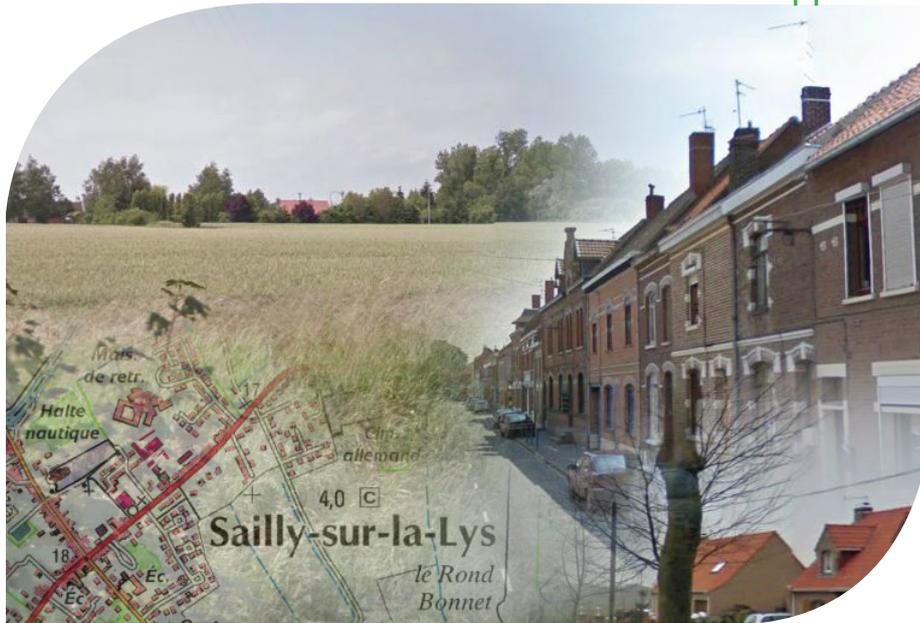


Commune de Sailly-sur-la-Lys

Plan Local d'Urbanisme Dossier approuvé



Tome 2 : Justification des choix et Evaluation Environnementale

Vu pour être annexé à la délibération du 08/14/2021
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Sully-sur-la-Lys,
Le Maire,



ARRÊTÉ LE : 12/02/2020

ARRTQWXÉ LE : 2: 12614243

Etude réalisée par :



Agence Hauts-de-France
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Zone d'activités Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie Evreux
Parc d'activités le Long Buisson
380 rue Clément Ader- Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie Le Havre
186 Boulevard François 1^{er}
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Route des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

Table des matières

I – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS.....	5
1. ANALYSE FONCIERE	5
1.1. BILAN DU PLU.....	5
A. Evolution du PLU	5
B. La répartition des surfaces du PLU de 2009 sur la commune de Sailly-sur-la-Lys.....	5
1.2. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2009	12
2. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERE – DIAGNOSTIC FONCIER	17
2.1. METHODOLOGIE DE L'ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES – DIAGNOSTIC FONCIER.....	17
2.2. SYNTHESE DE L'ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES – DIAGNOSTIC FONCIER.....	18
2.3. DETAIL DE L'ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES – DIAGNOSTIC FONCIER	19
3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	25
3.1. ORIENTATION 1 : MARQUER LA CENTRALITE DE LA COMMUNE EN PROJETANT LE DEVELOPPEMENT DE LA POPULATION ET DE L'HABITAT	25
A. Objectif 1 : Prévoir une croissance démographique en tenant compte du desserrement des ménages	25
B. Objectif 2 : Favoriser la densification du tissu déjà bâti.....	27
C. Objectif 3 : Intégrer la possible reconversion de bâtiments publics en logements.....	27
D. Objectif 4 : Projeter des zones à urbaniser pour renforcer la centralité et atteindre les objectifs démographiques fixés	27
E. Objectif 5 : Poursuivre la diversification de l'offre de logements afin de rattraper le déficit en matière de logements locatifs sociaux	27
3.2. ORIENTATION 2 : AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LES DEPLACEMENTS.....	28
A. Objectif 1 : Regrouper les équipements scolaires sur un même site	28
B. Objectif 2 : conforter le pôle d'équipements sportifs et de loisirs	28
C. Objectif 3 : préserver et conforter le maillage de cheminements doux	28
D. Objectif 4 : Créer des ouvertures sur la Lys depuis la RD945	28
E. Objectif 5 : Viser une meilleure insertion paysagère des principales entrées de ville et sécuriser la traversée de la commune.....	29
F. Objectif 6 : Créer de nouvelles liaisons routières	29
G. Objectif 7 : proposer des communications numériques de qualité	29
3.3. ORIENTATION 3 : METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET BÂTI.....	29
A. Objectif 1 : Prendre en compte les zones à Dominante Humide du SDAGE	29
B. Objectif 2 : Maintenir la qualité des milieux naturels reconnus.....	30
C. Objectif 3 : Initier des projets d'écologie urbaine.....	30
D. Objectif 4 : Préserver la diversité des paysages qui caractérise la commune	30
E. Objectif 5 : Préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti tout comme le petit patrimoine	30
F. Objectif 6 : Concilier le respect du bâti ancien avec l'inscription de projets modernes	31
G. Objectif 7 : Tenir compte des perceptions visuelles remarquables	31
3.4. ORIENTATION 4 : MAINTENIR ET DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE	31
A. Objectif 1 : Conforter l'activité industrielle comme premier employeur sur la commune.....	31
B. Objectif 2 : Requalifier les friches VALLYS et SAFILIN.....	31
C. Objectif 3 : Permettre l'inscription de projets d'artisans, de commerces et de services dans les tissus bâtis	32
D. Objectif 4 : Pérenniser l'activité agricole sur la commune	32
E. Objectif 5 : Développer les activités touristiques sur la commune	32
3.5. ORIENTATION 5 : INTEGRER LES NUISANCES ET LES RISQUES	32

