CŒUR DE VILLAGE I B
SAILLY SUR LA LYS (62)

PA 2

NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT EN LOTISSEMENT

ART R - 441 - 3 du Code de l'Urbanisme

FONCIFRANCE
Aménageur & Partenaire

Sailly sur la Lys

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
INTRODUCTION 3
I. DIAGNOSTIC : ANALYSE DU CONTEXTE, DES RÈGLEMENTS ET LOIS EN VIGUEUR 5
II. ETUDES PREALABLES A LA CONCEPTION 18
III. SOUHAITS ET OBJECTIFS MANIFESTES PAR LA COMMUNE DE SAILLY SUR LA LYS 24
IV. SYNTHESE DES HYPOTHESES DE TRAVAIL 25
V. CONCEPTION DU PROJET « CŒUR DE VILLAGE I B » 26
VI. PHASES TRAVAUX 33
VII. GESTION & ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS DU LOTISSEMENT 34
VIII. COMPOSITION DU PERMIS D'AMENAGER 35

INTRODUCTION

Sailly sur la Lys est une commune de 4 002 habitants (2015), située dans le Pas-de-Calais, en bordure du département du Nord. Elle appartient à l'arrondissement de Béthune et au canton de Beuvry et est bordée par la rivière de la Lys. Elle fait partie également de la Communauté de Communes Flandre Lys qui regroupe un total de 8 communes dont le siège se situe à La Gorgue. La commune est à :

- 10 km d'Armentières,
- 23,2 km de Béthune,
- 23,6 km de Hazebrouck,
- 26,1 km de Lille.

Sailly-sur-la-Lys est nommée pour la première fois au IXème siècle et le monument historique « la maison de la Prévôté » datant du XIIIème siècle, fortifié à l'époque, met en évidence le caractère ancien de cette commune.

Le paysage communal est marqué par la Lys bordant le sud du territoire et présentant sur ses abords des prairies et milieux humides. La plaine agricole est très présente et répartie sur le territoire communal, en effet 8 exploitations agricoles sont recensées sur la commune. Sur ce territoire, Sailly sur la Lys est particulièrement dynamique.

Elle est caractérisée par une rue principale bordée de bâtis traditionnels et industriels et de nouveaux quartiers de type pavillonnaire, avec de nombreux commerces indépendants.

La particularité de cette commune est le développement le long d'une artère principale. Historiquement, deux bourgs existent dénommés « l'Alleu » et « Fort Rompu ».

L'enjeu de ce projet est de recréer une centralité en associant à la création de logements, la création de nombreux équipements publics. Ainsi, les acteurs territoriaux et intercommunaux souhaitent pouvoir réunir les équipements publics phares de la commune : Centre d'animation socioculturel Françoise-Dolto ; Mairie ; agence multiservice public ; Maison de la Santé, Equipement scolaire et Médiathèque…

Les enjeux démographiques devront être compatibles avec l'existant tant sur le plan hydraulique, que paysager et architectural.

La municipalité travaille en concertation avec la société MAVAN AMENAGEUR (GROUPE INOVAN) pour l'analyse et l'aménagement d'un site de 31 463 m².

Le contexte, dans lequel s'inscrit cette unité foncière, demande à ce qu'un examen précis des textes soit réalisé :

- Les différentes pièces du PLU : rapport de présentation, PADD, règlements, schémas des orientations d'aménagements.
- Le SCOT « Flandre et Lys » en cours de révision
- Les différents règlements des services techniques communaux et intercommunaux de la Communauté de Communes Flandre Lys.
- Les exigences des concessionnaires concernés.
- Le SDAGE Artois Picardie et le SAGE de la Lys

L'ensemble des partenaires ayant participés à la création du projet sont les suivants :

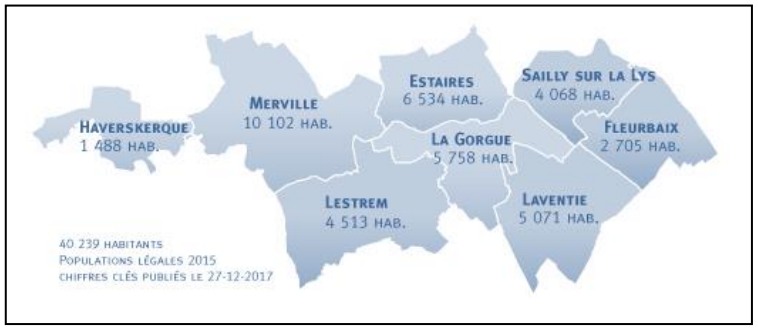
MAVAN Aménageur	Maître d'Ouvrage privé appartenant au Groupe Inovan
FONCIFRANCE Aménageur & Promoteur	Maître d'œuvre privé appartenant au Groupe Inovan
urbycom URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT	Cabinet d'urbanisme et de paysage spécialisé dans l'aménagement du territoire
AB Performances	Cabinet d'imagerie et infographie

I. DIAGNOSTIC : ANALYSE DU CONTEXTE, DES RÈGLEMENTS ET LOIS EN VIGUEUR

A. Contexte sociodémographique

1. Evolution de la population

Sailly-sur-la-Lys appartient à la Communauté de Communes Flandres Lys, regroupant 8 communes.

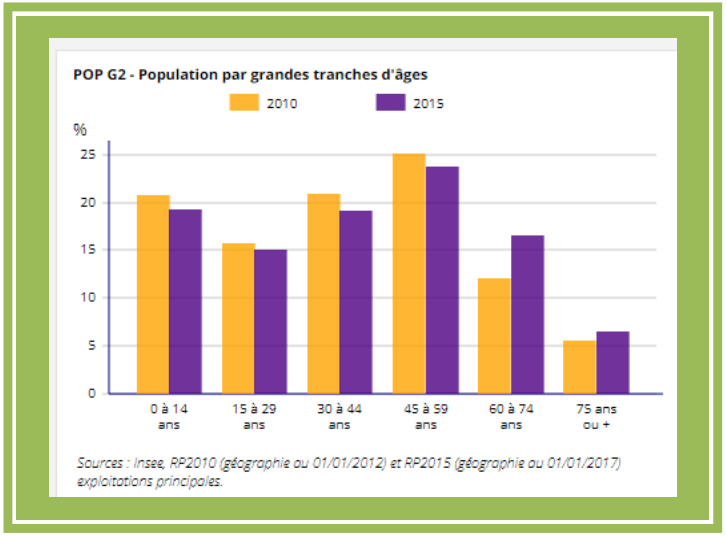


A grande échelle, la commune de Sailly sur la Lys appartient au SCOT de Flandre et de Lys, qui est en cours d'approbation. Aujourd'hui le territoire du SCOT regroupe 2 intercommunalités (la Communauté de Commune Flandres Lys et la Communauté de Communes de Flandre Intérieure). Le territoire d'application de ce SCOT est très vaste et les enjeux variés.

A grande échelle, la commune de Sailly sur la Lys, compte parmi les communes concernées par le « désenclavement de la vallée de la Lys », vrai sujet de réflexion mené par le SCOT.

Préserver l'attractivité et développer des logements adaptés aux besoins actuels tout en respectant le contexte environnemental préservé, sont autant d'enjeux (inscrit au SCOT) à prendre en compte dans le développement de la commune de Sailly.

Globalement entre 2009 et 2015, la population de Sailly-sur-la-Lys a décru, passant de 4093 à 4002 habitants.



Depuis 1990, la commune a donc connu une stagnation démographique, puis une légère décroissance ces dernières années. En effet, le solde naturel ne permet pas de compenser les migrations de population.

On constate un vieillissement de la population, qui se traduit par une moins bonne représentation des populations de moins de 45 ans, au profit des populations de plus de 60 ans, en 2015 par rapport à 2010.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
PSDC	1924	2049	2919	3889	3981	4093	4017
Evolution Population		6,5	42,5	33,2	2,4	2,8	-1,9
Densité moyenne (hab/km²)	198,4	211,2	300,9	400,9	410,4	422	414,1

Cet effet de vieillissement de la population est à mettre en lien avec le phénomène de niveau national. La commune doit donc réfléchir à une adaptation des offres de logements.

