui permettra aux exploitants non propriétaires de maintenir leur outil de travail.

3.4.1.6.. L'utilité de la ZAP sur l'environnement

Condette, située dans le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, à cheval entre les entités paysagères du cordon dunaire du Sud de Boulogne-sur-Mer et la boutonnière du Boulonnais à l'est présente un caractère rural et résidentiel où se dégage des ambiances champêtres, avec un patrimoine rural et un maillage bocager remarquables.

Le Bourg possède la particularité d'avoir conservé en son cœur des zones agricoles, à proximité de la mairie, « Les Bas champs ».

Dans ce secteur, la commune de Condette a été autorisée par arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique et de cessibilité de faire faire l'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation d'une partie de la zone des Bas Champs classée en zone N.

L'environnement naturel constitué du marais en périphérie du massif forestier d'Hardelot et la zone des Bas Champs abritant des prairies humides contribuant à conforter un corridor écologique majeur entre les zones forestières nord et sud.

Cette qualité environnementale est signifiée au travers de périmètres Natura 2000 et de ZNIEFF repérées en carte 8 du dossier.

Commentaires du CE sur les effets bénéfiques d'une ZAP sur l'environnement.

Il a été déjà été exposé en 3.3. Enjeux et objectifs de la ZAP à Condette du présent rapport les effets positifs du maintien des prairies humides, donc de leur protection par une partie de la ZAP.

Il appert aussi de rappeler que l'artificialisation des sols a également de nombreux effets néfastes sur l'environnement : ruissellement sur les terres au détriment de son infiltration dans les nappes ; érosion des sols ; coulées de boues et inondations qui affectent le territoire de Condette dans des secteurs, certes limités ; atteinte à la biodiversité ; transfert de pollution vers les cours d'eau et en milieu peri-urbain, tel qu'il est possible de le constater, mitage ancien du bâti ayant entraîné la réalisation de voies de desserte et de réseaux divers.

Pour ces raisons environnementales, la ZAP est un instrument supplémentaire et réglementaire de protection de l'environnement qui associe l'agriculture, partenaire principal de la gestion des espaces.

L'extrait d'avant-projet de charte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale de février 2011 préconise, en sa mesure 41 : Gérer de manière économe le foncier à vocation agricole.

Une des actions prévoit l'expérimentation de procédures de type " Zone Agricole Protégée " (ZAP), en priorité dans les espaces périurbains, et de Périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP).

Le commissaire-enquêteur estime que le terme expérimentation ne convient pas.

En effet, l'idée d'expérimentation laisse entendre qu'il y aura un bilan qui sera établi à un terme qui n'a pas été déterminé, ce qui laisse supposer qu'il faudra

attendre, peut-être, de nombreuses années ou décennies pour en estimer le résultat avant d'étendre cette solution aux autres communes de la CAB.

Dans l'attente, la régression des terres agricoles, est susceptible d'être poursuivie dans ce secteur.

Le commissaire enquêteur estime que cette protection, si elle est novatrice dans la région Nord-Pas-de Calais, date de la Loi d'Orientation agricole de 1999.

Il faut plutôt utiliser le terme d'exemplarité du Projet de la CAB et de la commune de Condette dans cette affaire et utiliser cet outil fort pour une véritable protection du foncier agricole.

L'arbre de Condette ne doit pas masquer la forêt des nombreux errements qui ont porté atteinte au foncier agricole, outil de travail du monde agricole

Il serait ainsi indécent de se lamenter, sans cesse, sur la perte du potentiel agricole de la région Nord-Pas-de-Calais ou du pays.

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les mesures du Parc.

Elles ont le grand mérite de sensibiliser l'opinion sur la protection de l'environnement et d'entraîner une prise de conscience des citoyens sur la disparition des terres agricoles. La préservation de l'avenir ne doit pas seulement consister à l'urbanisation des sols, mais aussi au maintien des activités agricoles

Ainsi, elles ne peuvent pas empêcher une transformation des zones A (agricole), via les trop importantes zones AU (à urbaniser) établies pour paraît-il préserver l'avenir mais qui fragilisent en réalité le monde agricole tel qu'il est décrit dans les commentaires du 3.4.1. L'analyse agricole, pour finalement être classés en zones urbanisées U.

Elles ne peuvent pas non plus, empêcher les changements de stratégie municipale en cas de pression foncières alléchantes ou en cas de changement de municipalités, parfois moins sensibilisées ou encore ignorantes de cette problématique.

Ainsi, les classements en zone A ou N n'apparaissent pas suffisantes pour éviter la disparition des terres agricoles qui perdent chaque année 4000 ha de superficie agricole dans la région Nord-Pas de Calais.

La préservation de l'avenir ne doit pas seulement consister à l'urbanisation des sols, mais aussi au maintien des activités agricoles.

La protection de l'outil de travail par la ZAP a pour conséquence heureuse de protéger l'environnement.

3.4.2. Les intérêts supplémentaires du projet de ZAP, selon le Commissaire enquêteur.

Le dossier expose les effets positifs de la ZAP sur l'agriculture et l'environnement à juste raison.

Le commissaire enquêteur estime que d'autres avantages militent également pour considérer la ZAP comme un véritable outil d'intérêt général.

3.4.2.1 Les effets économiques de la protection des terres agricoles

Commentaire du CE

Hormis, le maintien sur place de l'économie agricole, il est utile de rappeler son impact important sur l'économie du pays.

L'agriculture est en effet l'un des rares secteurs positifs pour la balance commerciale française avec 9 milliards d'euros d'excédents.

La disparition effrénée des terres agricoles dans notre pays, soit 82.000 hectares de terres agricoles qui disparaissent en moyenne chaque année entre 2006 et 2010, (source ministère de l'Agriculture) et la diminution de surface agricole utile passant de 36 millions d'hectares en 1960 à 28 millions d'hectares en 2010, soit environ 20%, militent pour l'utilisation de l'outil ZAP à Condette et dans toutes les zones péri-urbaines et/ou littorales

La ZAP est aussi un outil pour maintenir l'activité agricole, force reconnue du pays.

3.4.2.2. L'intérêt social de la ZAP

Une agriculture où le foncier est basé sur une disponibilité du foncier de long terme permet des investissements plus importants et surtout le maintien ou la création des emplois agricoles et des emplois connexes à l'agriculture qui se comptent par dizaines et ne sont pas délocalisables.

Tous ces métiers participent au maintien des services sociaux : écoles, santé, loisirs, regroupés au centre bâti des villages.

L'arrêt de l'exode rural en raison d'un avenir incertain, dépendant de baux de courte durée, empêche la désertification des campagnes et en certains lieux l'apparition de friches, faute de main d'œuvre, laissées aux bons soins de la collectivité.

Les villages se résidentialisent, près de la côte et des forêts, particulièrement dans leurs hameaux qui accueillent des résidences secondaires, augmentant le coût du foncier et repoussant la jeune population permanente, continuité, dans le temps, de la vie sociale du village vers des communes encore plus éloignées où le mitage continue.