A. Objectif 1 : Mettre à l'abri les populations et les biens des risques naturels, notamment d'inondations	
32	
B. Objectif 2 : Prendre en compte les risques technologiques et les sources de pollutions.....	33
C. Objectif 5 : Garantir la sécurité incendie sur la commune.....	33
3.6. OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE :.....	34
4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	35
4.1. L'OAP MIXITE SOCIALE.....	35
4.2. LES OAP SECTORIELLES.....	37
5. REGLEMENT.....	43
5.1. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	43
5.2. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT.....	44
5.3. LE CONTENU DES ARTICLES DU REGLEMENT.....	44
A. Section 1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités.....	44
B. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère.....	44
C. Section 3 : Equipements et réseaux.....	45
5.4. LA ZONE URBAINE.....	46
A. Le secteur Ua : secteur urbain mixte des tissus urbains les plus anciens.....	46
B. Le secteur Ub : secteur urbain mixte des tissus urbains construits en extension.....	49
C. Le secteur Ue : secteur urbain à vocation économique.....	51
D. Le secteur Ur : secteur urbain de renouvellement urbain mixte.....	53
E. Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone U.....	54
5.5. LA ZONE A URBANISER.....	60
A. La zone 1AU : zone à urbaniser.....	61
B. Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone 1AU.....	62
5.6. LA ZONE AGRICOLE.....	64
A. La zone A : zone agricole.....	65
B. Les secteurs Ae : secteurs agricoles concernés par une activité économique existante.....	66
C. Le secteur Aeq : secteur agricole concerné par des équipements publics existants.....	67
D. Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone A.....	67
5.7. LES ZONES NATURELLES.....	71
A. La zone N : la zone naturelle.....	72
B. Le secteur Nch : secteur naturel concerné par la présence d'un château.....	74
C. Le secteur Neq : secteur naturel concerné par des équipements publics existants.....	74
D. Le secteur NzH : secteur naturel de zone à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie....	75
E. Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone N.....	78
5.8. LES ESPACES PARTICULIERS.....	81
A. Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.....	81
B. Eléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (chapelles)	91
C. Autres éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme	95
D. Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (arbres isolés).....	101
E. Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (alignements structurants et haies).....	103
F. Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (vergers, parcs paysagers).....	104
G. Emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme.....	106
H. Les chemins à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.....	112
I. Secteur inondable identifié au titre de l'article R 151-31 du code de l'urbanisme.....	115