Le renouvellement de la population est légitimement devenu un enjeu municipal, porté par le PLU en cours de révision.

Ces chiffres s'expliquent par le « statut quo » dans lequel est restée la commune, le temps de l'élaboration des deux documents stratégiques que sont le SCOT et le PLU.

De plus, la nouvelle municipalité a accordé de l'importance à l'étape de la maîtrise foncière afin de définir des zones à urbaniser concrètes.

L'attractivité communale semble pouvoir être menacée et les possibilités foncières se sont réduites par rapport aux communes avoisinantes.

D'où la nécessité pour la commune de Sailly de tirer la quintessence des possibilités d'urbanisation.

2. Caractéristiques des foyers

Entre 2009 et 2014, la part des personnes célibataires et des couples sans enfant à Sailly sur la Lys a progressé aux dépends de celle des couples avec enfant. On note aussi la progression des hommes célibataires avec enfants.

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale était de 2,5 en 2014.

3. Typologie des logements

Près de 94% des logements sont des résidences principales et plus de 97% sont des maisons. Ce taux important de maisons est la caractéristique d'une identité rurale fortement préservée sur le territoire. Le taux d'appartements est faible comparé aux communes avoisinantes.

Plus de 83% de la population est propriétaire de son logement ; 15,3% des Saillisiens sont locataires dont 3,1% bénéficient d'un logement social. Enfin 0,9% des ménages sont logés à titre gratuit.

Le nombre de logements augmente du fait de la décohabitation, du développement des familles monoparentales, ou encore du fait du vieillissement de la population qui amène de plus en plus de personnes âgées à vivre seule.

Le taux élevé de propriétaire sur la commune met en évidence l'ancrage important de la population sur le territoire et la difficulté de renouveler la population.

Les logements de la commune ont été réalisés en grande partie avant 1990. Un important pic de construction marque la période 1971-1990.

Donc, il est nécessaire de diversifier le parc de logements avec des typologies plus petites pour accroître l'attractivité et attirer une nouvelle population sur la commune. La commune a également mené une réflexion quant à la production de « logements aidés ».

4. Emploi

La population de Sailly est assez préservée, avec un taux de chômage de 8,9%, en dessous de la moyenne régionale qui se situe à 11,5%.

La commune de Sailly sur La Lys est une commune privilégiée qui présente un taux de personnes appartenant à une catégorie sociaux professionnelle élevée atteignant les 23%.

On note, toutefois, que le nombre d'emplois offerts sur le territoire est en baisse, entrainant une diminution du nombre d'actifs résidant dans un secteur géographique proche du lieu d'habitation. D'où l'importance du développement de l'attractivité de la commune.

5. Ecoles et offre de soins

La commune dispose de deux écoles publiques, une école privée, plusieurs crèches et garderies. L'enseignement secondaire et supérieur est fourni par Laventie, Estaires et Armentières.

De nombreux services de santé sont identifiés sur la commune comme des médecins, pharmacies, infirmières, kinésithérapeutes, dentistes, orthophoniste, podologue… La Maison de Santé de Sailly sur la Lys est dynamique et est adhérente de l'Association Pôle Santé Flandre Lys.

La commune dispose d'un établissement d'hébergement EHPAD « La vie active », ayant une capacité de 80 personnes, pour l'accueil de personnes âgées dépendantes.

La Maison de Santé de Sailly sur la Lys est dynamique et est adhérente de l'Association Pôle Santé Flandre Lys.

6. Entreprises et associations autour du projet

De nombreux commerces et services se sont implantés sur la commune telle que des commerces de proximité et services ; une auberge, artisans fleuristes, métiers de la bouche, services aux personnes, assurances / banques, restauration, professions libérales, métiers de l'agriculture… La Maison des Associations compte parmi les plus dynamiques du secteur.

Plusieurs équipements sportifs existent aussi sur la commune telle que la salle de la Briqueterie, la salle de sport, la salle polyvalente et le stade Salomon. Enfin, une base nautique est accessible depuis la rue de la Lys.

B. Urbanisme

1. Exigences du SCoT

Ce projet sur 32 836m² a été pensé dans le respect du PLU et dans celui du SCOT Flandre et Lys.

Le projet sera soumis aux règles du Schéma de Cohérence Territoriale, qui établit des modalités multicritères de développement et de préservation du territoire.

Les principales règles du SCoT se regroupent en 5 thématiques et se déclinent en grandes orientations reprises ci-après :

Les grands objectifs résidentiels de Flandre Intérieure :

- Le scénario retenu pour le territoire suppose la construction de 15 000 résidences principales supplémentaires à l'horizon 2030.
- Le tissu urbain existant peut absorber environ 20% des logements, ce qui conduirait à affecter au total 150 à 165 ha d'urbanisation nouvelle au logement pour la CCFL

Plus en détails :

- A la diversité des typologies correspondra une diversité des formes urbaines (logements individuels, individuels groupés, maisons de ville, collectif bas, collectif de plus grande ampleur en centre-ville).
- Le respect du principe de mixité sociale sera recherché pour chaque secteur du territoire et à l'échelle de la commune.

La diversité des typologies et des modes de financement sera facilitée par la réalisation d'opérations mixtes alliant logements libres, intermédiaires et sociaux et logements destinés à des populations spécifiques.

L'ensemble des critères suivants devront être étudiés :

- Développer des liaisons douces.
- Définir les centralités comme des lieux prioritaires.
- Limiter les gènes à l'exploitation agricole dans les projets d'aménagements.
- Renforcement des cœurs de villes.
- Assurer la production de logements.
- Intégrer la production de petits logements.
- Répondre aux besoins des personnes âgées.
- Développer l'offre de logements conventionnés et l'offre locative.
- Articulation du nombre de logements avec l'offre de transport.
- Respecter la moyenne de 18 logements/Ha.
- Les urbanisations nouvelles devront prendre en compte l'optimisation de la fluidité des infrastructures existantes et en garantir les capacités d'évolution.
- Les secteurs desservis par des transports collectifs, à proximité de leurs points d'arrêt existants ou futurs doivent constituer des objectifs prioritaires de développement pour les PLU concernés.

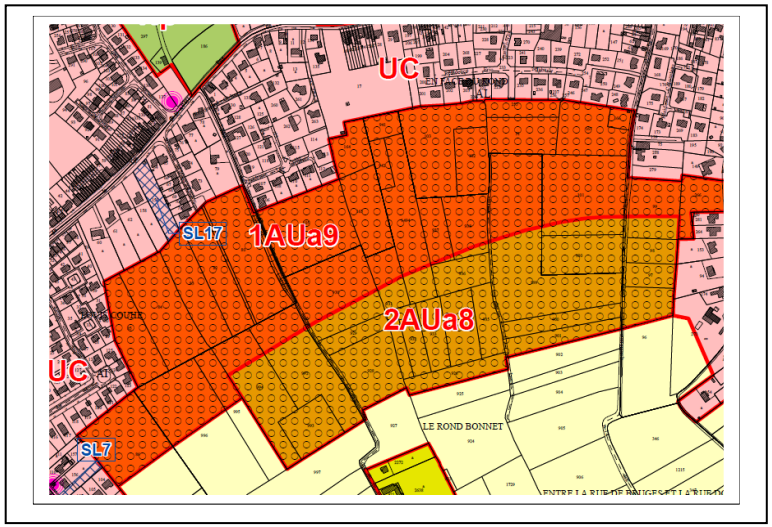
- Définir les périmètres des nouvelles zones urbanisables de manière à éviter le busage des cours d'eau et fossés lorsque cela est possible.

  La création, la suppression ou le réaménagement des fossés définis comme modalité d'urbanisation tendront à ne pas empêcher les grands écoulements à l'échelle des bassins versants ou à accroître de manière excessive la réactivité du réseau.
- Les périmètres d'urbanisation future, définis par les PLU, s'écarteront des cours d'eau lorsqu'ils n'incluront pas des objectifs et des mesures particulières visant à la valorisation de ces cours d'eau.
- Favoriser une prise en compte et une gestion des eaux de ruissellement dans les aménagements urbains en considérant les possibilités.
- Les nouvelles constructions respecteront les critères d'intégration paysagère des constructions à caractère écologique.
- Favoriser l'amélioration des dispositifs individuels ou collectifs de traitements des eaux usées.
- Mettre en œuvre le maintien et le renforcement des trames vertes et bleues.
- Les règles concernant les logements sociaux sont définies dans les PLU/PLH.