Dans le passé, l'exode rural se faisait surtout vers les villes, actuellement il se fait également vers d'autres territoires ruraux plus éloignés et encore accessibles financièrement, dans un premier temps pour des jeunes primo-accédants, mais très coûteux à l'usage en raison de leur éloignement.

3.4.2.3. Les effets du maintien agricole sur l'aménagement de l'espace

Dans les secteurs sensibles comme la commune de Condette, en périphérie urbaine et proche du littoral, l'instauration d'une ZAP empêche un mitage du territoire, source de gaspillage de toutes sortes :

Foncier, la planète n'est pas extensible pour nourrir ses habitants et les terres cultivables ne sont pas assez nombreuses.

Financier : extension coûteuse des réseaux et services collectifs (ramassage des déchets sur de longs linéaires, ramassage scolaire, augmentation des déplacements et de l'énergie, explosion du coût de transport pour les ménages).

Utilisation réduite des équipements de centre-ville, insuffisamment exploités, perdant leur rentabilité économique et sociale.

Impacts visuels sur les paysages.

Impacts sur le village historique.

Ce mitage est accentué le long des voies rapides et autoroutes et certains hameaux, éloignés du cœur d u village prospèrent près de ces grands axes au détriment des villages historiques qui déperissent ainsi que leurs commerces et équipements collectifs.

Enquête n° E11-375/59

3.5. Définition du périmètre de Zone Agricole Protégée

3.5.1. Les paramètres pris en compte

Les critères retenus par le comité de pilotage pour définir le périmètre ont été les suivants :

Le potentiel agro-pédologique des surfaces agricoles classées en très bonnes terres (très bonnes terres +limons sableux drainées) ; la deuxième catégorie de terres (limons sableux non drainées +argiles, biefs et tourbes drainés)

Les surfaces en prairie nécessaire au maintien de l'élevage sur l'exploitation et garantie du maintien du bocage proches ou non de l'exploitation.

Les surfaces en pente

La préservation des accès

La pérennité des exploitations

Cohérence avec les documents de planification (PLU, SAGE, PPRI, SCOT du Boulonnais en cours d'élaboration)

Commentaire du Commissaire enquêteur

Il ne peut apparaître de contradiction avec les documents supérieurs de planification qui sont tous en cours de révision.

En ce qui concerne le PLU de Condette, de nombreux outils environnementaux ont «été mis en place (ZPPAU, chartes paysagère, etc.)

Le commissaire enquêteur recommande que les documents directeurs s'inspirent de la démarche de Condette

Il aurait été judicieux, pour un repérage plus facile avec le PLU de la servitude que le plan au 1/6500 ième où le parcellaire est visible reprenne les sections cadastrales avec les numéros cadastraux.

Ce travail sera de toute façon très utile pour la délivrance des autorisations d'urbanisme, évitant ainsi des examens de cartes différentes, source d'erreurs matérielles.

Sur la cohérence du plan de zap avec le PLU de la commune voir Avis du commissaire enquêteur sur le périmètre retenu

3.5.2. Le choix du scénario retenu

Cinq alternatives de zonage ont été étudiées dont la cartographie est reprise en annexe 3 du dossier.

Scénario 1 : très bonnes terres à haut potentiel de rendement ;

Scénario 2 : très bonnes terres prairies proches des sièges d'exploitation ;

Enquête n° E11-375/59

Scénario 3 : très bonnes terres et prairies proches de l'exploitation et 2^{ème} catégorie de terres ;

Scénario 4 : très bonnes terres et prairies proches de l'exploitation et 2^{ème} catégorie de terres et autres prairies ;

Scénario 5 : très bonnes terre et prairies proches de l'exploitation et 2^{ème} catégories de terres, prairies autres + terrains en pente.

Le Comité de pilotage a souhaité que l'ensemble des terres agricoles soit repris, l'objectif étant de préserver dans son ensemble l'agriculture telle qu'elle existe actuellement, le scénario n°5 a été retenu et après constat que quelques parcelles agricoles avaient été oubliées a souhaité que l'ensemble des parcelles utilisées pour l'activité agricole y figurent.

Ce choix a été également validé par les agriculteurs.

Ainsi les terrains constructibles (Zones 1AU ET 2 AU) ainsi que ceux identifiés en terrain d'emplacement réservé et ayant une vocation d'intérêt public (extension du cimetière, du parking de la mairie...) ont été retirés du périmètre définitif.

Le zonage définitif a été validé par le comité de pilotage et formalisé sur un plan au 1/6500^{ème}

La zone protégée de Condette s'étend donc sur une surface de 379,74 ha

Avis du commissaire enquêteur sur le périmètre retenu

Le commissaire enquêteur rappelle que par délibération du 22 novembre 2010, le conseil municipal de Condette a adopté la démarche et le projet de périmètre de zap en reprenant les choix du comité de pilotage qui concluait que « le périmètre définitif de la ZAP devait reprendre l'ensemble des terres agricoles à l'exception de celles qui ont été dévolues à l'urbanisation dans le cadre du PLU approuvé en décembre 2006 et ceux ayant vocation à accueillir des projets d'intérêt général ».

Le commissaire enquêteur a comparé le plan local d'urbanisme et l'ensemble du périmètre de la ZAP et y a décelé trois anomalies par rapport aux intentions du projet qui ne sont pas cohérentes avec le plan local d'urbanisme et surtout les terrains agricoles ou à vocation agricole (qui sont classés en zone Agricole A ou N en état de culture). Voir en PJ3 Plan de repérage des trois modifications

La première anomalie consiste en l'exclusion des parcelles suivantes classées en zone A, et entourées par une zone N, soit les, parcelles cadastrées : AI 17 ; AI 18. AI 19. AI 20 ; AI 21 ; AI 22 ; AI 23 ; AI 25 ; AI 26 ; AI 28 et AI 10 partiel comprenant un corps de ferme avec habitation, hangars et parcelles boisées.

Des parcelles boisées étant incluses dans cet ensemble, il est bon de rappeler que, selon l'article L112-2 du code rural, l'existence de parcelles boisées de faible étendue au sein d'une telle zone ne fait pas obstacle à cette délimitation.

MV

Le commissaire enquêteur émet donc l'avis qu'il importe pour ne pas modifier l'esprit de l'équilibre du projet de classer ce corps de ferme en zone agricole protégée voir PJ4. Demande d'extension de périmètre au lieu dit route d'Herlinghen

En effet, l'exclusion de ces bâtiments empêcherait une éventuelle reprise par un jeune agriculteur si une protection insuffisante sur la durée permettait un changement de destination, alors que ce n'est pas la volonté de l'actuelle municipalité.