J. Secteurs au sein desquels une part minimale de logements locatifs aidés est à produire au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme	116
K. Plan bis risques et contraintes	119
6. EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU DE 2009 ET LE FUTUR PLU	120
II - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER	121
1. INTRODUCTION SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	121
2. LE PROCESSUS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET LE CHEMINEMENT DES REFLEXIONS DES ELUS POUR ABOUTIR AU CHOIX DES SITES A URBANISER	122
2.1. UNE ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES EN ENTREE OUEST DE LA COMMUNE	123
2.2. UNE ZONE A URBANISER D'HABITAT PRES DE LA MAISON DE RETRAITE	124
2.3. UNE ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT EN ENTREE OUEST DE LA COMMUNE	125
2.4. L'OPERATION CENTRE-VILLAGE	128
2.5. UNE ZONE D'URBANISATION FUTURE AU LIEU-DIT « LA MAISON BLANCHE »	131
3. INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LA CONSOMMATION FONCIERE	132
3.1. REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE	132
3.2. DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT	134
4. INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT L'ACTIVITE AGRICOLE	137
4.1. REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES	137
4.2. PRESERVATION DES SITES D'EXPLOITATION AGRICOLE	138
5. INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	139
6. INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET LES NUISANCES	142
6.1. L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	142
6.2. LE RISQUE D'INONDATION	143
6.3. LE RISQUE DE TRANSPORT DE MARCHANDISES DANGEREUSES	145
6.4. LE RISQUE LIE A LA PRESENCE D'ICPE	145
6.5. LE RISQUE LIE A LA POLLUTION DES SOLS (LISTE BASIAS)	147
6.6. LES NUISANCES SONORES LIEES A LA VOIE DEPARTEMENTALE	148
7. INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LA BIODIVERSITE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES (SYNTHESES DU TOME III)	149
8. INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LES RESEAUX	161
8.1. ASSAINISSEMENT	161
8.2. EAU POTABLE	162
9. INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT LA MOBILITE	163
9.1. REDUCTION DES TRAJETS QUOTIDIENS	163
9.2. UTILISATION DES TRANSPORTS EN COMMUN	165
9.3. MOBILITE DOUCE	165
10. SYNTHESE DES IMPACTS DU PLU PAR THEMATIQUE PRESENTEE	166
III - INDICATEURS D'ÉVALUATION	167
1. L'IDENTIFICATION DES CIBLES A EVALUER	167
2. LES INDICATEURS D'ÉVALUATION	168



I – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1. ANALYSE FONCIERE

1.1. BILAN DU PLU

A. Evolution du PLU

La commune de Sailly-sur-la-Lys est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, qui est d'ailleurs le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Monts de Flandre – Plaine de la Lys approuvé le 30 juin 2009, qui s'applique réglementairement sur le territoire de la commune de Sailly-sur-la-Lys.

Depuis son adhésion à la Communauté de Communes Flandre Lys au 1^{er} janvier 2014, la commune a récupéré la compétence urbanisme.

Par délibération en date du **18 décembre 2014**, la commune de **SAILLY-SUR-LA-LYS** a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU de Sailly-sur-la-Lys a fait l'objet de deux procédures de modification :

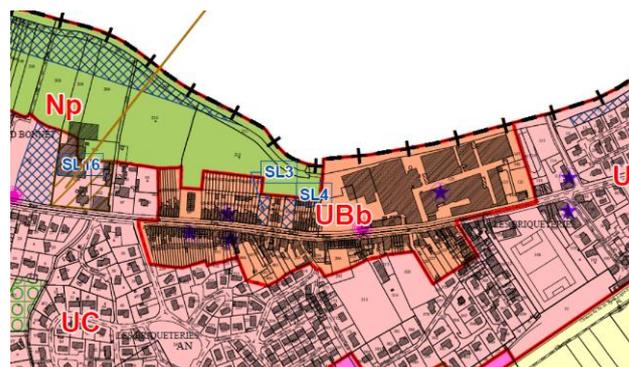
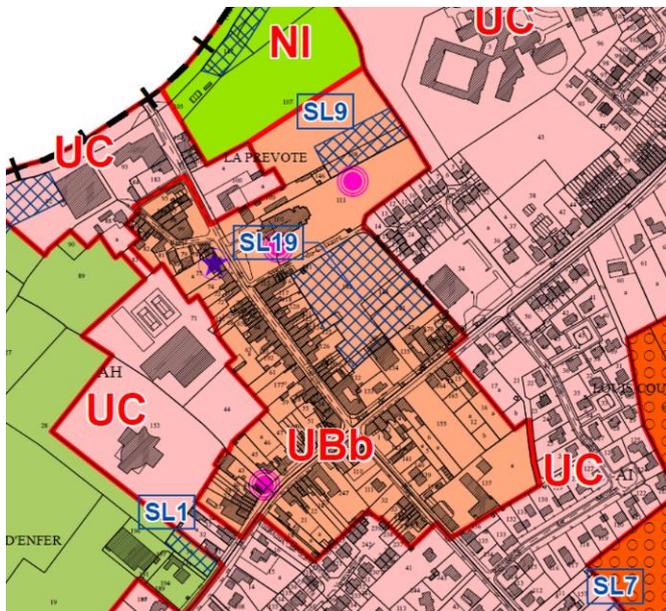
- Une première modification du PLU visant à faire rentrer en phase opérationnelle la zone 1AUa9 du PLU (projet « centre-village »). Celle-ci a été approuvée le 21/12/2017.
- Une modification n°2 visant à supprimer ou modifier la délimitation de certains ER. Celle-ci a également été approuvée le 21/12/2017.