Chiffres clés :

- Densité de **15 à 50 logements/ha** « hors espaces libres »,
- **20%** de logements sociaux,
- Le caractère « village » de Sailly sur la Lys nous amène à pouvoir tendre vers les **15 logements/ha**.

2. Règlement du PLU



Extrait du zonage du PLU de Sailly sur la Lys

Le site est situé en zone 1AUa du PLU, dont les dispositions applicables au zonage sont reprises ci-après :

♦ *Article 1AUa 3 - Conditions de desserte des terrains :*

Accès :

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par deux voies, il pourra être exigé que l'accès se fasse sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout accès direct sur la RD945 est interdit (Nieppe).

Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Dans tous les cas, la largeur de la plateforme de la voirie ne peut être inférieure à 4m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (services publics comme la lutte contre les incendies et l'enlèvement des ordures ménagères). Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 parcelles ou logements.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personne à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

♦ *Article 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 15m par rapport à la limite d'emprise de la RD945N (Nieppe).
Les constructions doivent être implantées avec un recul obligatoire de 6 mètres par rapports aux berges des cours d'eau.
Les installations pour lesquelles l'accès à la voie d'eau est indispensable ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter :

- Soit en limite des voies publiques ou privées,
- Soit avec un recul de 20m maximum en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

Dans toute la zone, la façade sur rue des constructions principales doit être implantées soit :

- Soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,
- Soit avec un recul compris entre 3m minimum et un maximum de 15m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer. Ce recul est porté à 10m minimum pour les établissements à usage d'activités artisanales.

En cas de construction à l'angle de deux emprises de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ces règles s'appliquent pour la façade présentant l'entrée principale de la construction principale, les autres façades étant réglementées par l'article 1AU7.

Les autres constructions et installations ne pourront pas avoir une implantation par rapport ç la mite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, inférieure à celle de la construction principale.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

♦ *Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :*

Toute construction contigüe aux limites séparatives est autorisée.

En cas de retrait par rapport à l'une de ces limites, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative, qui est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- Soit sur la limite séparative,
- Soit avec un recul d'1m minimum depuis la limite de l'emprise de la voie.

♦ *Article 1AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété :*

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées par exemple.

Elle est ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de locaux à faible volume et de hauteur de faîtage inférieure à 3,50m, tels que des garages, annexes par exemple.

♦ *Article 1AUa 10 - Hauteur Maximale des Constructions :*

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur le rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+3 ou R+2 étages droits + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut pas dépasser 13 mètres au faîtage.

♦ *Article 1AUa 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement :*

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisés.

Le pétitionnaire devra prévoir le stationnement de poids lourds à l'arrière du bâtiment principal.

Sont exigés au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées, pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ; pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

♦ *Article 1AUa 13 - Obligations en matière d'espaces libres et plantations :*

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagées en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement de plus de 200m².

Toute arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les végétaux à planter devront être composés de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier d'Appui réglementaire du PLU.

Toutes les marges de recul devront être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

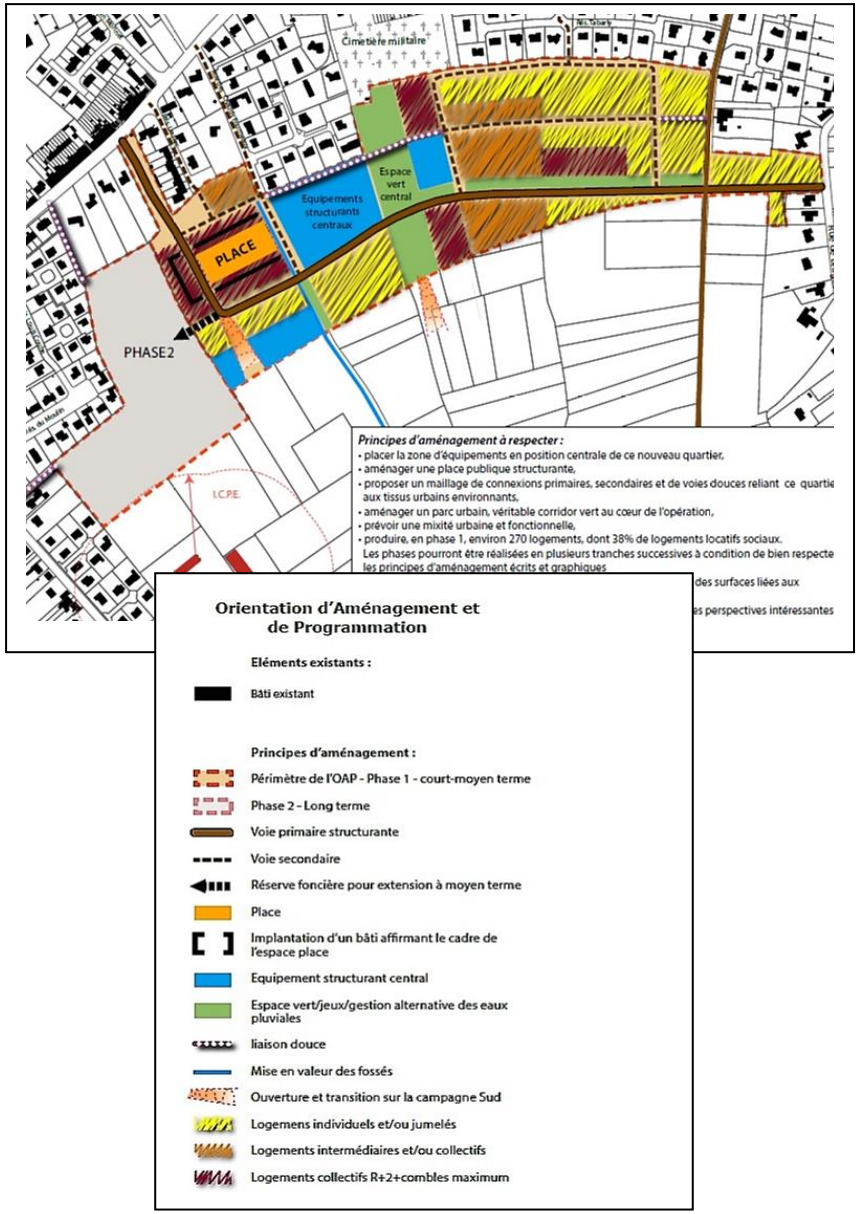
♦ *Application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme :*

La zone est concernée par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des zones urbanisées, toute construction et toute installation dans une bande de 75m de part et d'autre de la Route Départementale RD945.

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le site fait l'objet dans le cadre du PLU, d'Orientations d'Aménagements Programmatiques.

Très précises, ses orientations permettent une vision d'ensemble de la politique d'urbanisme souhaitée par la municipalité, et assurent sa parfaite réalisation.



♦ *Dispositions du SDAGE Artois Picardie et SAGE de la Lys*

La commune de Sailly dépend du SAGE Lys.

Le périmètre du SAGE de la Lys regroupe 225 communes réparties en 30 cantons et dont 175 sont situées dans la Pas-de-Calais et 50 dans le Nord. Jusqu'à sa confluence avec la Deûle, le bassin versant de la Lys occupe une superficie de 1 834 km².

Le SAGE a été approuvé par arrêté interpréfectoral, le 6 août 2010.