La deuxième anomalie consiste dans la non-prise en compte d'une bande de terres agricoles au lieu dit les Bas-Champs située dans la zone N et concernant les parcelles AP 429. AP 430. AP 431. AP 432 ; AP434 repris en zone N du règlement d'urbanisme.

L'article R 123-8 du code de l'urbanisme qui définit la zone N, affiche aussi des enjeux agricoles dans ce type de zone.

« Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières [...].

[...] des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.»

Le classement et l'exploitation de terres agricoles en zone N n'est donc pas incompatible avec la vocation de cette zone.

Cette bande de terrain faisait auparavant l'objet d'un espace réservé n°12 destiné à la construction d'un parking public ; voir PJ5 Extrait du PLU Zone N, au lieu dit les Bas Champs

La zone des Bas-Champs a fait l'objet d'une procédure d'utilité publique permettant entre autres parcelles l'acquisition des parcelles susvisées, faisant l'objet de l'emplacement réservé n° 12 ,nécessaire à la création d'un parking pour les écoles ainsi que d'autres parcelles nécessaires au projet d'aménagement durable de la zone humide des « BAS CHAMPS »représentant au total une superficie de 125.000 m².

D'autres emplacements réservés utiles pour l'aménagement de fossés, ou leur entretien par la collectivité, de chemins de promenade ainsi que la réalisation d'un bassin naturel de stockage des eaux pluviales , d'un parking paysager sont prévus.

Ces emplacements réservés ne seront plus utiles après l'acquisition des 12 ha 500.

Après la réalisation de ces équipements collectifs, le solde des terrains restera consacré à l'agriculture classique ou au maraîchage, à l'exception du parking situé en face de la mairie et libellé emplacement réservé n°7.

Or, par délibération du 14 décembre 2009, suite à l'enquête publique, le conseil municipal de Condette a renoncé au projet de parking prévu en

emplacement réservé n° 12 et a demandé l'exclusion de la parcelle AP 431 du périmètre de la DUP et le maintien des autres parcelles dans le périmètre de la DUP, en raison de leur qualité de terres agricoles et leur position enclavée.

(Voir le plan annexé à l'arrêté de Déclaration d'utilité publique et de cessibilité du 15 septembre 2010, pris au profit de la Commune de Condette visible sur le plan commun limite DUP en noir et périmètre de ZAP qui le chevauche en quasi-totalité voir en PJ6 Demande de modification de périmètre de la zone N des Bas Champs

Le projet de ZAP, esquissé antérieurement, tient certainement encore compte de cette réserve foncière 12, il s'agit là d'une erreur matérielle.

Il importe donc que la limite de ZAP englobe également les parcelles agricoles AP 429 ; AP 430 ; AP 432 ; AP 434 ; cultivées communément avec les parcelles AP433 et AP 435 pour renforcer l'esprit de l'équilibre du projet qui exclut uniquement du périmètre de la ZAP, ipso-facto les zones U et spécifiquement les zones 1 AU et 2U de classer ces terrains en zone agricole protégée classée au PLU en zone N. voir en PJ6 Demande de modification de périmètre de la zone N des Bas Champs

Le projet de ZAP exclut de son périmètre une partie des terrains en cours d'acquisition, à l'effet de créer un parking paysager en face de la mairie nécessaire, en raison de la suppression de l'emplacement réservé 12 (parcelle AN 29 et AN 82) voir en PJ5 Extrait du PLU Zone N, au lieu dit les Bas Champs

En ce qui concerne la parcelle AP 431, (classée en ZONE N) celle-ci est rattachée à la parcelle AP 335 et ne peut être considérée comme un terrain agricole ou à vocation agricole puisqu'elle est rattachée à un ensemble construit, classé en zone U, est plantée et clôturée et ne fait pas l'objet d'une exploitation agricole.

Le commissaire enquêteur demande que le périmètre de la ZAP intègre désormais les parcelles AP 429 ; AP 430 ; AP 432 ; AP 434 dans la ZAP, voir en

PJ6 Demande de modification de périmètre de la zone N des Bas Champs

Il constate avec satisfaction que la ville de Condette, met en zone protégée agricole l'ensemble des terrains des Bas-Champs qui dont elle sera propriétaire après règlement à l'amiable ou par vie d'expropriation à l'exception du futur parking paysager.

Elle garantit l'avenir et fait taire les éventuels procès d'intention sur de futures zones d'urbanisation après acquisition de terrains agricoles.

Sa démarche de protection de la nature et de l'agriculture » s'acte donc dans la durée.

Elle est donc exemplaire.

Une troisième anomalie apparaît pour des parcelles classées en zone agricole au PLU qui n'auraient pas été repris dans le projet de ZAP en raison de leur partie boisée.

mn

Enquête n° E11-375/59

Il s'agit des parcelles ZD 61, ZD 63. ZD 60 partiel ; ZD 56 ; ZD 72 ; ZD77 ZD 76 ; situées au Sud-est de la commune, au lieu-dit Ècames et faisant partie intégrante d'une zone A.

Là encore, l'existence de parcelles boisées de faible étendue au sein d'une telle zone A ne fait pas obstacle à cette délimitation.

Le commissaire-enquêteur demande l'intégration des parcelles ZD 61, ZD 63. ZD 60 partiel ; ZD 56 ; ZD 72 ; ZD77 ; ZD 76 dans le périmètre de la ZAP ; voir en PJ7 Demande d'extension de périmètre de ZAP au lieu-dit Ecames

Le rapport de présentation ne motive en aucune façon l'exclusion de ces terrains agricoles placés en zone A ou N

Ces trois anomalies feront l'objet d'un avis réservé, pour ne pas mettre en péril l'équilibre général du projet qui exclut uniquement les zones U et AU ainsi que les emplacements réservés pour une utilité publique (cimetière, cimetière, parking paysager en zone N, face à la mairie...).

MN

IV. EXAMEN DES CONSULTATIONS ADMINISTRATIVES RÉGLEMENTAIRES

Conformément à l'article L122-2 du code rural, la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDDCOA) et la Chambre d'Agriculture de la Région Nord-Pas-de Calais ont été amenés à exprimer leur avis sur le projet.

4.1. Avis de la CDDCOA DU 28 JUIN 2011

L'avis de la CDDCOA est favorable avec 16 voix pour, une abstention, et aucun vote contre.

Lors des échanges préalables à ce vote, il fut affirmé que les futurs boisements n'étaient pas interdits, qu'il n'existaient pas de règles supplémentaires sur les pratiques agricoles; que la servitude instituée par la ZAP n'engendre pas de servitude supplémentaire autre que celle prévue par l'urbanisme.

Il fut évoqué, avec en cas d'école, l'installation d'un hypermarché, le degré de résistance à l'implantation d'un hypermarché. Il fut répondu que tout d'abord il faudra réviser le PLU et qu'au-delà de l'avis du Conseil municipal, recueillir les avis de la Chambre d'Agriculture et de la CDCEA.