B. La répartition des surfaces du PLU de 2009 sur la commune de Sailly-sur-la-Lys

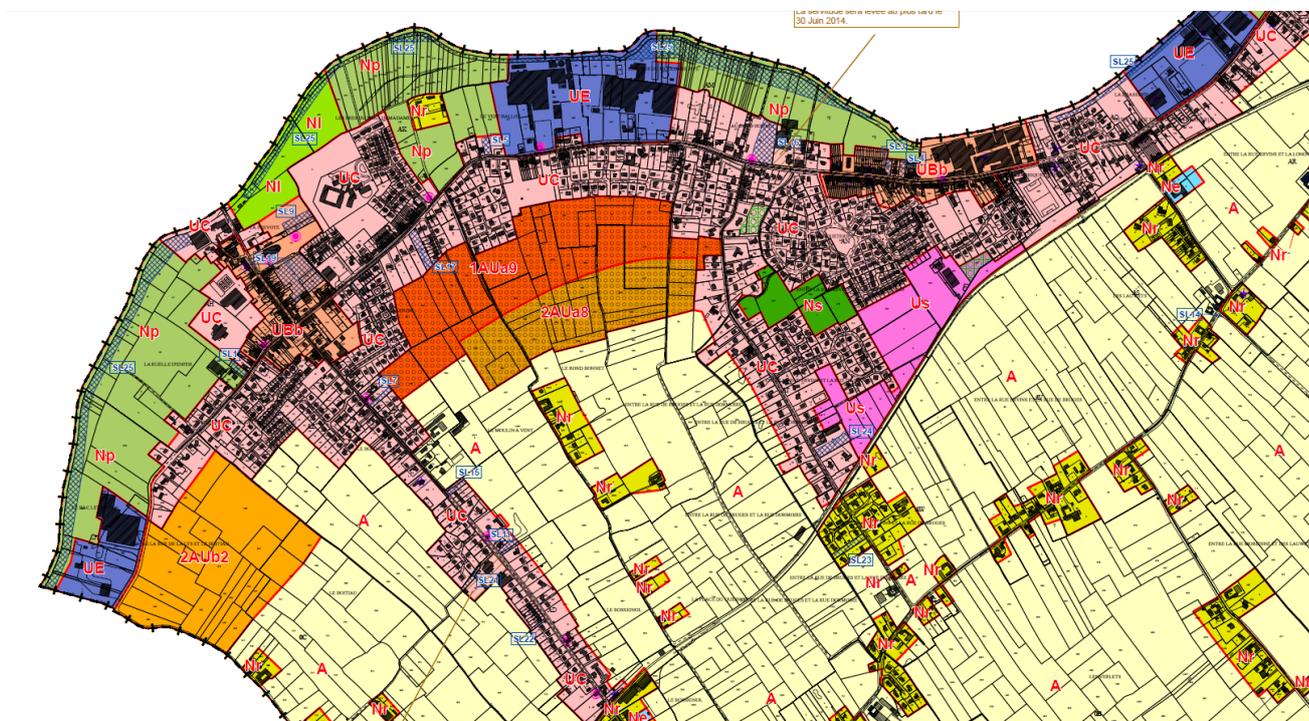
PLU approuvé en 2009		
Zones	Zones / secteurs	Surfaces en ha
U	UBb	19,30
	UC	131,91
	UE	25,05
	Us	10,02
Sous-total zone U		186,28
1AU	1AUa	19,75
2AU	2AUa	11,54
	2AUb	18,10
Sous-total zone AU		49,39
A	A	627,78
Sous-total zone A		627,78
N	Ne	2,11
	NI	5,39
	Np	50,48
	Nr	60,00
	Ns	3,37
Sous-total zone N		121,35
TOTAL		984,80

Le PLU de 2009 intègre **plusieurs zones urbaines** :