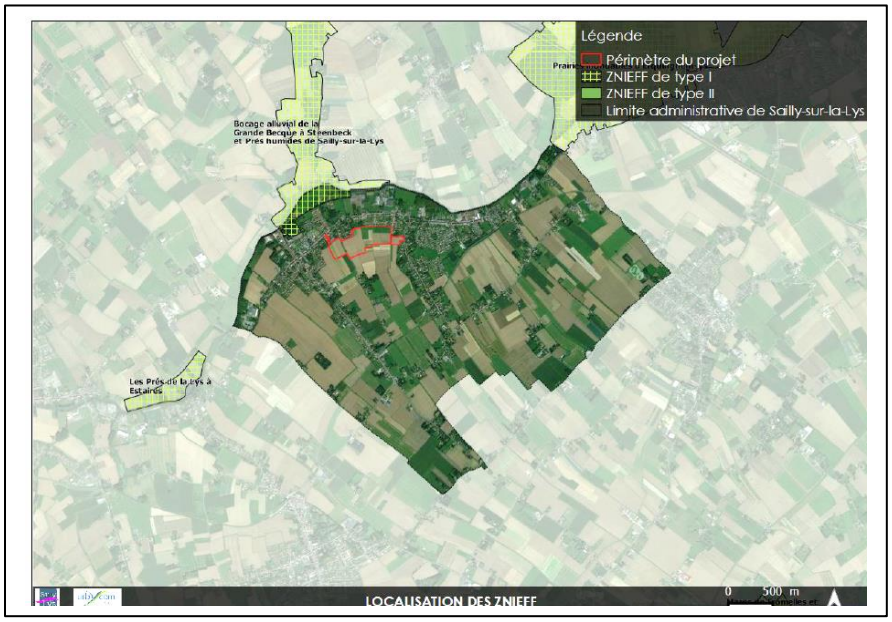
Le SAGE de la Lys se divise en 4 enjeux :

- Gestion qualitative des eaux,
- Gestion et protection des milieux aquatiques,
- Gestion quantitative de la ressource en eau,
- Gestion des risques :
  - Thème 19 : Maîtrise des eaux de ruissellement en milieu urbain

Mesure 19.1 : Pour tout projet donnant lieu à une imperméabilisation, la Commission Locale de l'Eau recommande l'étude de solutions alternatives n'occasionnant pas de rejets dans un réseau ou dans un cours d'eau.

Les études réalisées sur site montrent que l'infiltration des eaux pluviales est impossible au droit du site. Un rejet des eaux au réseau après tamponnement est donc envisagé.

Mesure 19.3 : Dans le cas d'un rejet au milieu superficiel, tout



projet d'aménagement futur donnant lieu à une imperméabilisation devra définir avec précision le débit de fuite au milieu récepteur avant aménagement.

Le débit de fuite à appliquer dans le cadre des mesures compensatoires à l'imperméabilisation ne devra pas dépasser la valeur avant aménagement et devra respecter les prescriptions de rejets émises par les services instructeurs de l'Etat.

Ainsi le débit de fuite à appliquer sera la valeur la plus contraignante des deux (débit de fuite initial ou prescription des services instructeurs de l'Etat).

Le programme assure un débit de fuite fixé à 2 l/s/ha vers le réseau et respecte les prescriptions qualitatives et quantitatives émises par les services instructeurs de l'Etat.

♦ *Zone humide*

Le projet est situé en dehors du périmètre d'une zone à dominante humide « ZDH » d'après la cartographie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Artois-Picardie.

Aucune zone humide n'a été recensée sur le site. Un cabinet d'étude a été missionné pour réaliser des sondages pédologiques conformément à la réglementation en vigueur.

Les conclusions de cette étude rendent le projet compatible avec le contexte géologique, pédologique et hydrogéologique du site (cf pièce jointe).

♦ *Zones naturelles remarquables et classées*

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 12 kilomètres et est dénommé « Vallée de la Lys ».

Le projet ne se situe dans aucune ZNIEFF. Ceci étant, la ZNIEFF de type I, dénommée « Bocage Alluvial de la Grande Becque » à Steenbeck et près humide de Sailly-sur-la-lys, se situe à 450m du projet. Aucune espèce et aucun habitat, représentatifs de ladite ZNIEFF, ne sont recensés sur le périmètre du projet et périmètre élargi.

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Hauts de France n'est recensé.

L'enjeu majeur de la Trame verte et Bleue de ce territoire est l'ouverture vers la Lys et la prise en compte, dans les projets d'aménagements, des continuités écologiques des abords de la Lys.

Le projet tient compte du SRCE des Hauts de France. En effet, le pourcentage élevé d'espaces végétalisés ainsi que la création de noues permettront d'accroitre la biodiversité.

Etant donné l'usage actuel du sol, à savoir une agriculture intensive, le projet est de nature à apporter plus de valeur ajoutée en matière de critères écologiques.

Le règlement de construction permettra, outre le caractère biodiversité, de minimiser l'impact du projet sur le paysage.

♦ *Risques naturels et technologiques*

Plan de Prévention des Risques Inondations :

Le site est soumis à un Plan de Prévention des Risques Inondation « Vallée de la lys » prescrit en date du 24 septembre 2000 pour une crue à débordement lent de cours d'eau.

Cette zone comprend des terrains susceptibles d'être inondés repérés par le périmètre indicé (i). Mais la zone de projet est peu soumise aux risques naturels. En effet, le seul risque naturel présent est un risque de remontées de nappes faible. Le projet aura donc peu d'impact sur l'aggravation de ce risque.

Plan de Prévention des Risques de retrait-gonflement des Argiles :

Le site est soumis à un Plan de Prévention des Risques de retrait-gonflement des argiles.

L'ensemble du territoire intercommunal peut être affecté par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse pour lesquels un PPR a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 février 2001. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Plan de Prévention des Risques Technologiques :

La zone de projet n'est pas concernée par des risques technologiques. En effet, la canalisation de gaz ainsi que les sites BASIAS et BASOL recensés sur le territoire communal se tiennent à distance de la zone de projet.

♦ *Archéologie et Patrimoine*

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire communale comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie.

L'Inventaire général du patrimoine culturel recense la maison dite de « La Prévôté », qui ne concerne pas le présent projet.

Rappelons pour mémoire que *« l'Inventaire général est une entreprise documentaire qui n'entraîne aucune contrainte juridique ou réglementaire : les résultats des opérations, mis en forme selon des normes qui les rendent comparables,*

consultables et utilisables par tous, ont vocation à enrichir la connaissance d'un patrimoine commun pour décider ensemble de son avenir » (source : http://www.inventaire.culture.gouv.fr/).

♦ *Compétences des gestionnaires*

Les concessionnaires, présentés ci-après, ont été associés à la concertation réalisée pour l'élaboration du projet afin de prendre en considération les cahiers des charges de chacun.

- Gestion de la voirie par la commune de Sailly-sur-la-Lys,
- Gestion des ouvrages d'assainissement par Noréade,
- Gestion des déchets par la Communauté de Communes Flandre Lys,
- Adduction d'eau potable par Noréade,
- Orientation d'aménagement avec la municipalité,
- Eclairage public avec la municipalité,
- Espaces verts avec la municipalité,
- Règlement de construction avec la municipalité.

Conclusions :

Sailly-sur-la-Lys est une commune qui doit faire face à des phénomènes sociologiques : le vieillissement de la population, la décohabitation des foyers et le développement des familles monoparentales. La commune connait donc une tendance à la baisse démographique, au dédoublement du besoin de logement. Les habitations existantes en majorité sont des maisons (résidence principale) et les logements pour les petits foyers sont peu représentés sur la commune.

La commune doit donc redynamiser sa démographie, afin de maintenir et pérenniser sa vie communale, tout en diversifiant son offre de logements vers les petits foyers et les personnes âgées. L'offre en matière de logements aidés est également à développer.

Dans le cadre de l'élaboration de son nouveau PLU, la commune a ouvert à l'urbanisation un secteur au cœur du village afin de diversifier l'offre immobilière et créer de nouvelles infrastructures (école…) pour restructurer son tissu urbain existant.

Le projet, en adéquation avec la volonté du SCoT, doit contribuer à la construction de résidences principales sur le territoire de la Flandres Intérieure tout en proposant une diversité de logements. Il doit permettre la mixité sociale.