Il est précisé que la Commission Départementale sur la Consommation Agricole sera appelé à donner son avis sur les documents d'urbanisme.

Il fut répondu au représentant des propriétaires qui s'inquiétait de l'information des propriétaires, que ceux-ci pouvaient s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique.

Commentaire du commissaire enquêteur

Sur la dernière intervention, il est vrai que la procédure de ZAP n'apportant pas de contraintes culturelles sur le bien, ne prévoit pas d'information particulière aux propriétaires.

Il n'est d'ailleurs prévu aucune indemnité particulière.

Il est permis de penser qu'en sus de la publicité, les exploitants agricoles ont certainement informé leurs propriétaires.

4.2.2. Avis de la Chambre d'agriculture du Nord-Pas-de-Calais

Monsieur J.B.BAYARD, président de la chambre d'Agriculture Nord-Pas-de-Calais, après avoir rappelé que la Chambre s'est fortement impliqué dans les différents comités de pilotage ayant abouti à la présentation du projet et sur le peu de ZAP engagée au niveau national depuis la création de cette outil s'interroge sur la pertinence d'une ZAP sur le territoire de Condette, à la fois au regard des objectifs de l'article L112-2 du code rural (productions de qualité, situation géographique...)

MW

Enquête n° E11-375/59

mais aussi de la méconnaissance de la réglementation qui sera mise en œuvre au sein de ce périmètre

Il veut s'assurer que la création de ce nouveau zonage ne viendra pas apporter de nouvelles contraintes sur les exploitations agricoles dans l'exercice normal de leur activité.

Il prend acte de la non opposition de la majorité des agriculteurs locaux sur ce projet.

Avis du Commissaire enquêteur

Les agriculteurs locaux ont, en effet, bien appréhendé la situation locale où de nombreuses pressions foncières s'exercent sur les terres agricoles.

Il s'agit là d'un outil agricole bien adapté à la défense de leur outil de travail qui n'apporte aucune contrainte supplémentaire à leur activité.

Cette servitude est uniquement une servitude d'urbanisme protégeant sur la durée cet outil de travail, lui permettant d'investir sur le long terme, y compris dans des productions de qualité à haute valeur ajoutée.

Il ne s'agit en aucune façon d'une servitude sur l'usage du sol telle que l'on peut la retrouver parfois dans des périmètres rapprochés ou éloignés de protection des forages d'eau destinés à la consommation humaine.

L'agriculteur est quand même invité à respecter le code des bonnes pratiques agricoles à l'instar de la totalité de ses collègues du Nord-Pas-de-Calais classé en région sensible.

Il est vrai que cette procédure est superfétatoire dans les grands bassins céréaliers où se trouvent des fermes isolées des bassins de population qui n'attirent pas le développement urbain effréné que l'on trouve dans les communes littorales ou périurbaines.

Le commissaire enquêteur demande à monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de prendre connaissance de ses avis qu'il a exprimés dans ce rapport en 3.4.1.5 La pérennité des exploitations, en 3.4.2.1. Les effets économiques de la protection des terres agricoles ainsi que le bilan local positif sans appel sur ce dispositif.

Le commissaire enquêteur, souhaite que la Chambre d'Agriculture, bien consciente de la disparition de plus en plus rapide du foncier agricole, s'empare de la ZAP de Condette pour en faire un exemple promouvant cet outil de protection.

En effet depuis la LOA instituant les ZAP, la réduction des terres agricoles s'accélère et il est grand temps que ces servitudes de protection se mettent rapidement en place; il en va de l'avenir de l'Agriculture qui peut encore tirer orgueil de sa part positive dans le bilan de la balance commerciale de notre pays.

V. Examen et avis sur les observations du Public

5.1. Sur le registre déposé en mairie de Condette

5.1.1. Observation n° 1

Monsieur BUTEL, demeurant à Condette, se dit favorable à la protection des espaces agricoles concernés par la futur ZAP et approuve totalement cette mesure, après analyse des documents mis à disposition

Le commissaire enquêteur prend acte de cet avis favorable

5.1.2. Observation n°2

Monsieur SAUREUR, demeurant à Condette estime qu'il est indispensable et primordial pour la commune de Condette de protéger ses espaces agricoles.

Le commissaire enquêteur prend acte de cet avis favorable

5.1.3. Observation n°3.

Madame LAURENT, demeurant à Condette s'estime très attachée à la préservation des espaces agricoles de Condette et à la conservation de son charme de commune rurale et particulièrement sur la zone des Bas Champs

Le commissaire enquêteur prend acte de cette appréciation sur le cadre de vie du secteur.

5.1.4. Observation n°4.

Madame R.BUTEL donne son accord sur le projet de ZAP préservant les zones agricoles et les zones protégées, elle espère que le problème d'écoulement des eaux pluviales, via les fossés, sera pris en compte.

Commentaire du CE

Madame Butel fait certainement référence principalement aux fossés transitant par la zone des Bas Champs dont les terrains d'assiette font l'objet de l'arrêté de Déclaration d'utilité publique et de cessibilité du 15 septembre 2010 et dont l'acquisition est en cours de procédure devant le juge de l'expropriation.

5.1.5. Observation n° 5.

Monsieur BAVAY approuve le projet de la Zone Agricole protégée.

5.1.6. Observation n°6.

Monsieur DÉFOSSÉ, agriculteur à l'instar des agriculteurs de son village, se dit soucieux de l'avenir agricole compte tenu de travail, des revenus, souci accru de perdre son travail en raison de départ qu'il qualifie d'expropriation sans garantie d'avenir.

Il souligne la collaboration avec le maire et son conseil municipal et le maire et l'adhésion des agriculteurs à ce projet de ZAP qui protégera l'agriculture en place, garantira l'avenir de leurs enfants et préservera le cadre rural de son beau village.

Il estime que la ZAP donnera aux agriculteurs une protection renforcée pour la résistance aux pressions des promoteurs.

Commentaire du CE

Il est un fait que la ZAP permettra plus facilement la signature de baux de longue durée dans un secteur où les propriétaires compte tenu de la forte demande en résidentiel sont tentés par des plus values importantes et la signature de baux de courte durée en zone A avec l'espoir d'un classement en zone AU.

Il faut toutefois rappeler que le bail à ferme de longue durée est plus rémunérateur pour les propriétaires.

- il peut être conclu pour une durée minimale de 18 ans qui se renouvelle par période de neuf ans

- il y a également le bail de 25 ans au moins, appelé "bail à long préavis" qui peut contenir une clause de renouvellement par tacite reconduction ;

- enfin, il y a le "bail de carrière", d'une durée minimum de 25 ans et qui se termine à la fin de l'année culturale au cours de laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite.

La loi a voulu favoriser le bail à long terme et elle propose de fortes incitations fiscales au propriétaire.

Bien entendu, le prix du fermage sera supérieur à celui d'un bail ordinaire, mais dans une faible proportion.