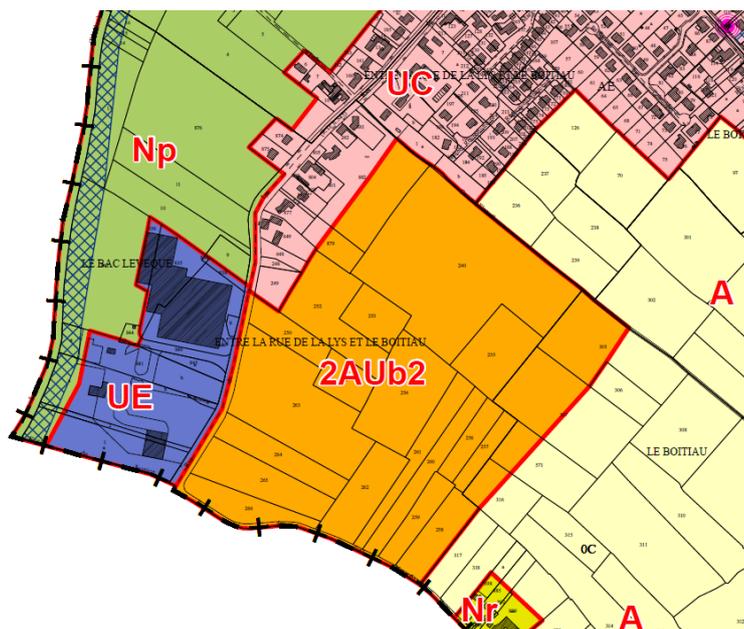
- **UBb** : zone urbaine mixte de densité forte affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif et activités



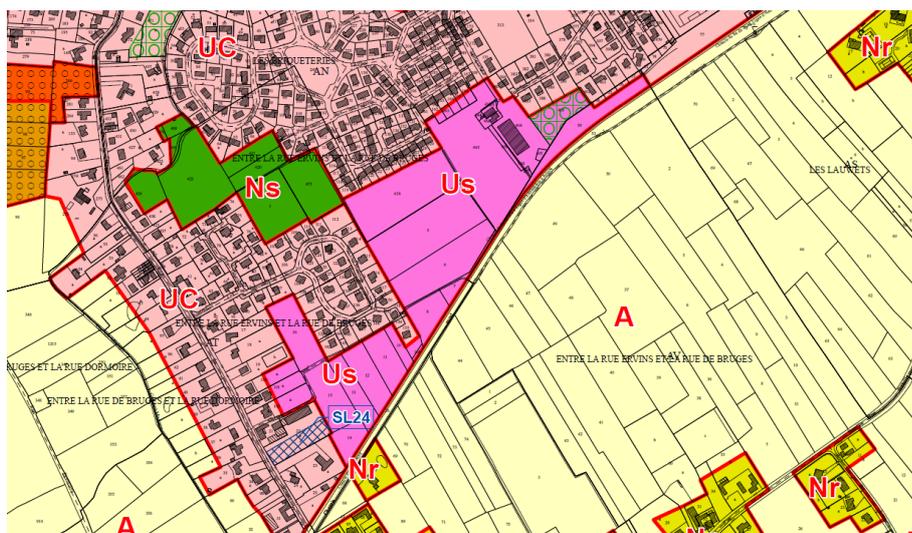
- **UC** : zone urbaine mixte de densité moyenne affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif et activités



- **UE** : zone urbaine spécifique destinée principalement à accueillir des activités économiques



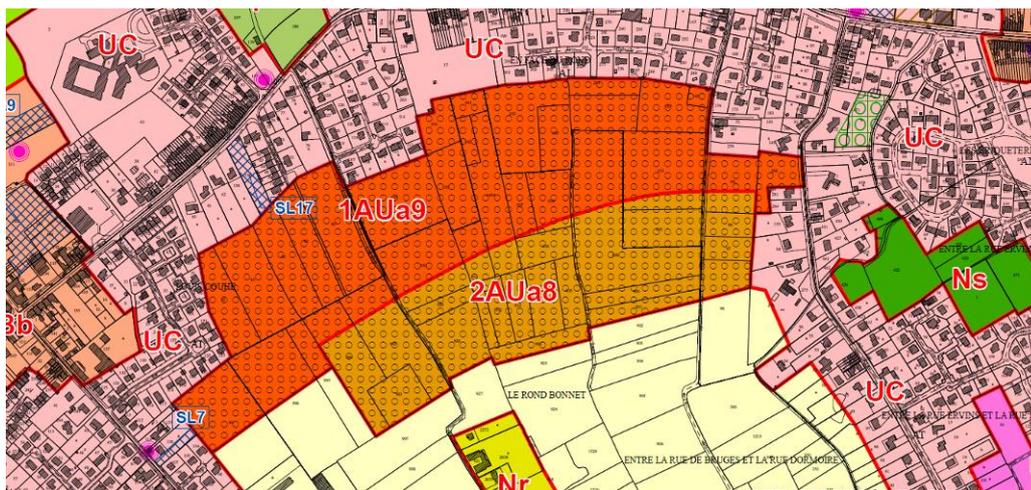
- **US** : zone urbaine spécifique accueillant des équipements sportifs.