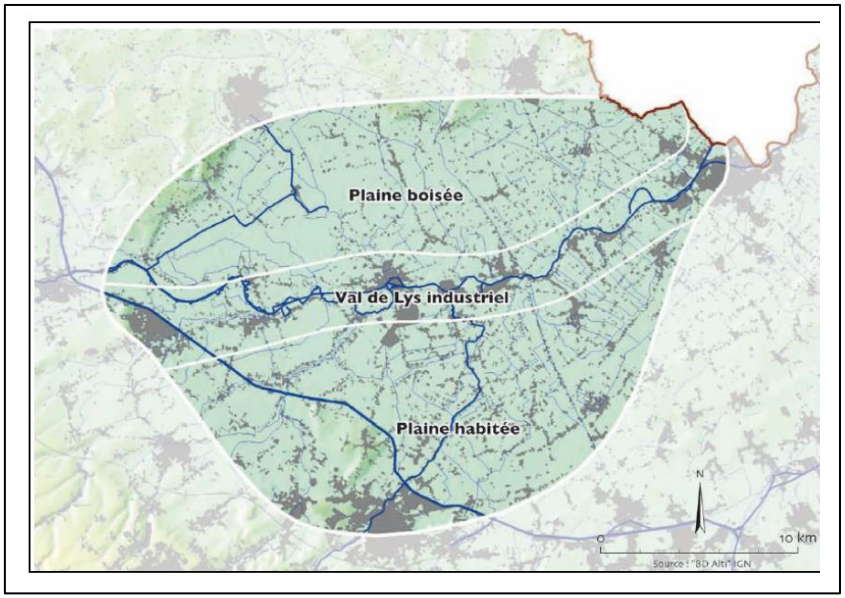
La société « Mavan Aménageur », Maitrise d'ouvrage, et la société « Foncifrance », maître d'œuvre, projettent sur la commune, la réalisation d'un parc de logements et un macro-lot affecté à un Groupe scolaire dénommé : « Cœur de village I B ».

Cet aménagement a été conçu avec la municipalité, en adéquation avec les enjeux du territoire et prenant en compte les projets urbains à venir, sur le secteur. Le parti d'aménagement permet de répondre aux besoins précités : acquisition (primo accédants- second acquisition), mais aussi aux besoins communaux en termes d'équipements scolaires et de parc paysager.

En parallèle, certaines thématiques telles que la trame Verte et Bleue, particulièrement identifiées sur ce site, ont fait l'objet de réflexions. Le plan de gestion des Eaux Pluviales, tout comme l'organisation du bâti et le plan d'espaces verts contribuent au respect des directives inscrites dans le SCoT.

II. ETUDES PREALABLES A LA CONCEPTION

A. Paysage



La commune de Sailly-sur-la-Lys participe aux paysages de la plaine de la Lys.

La plaine de la Lys incarne un paysage archétypal du Nord de la France, ce paysage volontiers décrit comme morne par ceux qui la traversent : plat, labouré, très habité, ponctuellement industriel…

Comme la plaine de la Scarpe avec laquelle les affinités sont évidentes, la plaine de la Lys est un condensé d'une certaine « nordicité » rurale et sinueuse qui pourrait se baser sur le triptyque décrit ci-après.

- Une agriculture performante, qui est parvenue à faire littéralement émerger un espace agricole,
- Une imbrication intime entre ruralité et industrialisation, entre habitat rural dispersé et habitat ouvrier péri-urbain,
- Une certaine autonomie de penser et d'agir, ici fortement développée, qui trouve à se lire jusque dans les paysages.

Sailly-sur-la-Lys se situent entre les pôles urbains de la plaine structurant de la vallée de la Lys Estaires et Erquinghem. Elle est aussi comprise dans un bras urbain industrialisé.

De plus près, la commune de Sailly-sur-la-Lys s'inscrit dans le Val de Lys. Ce territoire présente des entités paysagères plurielles, notamment :

- Les abords de la Lys marqués par des berges végétalisées, arborées, véritables lieux de promenade.

Ces paysages bucoliques côtoient également les sites industriels du Nord classiquement positionnés près des cours d'eau :

- Les linéaires de voiries associées à des habitations,
- Une vaste plaine à la fois agricole et bocagère.

Le site accueillant le projet est localisé en continuité du bâti existant longeant la route départementale 945.

Une partie du projet jouxte la plaine agricole.

B. Implantation du site

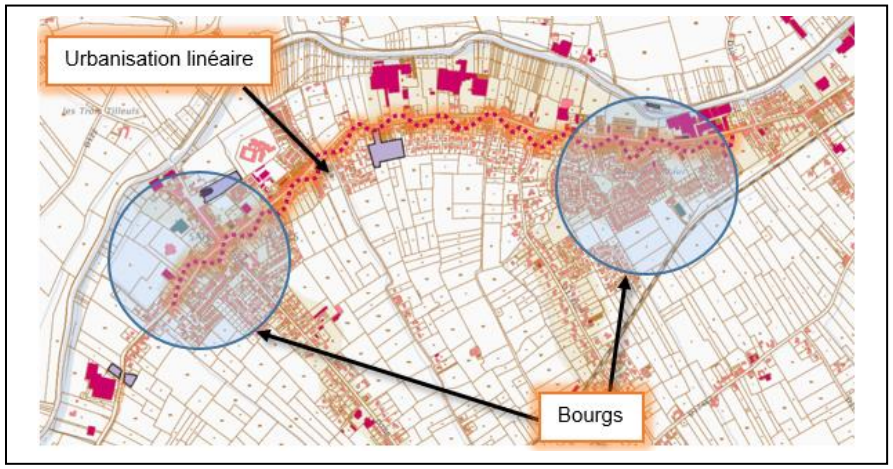
Point d'accès par la rue de la Lys

C. Urbanisation et localisation

La commune constate un tissu urbain qui s'est structuré localement autour de la RD945 qui relie la commune entre La Gorgue et Erquinghem-Lys. A plus grande échelle, cette liaison permet de rejoindre l'autoroute A25 qui relie Lille à Dunkerque.

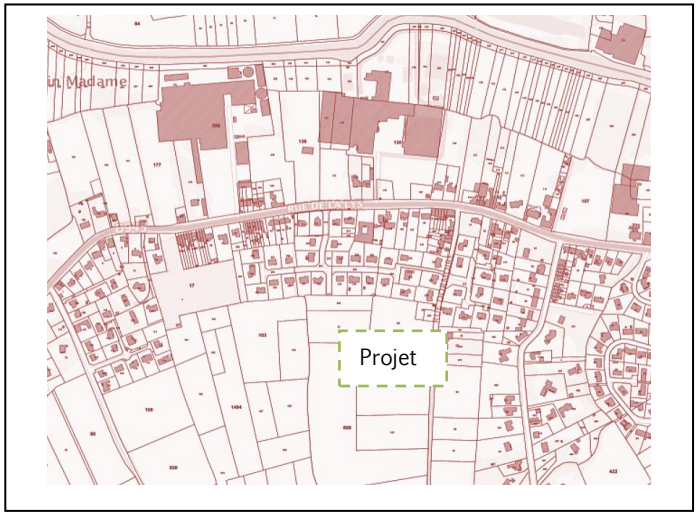
La ville observe donc une position stratégique au croisement de polarités plus importantes du Département et de la Région. Enfin, apparaissent à l'extérieur de la ville, le long des axes routiers, des fermes ou zones d'activités, selon l'agencement typique des hameaux ruraux autour des communes.

Le site s'étendant sur une surface de 2,5ha, s'implante dans la continuité du tissu existant à quelques centaine de mètre du centre village. Il est a proximité des commodités offertes par Sailly sur la Lys.



Typologie de la commune

D. Matériaux et typologies d'habitats (voir illustrations page suivante)



Bien que Sailly sur la Lys s'ancre dans un schéma rural, le village s'est développé essentiellement le long de la rue de la Lys. Quelques pénétrantes existent, telles que la rue Dormoire.

Deux typologies de logements se côtoient sur la commune :

- Les habitations anciennes, soit typées 1930 soit pavillonnaires 1960/1970,
- La nouvelle génération de maisons années 2000.

Les matériaux mis en œuvre dans la commune sont largement la brique ocre (sable, marron, rouge foncé…) et la tuile sombre ou rouge.

Les volumes des habitations sont de type rez-de-chaussée ou R+combles aménageables, parfois R+1+combles perdues (centre ville).

Le cœur de ville offre une architecture plus dense que dans l'ensemble de la commune avec une part importante de double mitoyenneté et des volumes plus hauts (petits collectifs).