Ainsi sur la durée, chacun retrouve son compte et l'agriculteur peut ainsi investir dans son outil de travail au lieu de s'endetter pour le foncier.

Il faut s'attendre également, qu'en raison de la demande mondiale alimentaire, le prix des terres agricoles retrouve une vraie valeur économique.

La garantie d'avenir est surtout menacée dans l'instauration des zones AU (à urbaniser) d'une taille parfois démesurée par les municipalités. (Voir mon avis sur ce point en 3.4.1.1. Le statut des terres agricoles .

5.1.7 Observation n° 7

Monsieur A COCQUET, agriculteur à Condette depuis 1968, désormais retraité, se dit très satisfait du projet de ZAP en rappelant que pendant toute sa carrière il a concouru à la protection des terres agricoles.

Il déclare que les terres agricoles sont l'outil de travail de l'agriculteur et que protéger la terre, c'est protéger l'agriculteur et l'agriculture.

Commentaire du CE

Le foncier agricole n'est pas un outil de travail comme les autres que l'on peut remplacer en cas d'usure, en fin d'amortissement ou par progrès technologique.

Les sols agricoles imperméabilisés ne peuvent plus revenir naturellement à l'état initial, sauf à y accueillir des productions spécifiques, hors sol, dans des serres.

M N

Enquête n° E11-375/59

5.2. Observations exprimées par courrier et annexée au registre d'enquête

5.2.1. Lettre n°1

Par courrier du 3 mars 2012, Monsieur Jean -Pierre BOUSSEMAERE, demeurant à Echinghen apporte son soutien au projet de ZAP, salue une démarche courageuse qui protège la terre des projets immobiliers, constate que la commune a déjà réalisé de magnifiques aménagements sur le territoire : le château, la mairie et souhaite la réalisation de ce projet qui profiteront non seulement aux habitants de Condette, mais à tous ceux qui aiment se promener dans la commune.

Le commissaire enquêteur prend acte de cet avis enthousiaste sur l'environnement préservé et attractif de la commune de Condette.

5.2.2 Lettre n°2

Par courrier du 3 mars 2012, madame Véronique BOUSSEMAERE, impressionnée par les aménagements magnifique du château, du marais et du reste donne totalement son accord au projet du maire et du Conseil municipal pour la protection des terres agricoles et les soustraire ainsi « à l'avidité » des promoteurs immobiliers.

Le commissaire-enquêteur prend acte de ce soutien au projet.

VI. CONCLUSIONS DU RAPPORT

6.1. Les thèmes évoqués.

L'ensemble des contributeurs s'est déclaré favorable au projet de ZAP et les thèmes évoqués sont la protection de l'agriculture locale associée le plus souvent au cadre de vie rural de la commune de Condette.

6.1.2 Le ressenti de l'enquête :

Le commissaire enquêteur a bénéficié d'un accueil matériel correct, d'une bonne disponibilité des personnels de la mairie de Condette qui ont fourni les documents d'urbanisme ou administratifs nécessaires à une bonne compréhension du dossier.

Il remercie également le service urbanisme de la CAB et le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale qui lui ont apporté des informations précieuses sur le processus de la concertation préalable.

Si la fréquentation a été relativement modeste, cela est du certainement à une concertation préalable menée par un comité de pilotage qui a pris le parti d'entretiens individuels avec les agriculteurs concernés et la tenue de réunions de synthèse.

La population n'est pas venue apporter des contributions hostiles au projet.

Elle a certainement déjà acté ce projet, présenté à de nombreuses reprises par les informations locales et une publicité de l'enquête effectuée très correctement.

Le commissaire enquêteur, après avoir constaté que les différentes étapes de la procédure menant au projet avaient été respectées en leur forme et en leurs délais,

Après avoir vérifié, que toutes les formalités du déroulement de l'enquête avaient été accomplies et la publicité de l'enquête suffisante.

Après avoir constaté que les documents essentiels et obligatoires avaient été mis à la disposition du public et analysé l'ensemble des avis ou observations répertoriées,

Est disposé à déposer ses conclusions motivées et son avis dans le document joint au présent rapport sous document séparé.

Le 28 mars 2012

Michel NIEMANN



Commissaire-enquêteur

LISTE DES PIÈCES JOINTES

- N° 1 : Carte du projet de ZAP
- N° 2 : Mesure 41 de la Charte du Parc Naturel en cours de révision
- N° 3 : Plan de repérage des trois modifications
- N° 4 : Demande d'extension de périmètre au lieu dit route d'Herminghen
- N° 5 : Extrait du PLU Zone N, au lieu dit les Bas Champs
- N° 6 : Demande de modification de périmètre de la zone N des Bas Champs
- N° 7 : Demande d'extension de périmètre de ZAP au lieu-dit Ecames