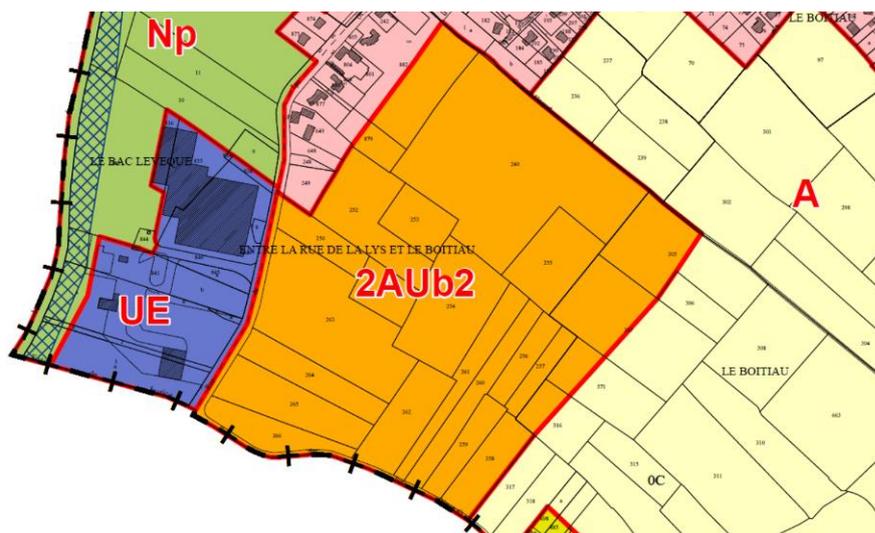
Ces zones représentent 186,28 ha.

Le PLU prévoyait, en plus des **disponibilités foncières en zone U**, plusieurs **zones d'urbanisation future** :

- **1AUa** : concerne les terrains non équipés ou partiellement équipés, urbanisable à court et moyen terme. Sa vocation est d'accueillir des constructions à usage d'habitat, de commerces, de services ou de bureaux, d'activités non nuisantes et d'équipements publics
- **2AUa** : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation à moyen ou long terme, dont la vocation future est d'accueillir de l'habitat, commerces, services, équipements publics ou d'intérêt collectif et activités. Elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à la suite d'une procédure de modification ou révision du PLUI.