Néamoins, le jardin et le garage privatif restent présents, même en centre ville.

On note la présence de quelques immeubles et l'expression d'architectures plus modernes et également le long de la Lys, des bâtiments industriels.

Mais le modèle prédominant, à l'échelle du quartier où s'inscrit le projet, reste la maison individuelle avec jardin et garage construite en brique avec une toiture en tuiles.

En périphérie de la commune subsistent des fermes plus typiques, reconstruites après la 2nd Guerre Mondiale et la destruction totale du territoire.

Rue de la Lys

Rue des chauds fourneaux

E. Analyse du transport

1. Transport piéton

Le site est accessible par la rue de la Lys

L'accès se fera via l'aménagement d'un permis d'aménager voisin, Cœur de village IA, déposé simultanément.

Le centre-ville est très accessible et se situe à quelques minutes à pied du site.

2. Transport routier

Le réseau routier de la commune est relativement simple.

La liaison principale est la rue de la Lys (RD945) permettant de rejoindre Armentières.

Le projet se raccordera directement à la rue de la Lys à quelques centaines de mètres de la Mairie.

3. Transports en commun

Sailly-sur-la-Lys est desservie par le réseau de bus Arc-en-Ciel du Conseil général, deux lignes desservent la commune.

L'accès au site est possible depuis l'arrêt Jean Monnet et l'arrêt Muguet.

La gare la plus proche se situe à Armentières. Elle est accessible depuis Sailly-sur-la-Lys en 17 min en bus. En voiture le trajet est estimé à 10 minutes.

F. Analyse technique

1. Assainissement

Le projet est desservi par le réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales situé Rue de la Lys, côté ouest du projet.

Les eaux pluviales seront tamponnées sur site (volume centennal) et rejetées avec débit de fuite contrôlé, dans l'exutoire naturel « Le Courant Cardon » à 2l/s/ha.

2. Réseaux divers

La rue de la Lys est équipée de l'ensemble des réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, télécoms).

Les raccordements spécifiques et nécessaires au projet pourront être réalisés, directement sur les réseaux existants.

- ***Electricité***

La fourniture et la pose d'un transformateur moyenne tension sera nécessaire.

- ***Adduction d'eau potable et protection incendie***

L'adduction d'eau potable et sa distribution, ainsi qu'une pression nécessaire à la protection incendie du projet, sont assurées rue Dormoire, à partir des réseaux existants.

Conclusions des études et diagnostics préalables à la conception du projet

- La commune de Sailly sur la Lys s'inscrit dans un paysage rural et plat. L'identité de la commune est préservée et l'habitat revêt une forme plutôt traditionnelle. La commune est contrainte de développer son tissu urbain afin de maintenir son attractivité.
- En parallèle, la commune souhaite repositionner son centre-ville afin que les deux bourgs puissent être à égale distance des équipements névralgiques de la commune : mairie, centre socioculturel, école primaire, médiathèque, espaces multiservices publics, maison de santé pluriprofessionnelle.
- Les matériaux présents dans l'architecture communale sont de types traditionnels (briques, tuiles…)
- La commune offre un réseau d'associations et des équipements attractifs.
- Implanté centre-ville, le site du projet est desservi par les transports en commun. Il offre un important potentiel de par son accessibilité et sa desserte (Dunkerque, Autoroute A16…).
- Les réseaux divers sont existants et suffisants pour le projet, directement accessibles depuis les voiries desservant le site. Aucune contrainte technique ne s'oppose au projet.
- L'assainissement sera traité gravitairement et refoulées jusqu'au réseau public situé « Impasse du Maréchal Leclercq ».
- Les eaux pluviales seront collectées, prétraitées, stockées « in situ » et rejetées dans l'exutoire naturel « Le Courant Cardon », par débit de fuite (2l/s/ha).
- Le projet (dans sa globalité) présentera une mixité sociale importante (>38%) ainsi qu'une densité compatible avec le SCOT (15 logements/ha) et avec le règlement de l'OAP (20 logements/ha), en proposant 21 logements/ha

III. SOUHAITS ET OBJECTIFS MANIFESTES PAR LA COMMUNE DE SAILLY SUR LA LYS

Ce projet est issu d'une concertation avec la municipalité, qui a pu faire transcrire ses objectifs via son PLU.

Le Conseil Départemental du Pas-De-Calais est exploitant de la RD945.

Le projet s'inscrit donc dans une politique de développement urbain souhaité par la municipalité afin de permettre de maintenir l'attractivité démographique tant que les emplois sur site.

La municipalité a émis des souhaits sur l'aménagement du site :

- Etoffer le tissu urbain avec un traitement architectural et un parti d'aménager respectant le contexte environnemental et architectural.
- Proposer une mixité dans l'offre de logements, pour promouvoir l'investissement privé et développer l'offre locative sociale (séniors, jeunes couples…).
- Développer le concept de rencontre et de convivialité dans l'usage de l'espace public, afin de développer l'attrait qualitatif du nouveau quartier.
- Créer une place, des équipements de rencontre et de manifestations publiques, actuellement inexistants (phase IA).
- Respecter les ouvertures paysagères vers les plaines agricoles (phase IIA).
- Prendre en compte le bâti existant en matière de gestion des chantiers successifs.
- Créer un nouveau Groupe scolaire pour centraliser les écoles actuelles, éparpillées
- Imposer le respect de l'identité communale, par un « règlement de construction » homogène en termes de matériaux, couleurs et volumes autorisés, proche de la tradition architecturale existante, mais aussi une ouverture raisonnée sur l'architecture innovante.
- Créer un projet harmonieux avec l'urbanisation existante, sans création de conflit d'usage, ni d'enclavement, et un maillage optimal essentiellement par les liaisons douces.
- Organiser le plan masse de façon à rechercher les meilleures orientations possibles vis-à-vis de l'ensoleillement.

La Communauté de Commune de Flandres Lys a été associée à la réflexion portant sur l'ensemble des thématiques.

Le concessionnaire NOREADE et le gestionnaire du cours d'eau « Le courant Cardon » (4ième section des Wateringues) ont participé à l'élaboration des choix techniques (eaux usées, eaux pluviales, eau potable et protection incendie).

IV. SYNTHESE DES HYPOTHESES DE TRAVAIL

L'analyse préalable du site a apporté certains éléments de réflexions et de conclusions :

- La commune se localise à proximité d'axes de transports majeurs. Elle est incluse dans un réseau de transports en commun. Plusieurs arrêts de bus sont localisés à proximité du site.
- La commune dispose d'équipements éducatifs, culturels et sportifs et d'un tissu de commerçants très favorable.
- Le site est en zone 1AU du PLU communal.
- La population, tout comme le village, est représentée par une population active importante et des catégories CSP élevées.
- La commune n'est pas « monofonctionnelle ». Elle n'est pas vouée au résidentiel de par ses équipements et son offre de commerces et services complets.
- Il n'y a pas de contraintes environnementales ou techniques particulières. Les études nécessaires ont été réalisées.
- La viabilisation du projet est assurée par le raccordement sur tous les réseaux nécessaires, existants et suffisants et sur la « rue de la Lys ».

La municipalité, dans nos échanges, a souhaité orienter notre projet vers :

- Des espaces publics conviviaux, lisibles, aérés et centraux : place, parc urbain, véloroute…
- Un maillage complet avec les quartiers existants avec des dispositifs multimodaux.
- Le respect de l'identité rurale et résidentielle de la commune.
- L'emprise pour un groupe scolaire.
- Une coulée verte au centre du projet « Cœur de Village »

Notre travail a abouti à un aménagement conçu pour 17 parcelles libres de constructeur, un îlot affecté au Groupe scolaire et 2 petits ilots affectés à la création d'aires de stationnement.

Le projet est étudié au regard de nombreux critères :

- Principes bioclimatiques : les futures habitations sont très majoritairement bien orientées (80%). Ceci favorise l'application des principes de la règlementation RT-2012, pour chaque nouvel acquéreur.
- Espaces communs de qualité : aérés, paysagers et centraux.
- Respect des principes du PLU : espaces verts, limites séparatives, implantation par rapport au domaine public, hauteurs, espaces de tamponnement des eaux pluviales, places de stationnement, traitements des franges, qualité des aménagements, intégration des déplacements des engins agricoles.
- Respect du SCoT et des autres documents supra-communaux (SDAGE et SAGE).