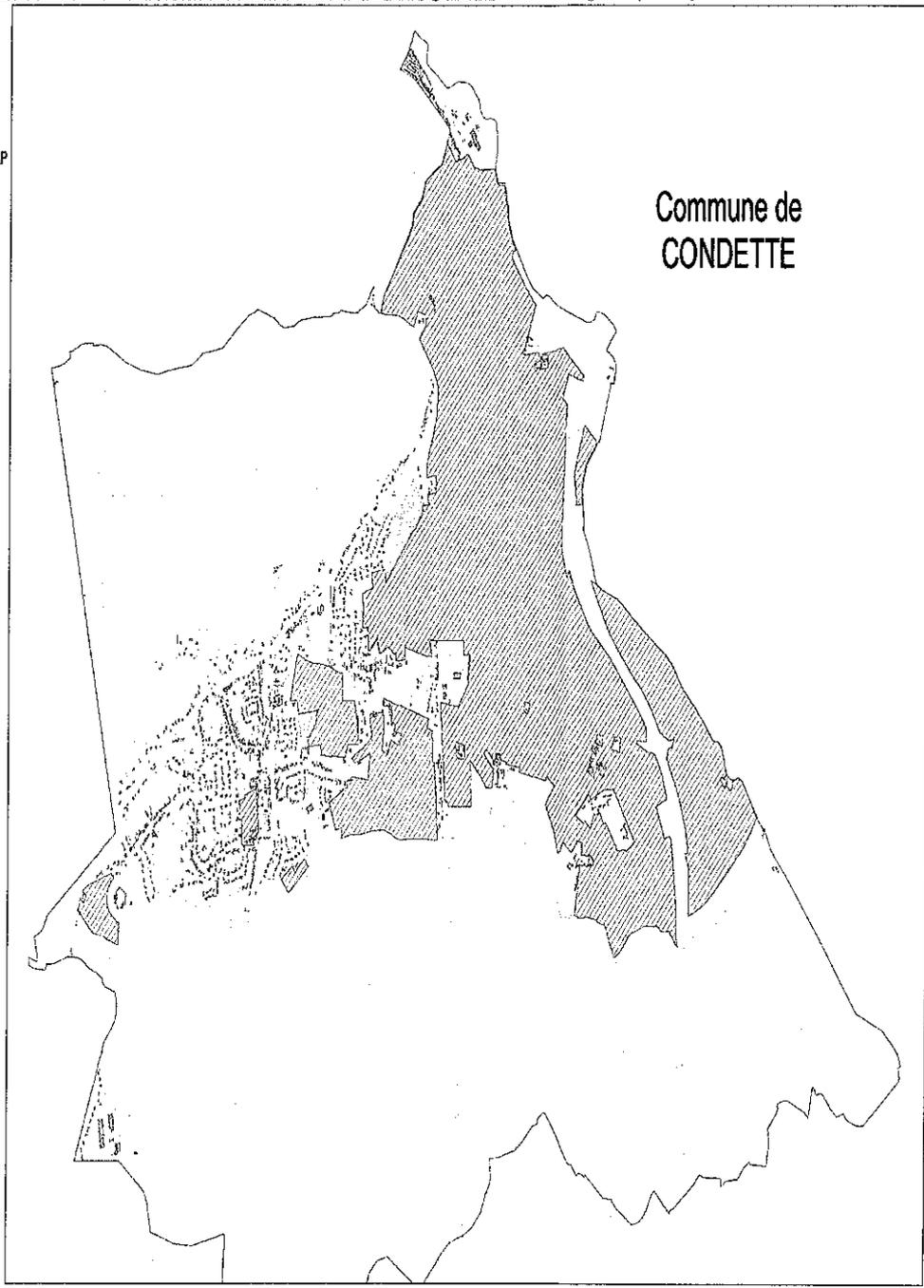
PJ1

Projet de périmètre de LA ZAP

Etude préalable à la définition de la Zone Agricole Protégée (ZAP) de CONDETTE

- LEGENDE :**
- fond : cadastre
 -  Proposition de périmètre ZAP
 - PLU (extrait)**
 -  zona AU
 - Autres Zones U
 - Zones Agricoles
 - Zones Naturelles

Commune de
CONDETTE



1:6 500
1 cm = 65 mètres



MA

PJ2

Mesure 41 de la Charte du Parc Naturel en cours de révision

Vocation 3 : Un territoire qui valorise ses potentiels économiques
Orientation 9 : Renforcer la place de l'agriculture durable dans l'économie locale
 Mesures liées : 38

MESURE 41
Gérer de manière économe le foncier à vocation agricole

La Surface Agricole Utile (SAU) du Parc est en constante diminution depuis de nombreuses années. Celle-ci s'est poursuivie au rythme moyen d'environ 250 hectares par an pendant la période 1999/2005, bien que beaucoup d'efforts aient été entrepris pour renforcer, par des documents d'urbanisme, les outils de maîtrise de l'aménagement du territoire.

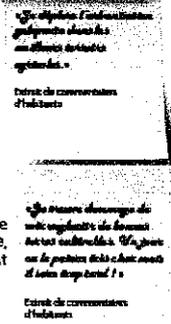
Le territoire du Parc ne connaît cependant pas de déprise agricole. La perte du foncier agricole correspond à un phénomène qui s'est concentré dans la couronne périurbaine des agglomérations, au profit principalement de l'habitat et des activités économiques, et qui s'est étendu de manière plus diffuse sur l'ensemble du Parc et concerne aujourd'hui la quasi-totalité du territoire. Dans celui-ci, ce phénomène s'est renforcé d'une mutation des sols pour les boisements.

Mal maîtrisée, la mutation du foncier met en péril l'activité agricole : augmentation de la pression foncière, difficultés d'installation,

conséquences sur les conditions d'exploitation, notamment en zone péri-urbaine (conflits d'usage, difficultés liées aux distances réglementaires pour les extensions et les épandages, etc.).

Au-delà des enjeux strictement agricoles, la perte du foncier pour l'urbanisation et le développement des boisements contribue à la banalisation des paysages, et peut avoir un impact sur d'autres enjeux majeurs du territoire, comme la biodiversité et la ressource en eau.

C'est pourquoi la préservation du foncier agricole apparaît comme une priorité de la charte, l'agriculture étant la première activité permettant de mettre en valeur le territoire du Parc.



Principales actions proposées

- Renforcement des diagnostics agricoles préalables à l'élaboration des documents d'urbanisme, en particulier les SCOT, les PLU communautaires et les PLU communaux, pour une meilleure prise en compte de l'enjeu de la préservation du foncier agricole.
- Elaboration d'un Schéma de Cohérence des Boisements (SCOB) à l'échelle du Parc à l'échéance de 2013 et expérimentation de réglementations de boisement dans les zones sensibles, en cohérence avec les orientations du Plan Forêt Régional et du SRADT, sous la maîtrise d'ouvrage du Département du Pas-de-Calais.
- Expérimentation de procédures de type "Zone Agricole Protégée" (ZAP), en priorité dans les espaces périurbains, et de Palmiers de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PREAMP).
- Renforcement du partenariat entre les opérateurs publics fonciers (SAFER, EPF, collectivités...) pour l'intervention sur le foncier agricole dont la vocation doit être impérativement préservée.
- Sensibilisation des acteurs du territoire sur les enjeux liés à la préservation du foncier agricole (conflits d'usage, voyages d'été, etc.). Les communes et les EPCI seront sensibilisés aux outils qui leur sont proposés par la SAFER, et en particulier le panel d'observation et de veille foncière, qui constitue un outil d'information, d'alerte et d'aide à la décision pour les élus.
- Mise en place d'un dispositif d'observation de l'évolution du foncier agricole (en relation avec le dispositif de suivi du foncier inscrit à la mesure 40 de la charte).
- L'accent sera mis en particulier sur le repérage des futures cessations d'activité agricole hors cadre familial, en tant que support d'une animation et d'une médiation (intermédiaire locale) à mener entre le cédant, les repreneurs potentiels et les propriétaires, afin de préserver à chaque fois une unité économique viable et de favoriser les installations, et en particulier l'installation des jeunes agriculteurs. Les signataires de la charte, en fonction de leurs compétences et de leurs orientations, mobiliseront les moyens qui permettront de mettre en œuvre ce dispositif. L'appui de la SAFER sera sollicité.

Mise en œuvre de la mesure et acteurs mobilisés

Toutes les actions faisant référence aux documents et procédures d'urbanisme sont menées sous la responsabilité des collectivités compétentes, avec l'appui du syndicat mixte du Parc et, lorsqu'elles existent, des agences d'urbanisme.

Les démarches foncières pourront être conduites en lien étroit avec les principaux acteurs et opérateurs, en fonction de leur nature.
 La Chambre d'Agriculture, les collectivités, les agences d'urbanisme, l'EPF, la Safer accompagneront l'ensemble de cette mesure.
 Le Syndicat mixte du Parc pourra conduire les actions de sensibilisation et, le cas échéant, initier et porter certaines expérimentations et actions spécifiques.