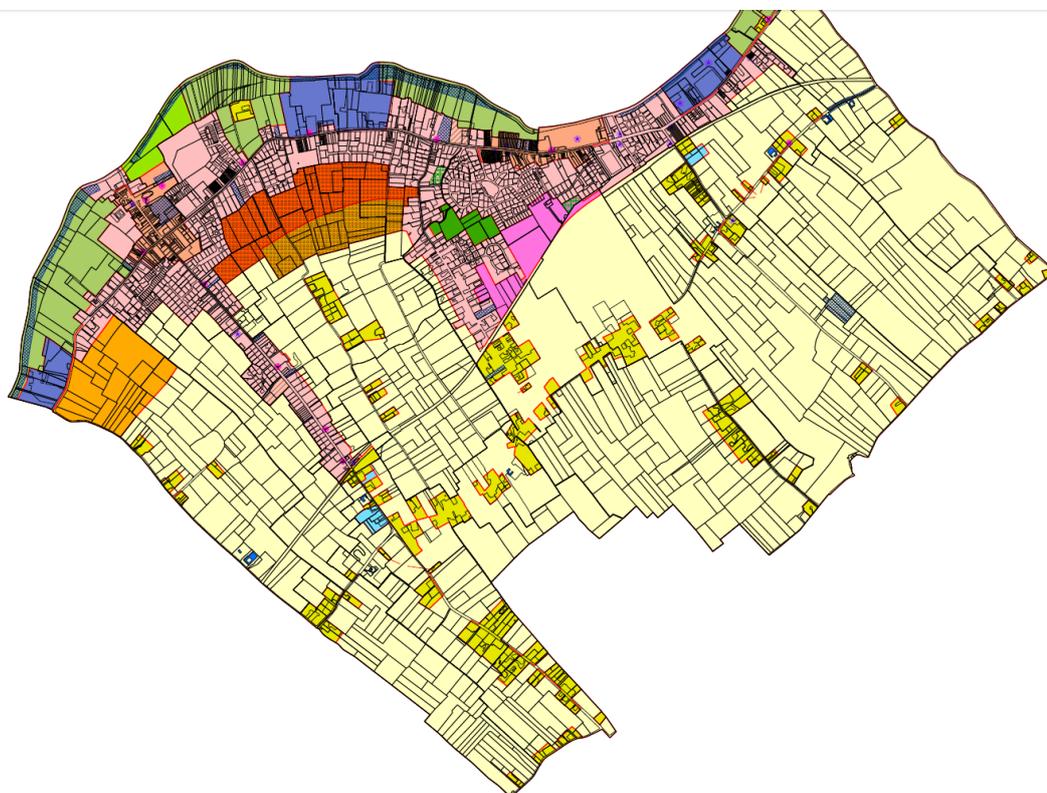


- **2AUb** : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation à moyen ou long terme, dont la vocation future est d'accueillir des activités industrielles, artisanales, de commerces de gros, de bureaux ou de services. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à la suite d'une procédure de modification ou de révision du PLU.



Ces différentes surfaces à urbaniser représentent 49,39 ha (31,29 ha pour de l'habitat et 18,10 ha pour du développement économique).

La zone A du PLU est dédiée à l'activité agricole. Le PLU la définit de la façon suivante « *Il s'agit d'une zone protégée à vocation exclusivement agricole prenant en compte la protection des paysages. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif* ».



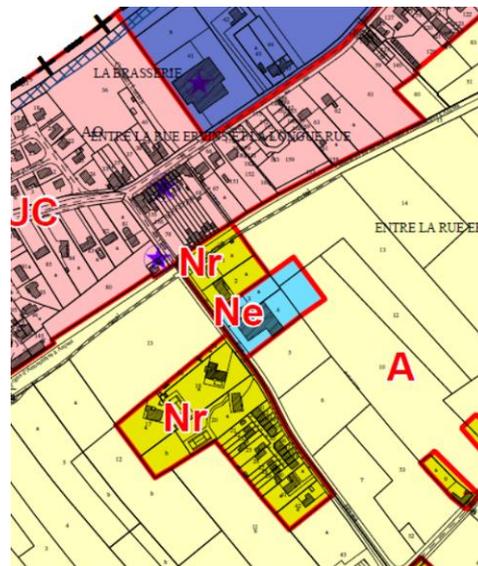
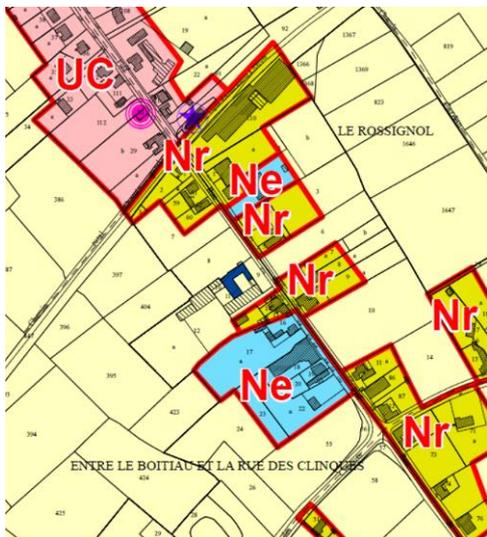
Il s'agit des espaces en jaune pâle sur l'extrait de plan ci-dessus.

Cette zone représente une surface de 627,78 ha.