V. CONCEPTION DU PROJET « CŒUR DE VILLAGE I B »

A. Présentation du projet

Conformément à l'article R-421-19 du Code de l'Urbanisme, le projet dénommé « Cœur de Village IB » fait l'objet d'une demande de permis d'aménager.

L'ensemble de la réflexion et des études porte sur une partie de la zone à aménager :

- 31 463 m²,
- 17 Parcelles libres de constructeurs ainsi qu'un îlot destiné à un groupe scolaire. 2 îlots dédiés au parking scolaire.
- Un aménagement paysager

La Société « MAVAN AMENAGEUR », ou toute autre personne physique ou morale, qu'elle se substituerait après transfert de ce Permis d'Aménager, réalisera ce projet « Cœur de Village I B ».

La société « MAVAN AMENAGEUR » dont le siège social est à 59 810 LESQUIN, 23 rue Paul Dubrule, et représentée par son Président, Monsieur Thierry VANDEMEULEBROUCKE, est propriétaire de l'ensemble de l'unité foncière sise à Sailly sur la Lys (62) et concerne les parcelles cadastrées comme suit : section (AL) n°10 (partie), n°930 (partie), n°931 (partie), n°165 (partie), totalisant 31 463 m² à lotir, immédiatement.

Cet ensemble foncier est repris et détaillé sur le « Plan de l'Etat Actuel du Terrain » (n°PA3), joint au présent dossier.

Le site ne présente pas de végétation particulière, il est actuellement cultivé.

Le site du projet est à +17m IGN d'altitude et descend légèrement, à + 16,6m IGN d'altitude. La pente du site de projet est très peu marquée.

Le projet s'inscrit au sein de l'urbanisation présente et constitue une unité foncière ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la politique de développement urbain voulu par le PLU et les OAP de la commune.

Le projet « Cœur de Village I B » doit permettre la diversification de l'habitat local tout en préservant l'identité de la ville de Sailly sur la Lys.

En parallèle, le projet vise à enrayer le départ des jeunes ménages, de diversifier l'offre de logement tout en préservant la dynamique du commerce local.

Le projet a été étudié dans le respect du règlement du PLU.

De nombreuses réunions de concertation ont été tenues, afin de trouver un intérêt croisé entre tous les objectifs suivants :

- Volontés de la municipalité et orientations programmatiques,
- Economie du foncier,
- Desserte de l'opération : infrastructures et voiries,
- Espaces publics et aménagements paysagers, circulation VL, vélos, piétons,
- Stationnement public (visiteurs) et privés (sur chaque parcelle),
- Gestion des déchets domestiques,
- Gestion des eaux pluviales (stockage et débit de fuite),
- Implantation (ensoleillement optimisé) et altimétrie du bâti,
- Préconisations architecturales & traitement des mitoyennetés : hauteurs, façades, modénatures, matériaux, ouvertures…,
- Prise en compte de la règlementation RT-2012.

En tant qu'Aménageur, nous prenons à cœur notre rôle de conseil, tant auprès de nos acquéreurs pour leur projet de construction, qu'auprès de la collectivité, pour la gestion collective des déchets, la mise en place de CIDEX ou pour tout autres équipements collectifs.

Ces thématiques restent cependant en dehors de notre champ d'intervention. Il nous est donc impossible d'en maîtriser la finalité.

Poursuivant notre volonté et celle de la municipalité, de respecter le caractère de la commune, le Règlement de construction imposera, en cas d'architecture innovante, de prouver une bonne intégration architecturale dans le paysage proche et lointain.

B. Calcul de la densité

- Superficie totale du projet : 31 463 m²
- Superficie des équipements exceptionnels (Groupe scolaire, parkings et Parc paysager) : 16 033m²
- Superficie brute du projet : 31 463 m² - 16 033 m² = 15 430 m²
- Superficie des voiries : 4042 m² ;

- Superficie nette du projet : 11 388 m²
- Nombre de logements : 17 logements (11 logements/ha Brut)

Le calcul de la densité de logements correspond à la formule suivante :

Nombre de logements / superficie brute du projet en ha

La densité du projet est de 15 logements/ha net et de 11 logements/ha brut.

- La densité est en dessous de la moyenne générale du programme « CŒUR DE VILLAGE IIB » (21 logements/hectare), mais elle est à globaliser avec les autres phases, de densité variable – Ex : Phase IA : 33 logements/hectare par exemple.
- Surface de plancher maximale : 6 550 m².

C. Détails techniques

1. Déplacements

Le projet proposera un réseau viaire lisible et adapté aux besoins. Les gabarits des voies seront modulés entre la voie primaire et la voie secondaire (Rue des chauds fourneaux).

L'axe primaire permettra la circulation dans les deux sens. Il sera bordé de trottoirs éventuellement doublés de stationnements visiteurs.

Conformément au plan dénommé PA8C joint au présent dossier, 2 types de chaussées seront créées.

De plus, une piste piéton/vélo type « vélo-route » est créée au sud du projet, en accompagnement de la zone « verte ». Cette piste est en compatibilité avec le schéma de l'OAP demandant un cheminement piétonnier reliant le projet à d'EST en OUEST de la zone d'étude. Par ailleurs, cet ensemble paysager comportant la piste de type « vélo-route » et la noue qui l'accompagne, sont classé au titre d'équipements exceptionnels par leurs importances.

Deux plateaux ralentisseurs seront installées au sud du site et permettront une circulation plus douce.

Le bouclage de la voirie a été privilégié, via la « phase IA » à réaliser simultanément.

PLAN DE DEPLACEMENT

Voirie Primaire

Voirie secondaire

Cheminement piéton

Cheminement piéton - vélo

Les cheminements doux permettront de relier le quartier à créer, avec le tissu existant et la future infrastructure municipale.

Invitation à la ballade, ces cheminements au sud du programme permettront les différents usages de la bande verte localisée au sud du projet.

Les mails ainsi créés, ont été conçus en amont du montage du programme pour valoriser le traitement paysager des quartiers, auquel ils sont associés.

Voie partagée réalisée par le Groupe FONCIFRANCE

L'ensemble des espaces communs sera réalisé dans le respect des normes d'accessibilité suivantes :

- Pentes faibles (2% en transversal et quasi-nulle en axial),
- Abaissement des bordurations pour les passages piétons ou maintien du niveau de trottoir via une plateforme piétonnière pour les traversées,
- Trottoir de minimum 1m50 de large sans obstacle.

Enfin, la noue paysagère, également ouvrage technique de tamponnement des eaux pluviales, sera traitée en espace vert qualitatif et sécurisé pour les enfants.

Cheminements piétons et noues réalisés par le Groupe FONCIFRANCE

2. Stationnements

Les 17 parcelles seront équipées de 3 places de stationnement minimum dont deux non couvertes minimum, par logement. Des zones de stationnement public perméables et non perméables seront offertes sur l'espace public, sur l'ensemble du lotissement.

Voirie et stationnements réalisés par le Groupe FONCIFRANCE

Deux îlots seront destinés aux stationnements publics de l'école.

3. Hydraulique/assainissement

- ***Gestion des eaux pluviales***

Les eaux de ruissellement issues des parcelles et des logements îlots (toitures et accès) ainsi que celles des voiries, seront reprises par le réseau sous la chaussée.

Un tamponnement par deux noues paysagère (un débit de fuite 2l/s/ha) correspondant au volume d'eau d'une pluie d'occurrence de 100 ans (une chance sur 100 de se produire par an) sera mis en place.

Un bassin paysagé sera ainsi créé sur le côté Sud-Est du projet, sur des espaces engazonnées.

Une noue paysagère sera créée pour stocker les eaux pluviales le long de la voirie principale avant rejet dans le Courant Cardon.

♦ *Gestion des eaux usées*

Les eaux usées récoltées ne seront pas directement raccordées au réseau public car la zone du projet présente une caractéristique trop plane, conformément aux exigences techniques du site et aux souhaits émis par Noréade.