Le Syndicat mixte coordonne la démarche d'observation de l'évolution du foncier (voir mesure 38), de manière à ce que le territoire dispose d'une base de données partagée et d'une méthode de travail simple et efficace pour assurer la collecte et l'analyse des données.

Territorialisation de la mesure

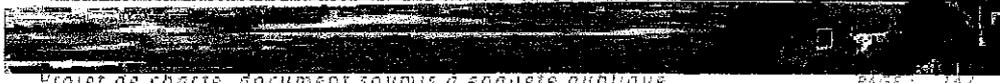
Cette mesure concerne tous les espaces ruraux du territoire, avec une attention particulière aux espaces péri-urbains et aux zones agricoles les plus soumises à la pression foncière (proximité des infrastructures, littoral, ...).

Principaux indicateurs de réalisation à 12 ans

- Nombre de ZAP et surfaces agricoles concernées
- Nombre de BAEN et surfaces agricoles concernées
- Mise en œuvre du SCOB et nombre de dossiers concernés
- Nombre de diagnostics agricoles réalisés dans le cadre des PLU
- Nombre d'intermédiation locales réalisées
- Nombre d'actions partenariales mises en œuvre
- Nombre de personnes sensibilisées

Indicateurs de résultat

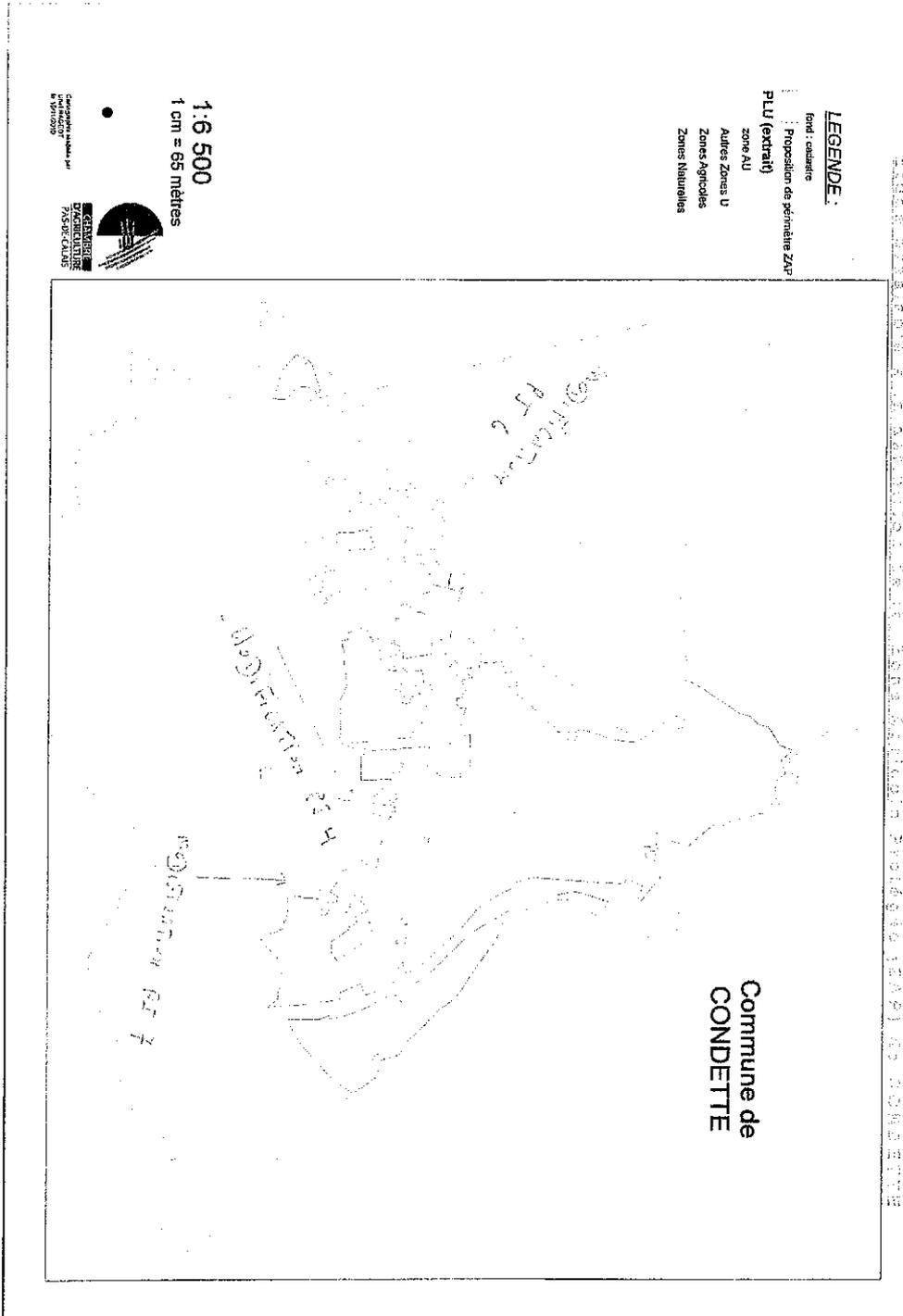
- Evolution de la surface agricole en boisement et artificialisation des sols
- Evolution du nombre d'exploitations



MA

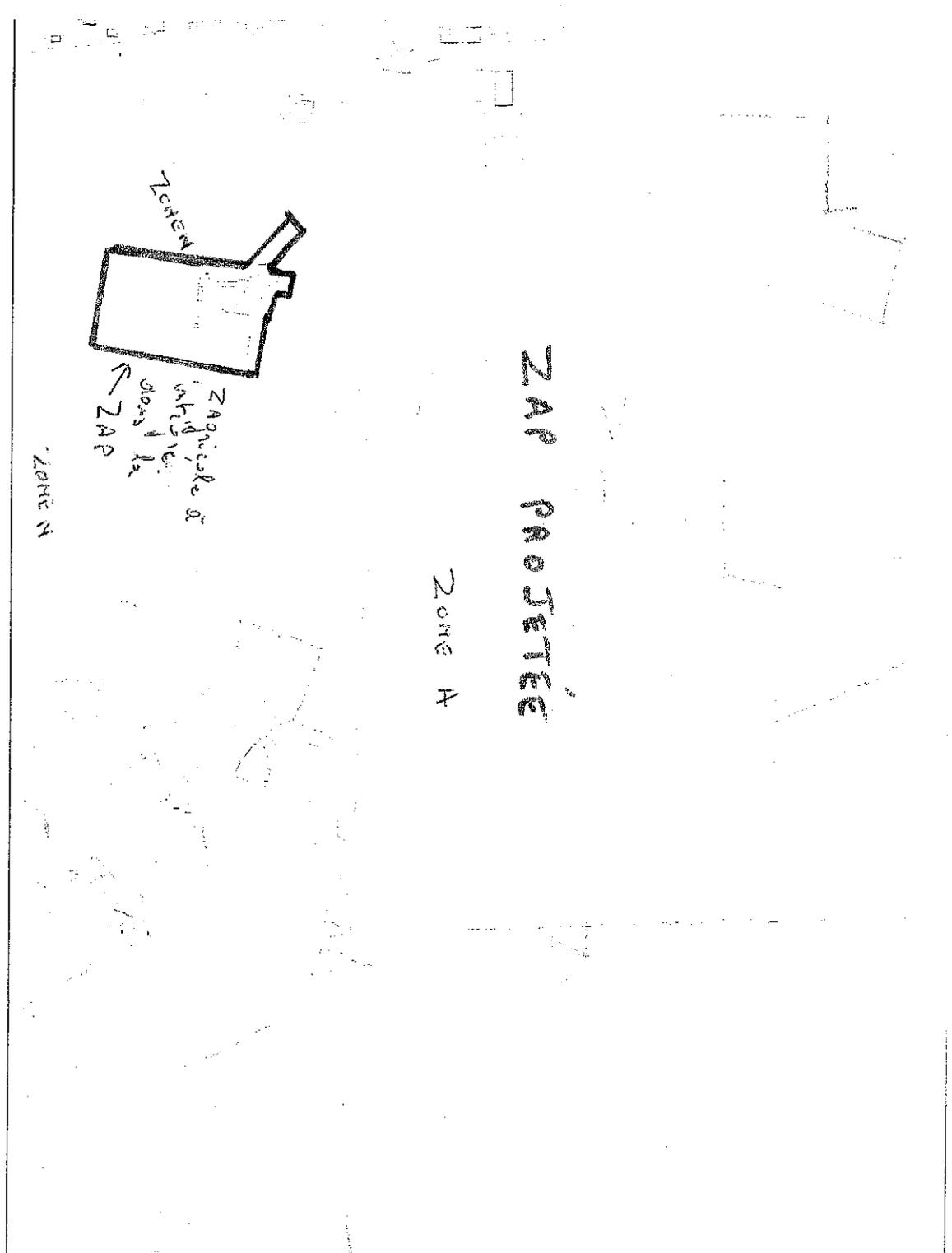
PJ3

Plan de repérage des trois modifications



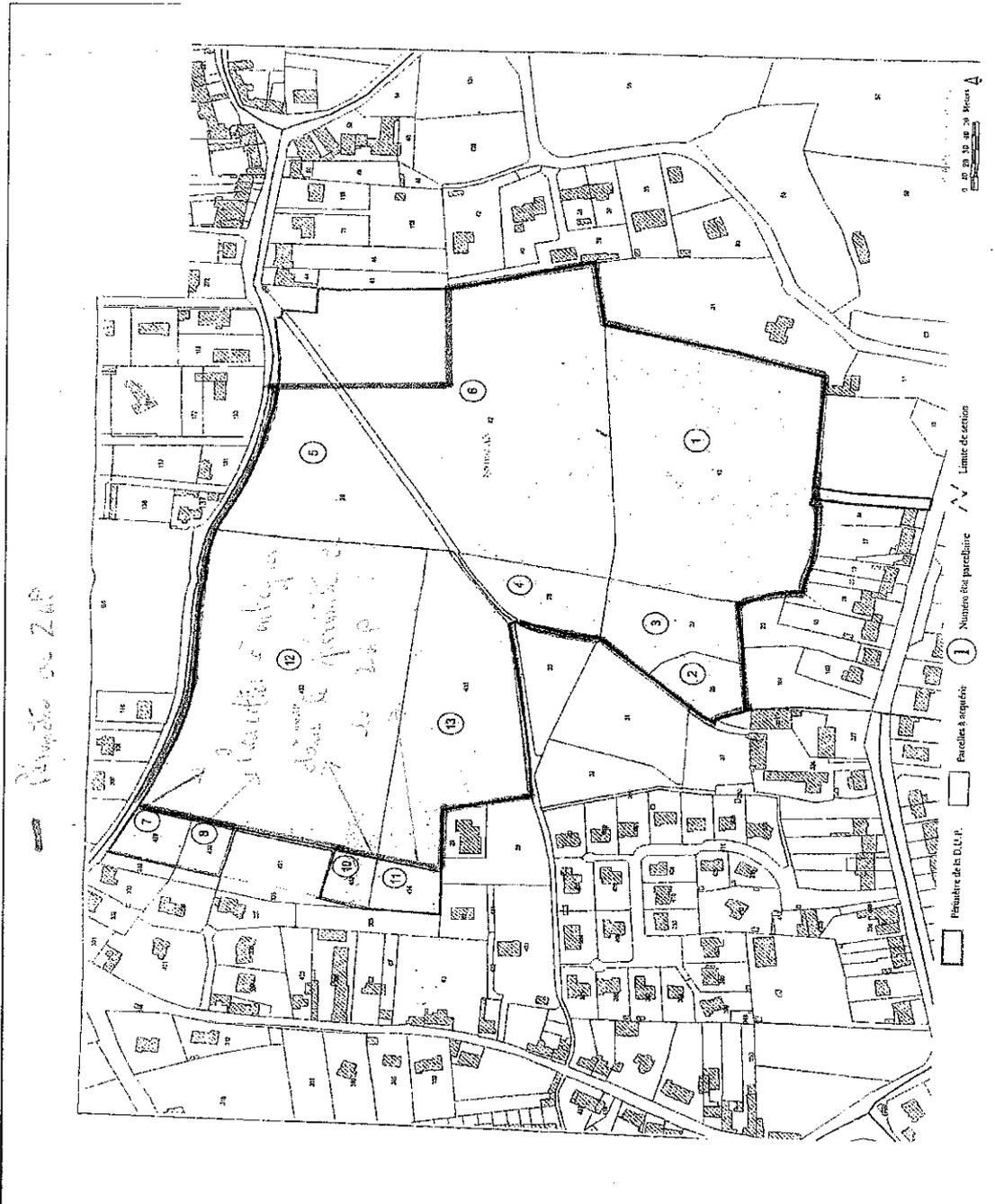
PJ4.

Demande d'extension de périmètre au lieu dit route d'Herlinghen



PJ6

Demande de modification de périmètre de la zone N des Bas Champs



nr

PJ7

Demande d'extension de périmètre de ZAP au lieu-dit Écames

Département : PAS DE CALAIS	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : BOULOGNE SUR MER 26 rue d' Aumont B.P. 639 62321 62321 BOULOGNE SUR MER tél. 03 21.10.29.02 -fax 03.21.31.32.64 pige.620.boulogne-sur-mer@dgifp.finances.gouv.fr
Commune : CONDETTE	PLAN DE SITUATION	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
Section : A1 Feuille : 000 A1 01		
Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/1500		
Date d'édition : 16/03/2012 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC50 ©2011 Ministère du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat		