Elles seront traitées par une station de refoulement des eaux usées qui sera créée à l'Est de cette phase IB.

Cette station refoulera jusqu'au réseau gravitaire de la "Rue de la Lys", situé « Impasse du Maréchal Leclerc ».

4. Equipements et réseaux divers

L'ensemble des réseaux d'eau potable, électricité, télécom, GAZ et éclairage public sera posé en souterrain :

- Electricité : via la rue de la Lys (phase IA)
- Gaz et télécom : via la rue de la Lys (phase IA)
- Eau potable : via la rue de la Lys (Phase IA), la distribution est assurée par Noréade. L'adduction sera réalisée via le réseau existant.
- Sécurité incendie : via l'extension du réseau de la rue de la Lys et la création de deux bornes incendie à proximité de l'îlot I3 et du lot n° 17.

La pose d'un transformateur électrique au Sud du site, sera nécessaire (phase IB).

5. Gestion des déchets

La collecte et l'élimination des déchets sont assurées par la Communauté de Commune Flandre Lys. La voirie a été conçue de manière à permettre ce service en tout point et tous logements.

Les maisons seront équipées de bacs individuels.

6. Cahier des charges architectural et paysager

La réflexion de l'Aménageur sur l'orientation du bâti détermine pour beaucoup les performances énergétiques des futurs logements. L'ensoleillement est un gage majeur d'économie d'énergie, mais aussi de qualité de vie pour les futurs habitants.

La priorité a donc été donnée à l'orientation des parcelles plutôt qu'à l'économie de voirie.

Ainsi, sur les 17 futurs logements, 2 seulement sont orientés « PLEIN NORD », 6 sont orientés « OUEST », 9 sont orientés « PLEIN SUD ».

Une telle organisation du « plan de composition », permet à un maximum de logements de bénéficier aisément de l'énergie solaire et garantit de bonnes conditions pour la mise en œuvre d'équipements de type "panneaux solaires", par exemple.

♦ *Volumes et matériaux*

Les règles du PLU ainsi que celles du « règlement de construction », annexé au « Permis d'Aménager » et opposables à chaque futur acquéreur, devront être respectées.

Le « règlement de construction » explicite les possibilités de volumétrie, matériaux de façades et de toiture, avec une volonté d'homogénéité entre les logements.

Au vu de la proximité des lotissements existants (Tabarly, Cousteau), le principe est d'assurer, via le « règlement de construction », une organisation du bâti au sein du projet, ainsi qu'un traitement architectural homogène, malgré la diversité de logements proposée.

Si le type de matériaux (briques et tuiles), de volumes (toiture deux pans ...) ainsi que les ambiances colorés (teintes rouges ou claires pour les briques) sont préférées et conseillées, il n'en subsiste pas moins une réelle liberté dans l'élaboration des habitations.

En effet, les futurs acquéreurs bénéficient d'un choix libre du constructeur de leur maison, de règles de construction permettant de créer et d'innover, tout en restant dans le respect de l'Architecture existant en Flandre Lys.

Exigences architecturales concernant les îlots

- ***Limites parcellaires et paysagement***

Le traitement des limites parcellaires a été associé à la réflexion sur l'intégration paysagère du projet.

Deux niveaux de perception ont été retenus : la perspective proche, depuis le projet, et les perspectives lointaines, au loin du village.

Un traitement inspiré du concept de « cité jardin » est proposé aux futurs acquéreurs, via le « règlement de construction ».

Le principe est de ne pas permettre, en front à rue, de clôture ni de mur bahut trop haut ; tout en encourageant la mise en œuvre de haie basse en limite d'emprise publique. L'implantation des clôtures sera à l'alignement du bâti.

Ce dispositif permet d'ouvrir les cônes de visibilité et d'agrandir visuellement les parties communes du projet.

Ainsi, 2 arbres de hautes tiges de plus seront plantés pour végétaliser le projet et créer un cadre agréable aux futurs acquéreurs.

Un espace paysager alliant prairie engazonnées et bassin paysager sera situé au Sud-Est.

Faire une bonne place au végétal permet de renforcer le caractère rural du quartier et d'éviter un sentiment d'étouffement ou d'oppression depuis l'espace commun. Cela encourage de bonnes relations de voisinage et tend vers une convivialité sociale spontanée, malgré la diversité recherchée de la population.

Les vues lointaines seront traitées de manière à réduire l'impact visuel du nouveau quartier en « fermant » et en homogénéisant l'urbanisation.

- Retrait des clôtures à l'alignement du bâti
- Végétalisation du retrait à l'alignement
- Homogénéité du bâti permettant toutefois l'expression de styles différents

VI. PHASES TRAVAUX

Les travaux sont réalisés en trois phases

A. La phase primaire VRD

- Réseaux et branchements : assainissement « eaux usées » et « eaux pluviales », eau potable, électricité, télécommunication, et gaz,
- Réalisation des parkings et accès dans leur structure primaire (terrassements, fondations et première couche d'enrobés),
- Réalisation du bassin de tamponnement,
- Ensemble des raccordements sur les réseaux existants.

B. Phase construction, incombant aux futurs acquéreurs de lots :

- Travaux de construction des maisons individuelles

C. Phase finitions VRD

- Création des accès définitifs vers les parcelles individuelles,
- Travaux de finition des trottoirs (bordures, caniveaux, couche définitive),
- Travaux paysagers,

- Mise à niveau de tous les ouvrages d'infrastructure (chambres, coffrets techniques, boîtes de branchement) avec les ouvrages de finition de voirie.

VII. GESTION & ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS DU LOTISSEMENT

Une "Convention de Rétrocession des Parties Communes", entre le lotisseur, l'établissement compétent agissant pour son compte et pour les collectivités compétentes, conforme à l'Article R-442-8 du Code de l'Urbanisme, sera proposée par le lotisseur, pour régularisation *après* obtention du Permis d'Aménager, compte tenu des délais d'obtention des différentes délibérations des parties contractantes, en conséquence.

Dans l'attente, le « Permis d'Aménager » est sollicité avec un « Engagement du Lotisseur » de constituer une « Association Syndicale » entre les futurs co-lotis, conformément à l'Article R-442-7 du Code de l'Urbanisme, afin de garantir l'entretien et la Gestion de l'ensemble des parties communes.

Rappelons les compétences relatives à chaque établissement, dans le cadre de la rétrocession :

- Gestion des espaces verts et de l'éclairage public par la commune de Sailly sur la Lys.
- Gestion des déchets et de la voirie par la Communauté de commune Flandre Lys.
- Gestion des ouvrages d'assainissement et de l'adduction d'eau potable par Noréade.

VIII. COMPOSITION DU PERMIS D'AMENAGER

Le présent dossier de demande de « Permis d'Aménager » en lotissement comprendra les documents suivants :

N° pièce	Titre	Référence Code de l'Urbanisme
PA 1	Plan de Situation	R-441-2a)
PA 2	Notice descriptive du projet d'Aménagement	R–441-3
PA 3	Plan de l'Etat Actuel du terrain	R-441-4-1°)
PA 4 (A)	Plan de Composition	R-441-4-2°)
PA 4 (B)	Plan de Paysagement	
PA 5	Deux vues et coupes du projet d'aménagement	R-442-5-a
PA 6	Photographie du terrain dans son environnement proche	R-442-5-b
PA 7	Photographie du terrain dans son environnement lointain	R-442-5-b
PA 8	Programme des travaux	R-442-5-c
PA 8 (A)	Plan d'Assainissement (EU + EP)	Annexes au « Programme des Travaux »
PA 8 (B)	Plan des Réseaux Divers	
PA 8 (C)	Profil en Travers Type	
PA 8 (E)	Plan de Voirie	
PA 8 (F)	Plan des Ouvrages Hydrauliques – Profil en long	
PA 9	Hypothèse d'implantation et Intégration du projet	
PA 10	Règlement de Construction	R-442-6 a)
PA 12	Engagement du lotisseur de constituer une Association Syndicale	R-442-7

LE 03 DECEMBRE 2020

TH. VANDEMEULEBROUCKE
Président

Elsa LIESSE
Ingénieur Projet