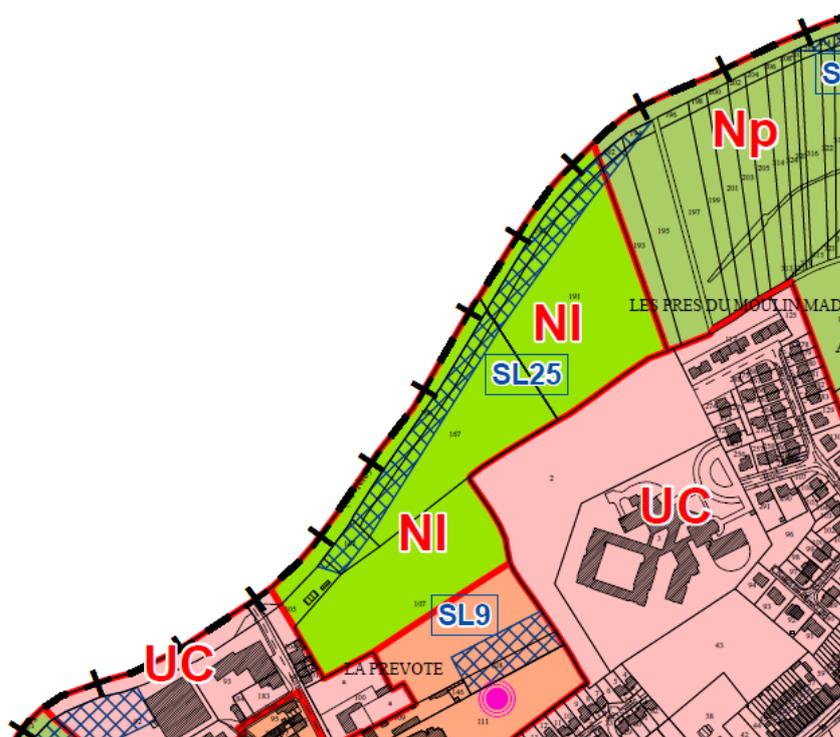
La zone **N visait quant à elle à préserver les espaces naturels et/ou à limiter l'exposition aux différents risques et nuisances présents sur le territoire**. Les zones naturelles sont définies par le PLU comme « destinées à protéger les espaces naturels ainsi que les paysages et à prendre en compte les espaces ruraux ».

Celle-ci est divisée en plusieurs entités :

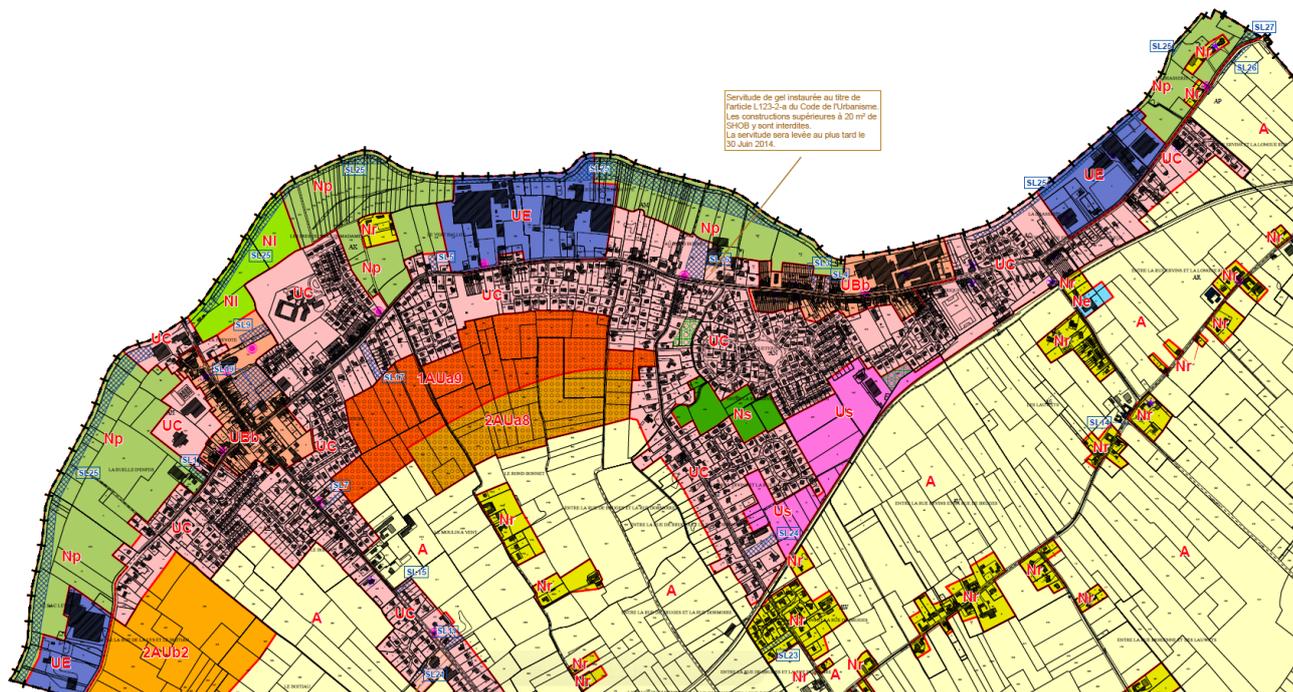
- **Ne** : activités économiques existantes disséminées dans la campagne



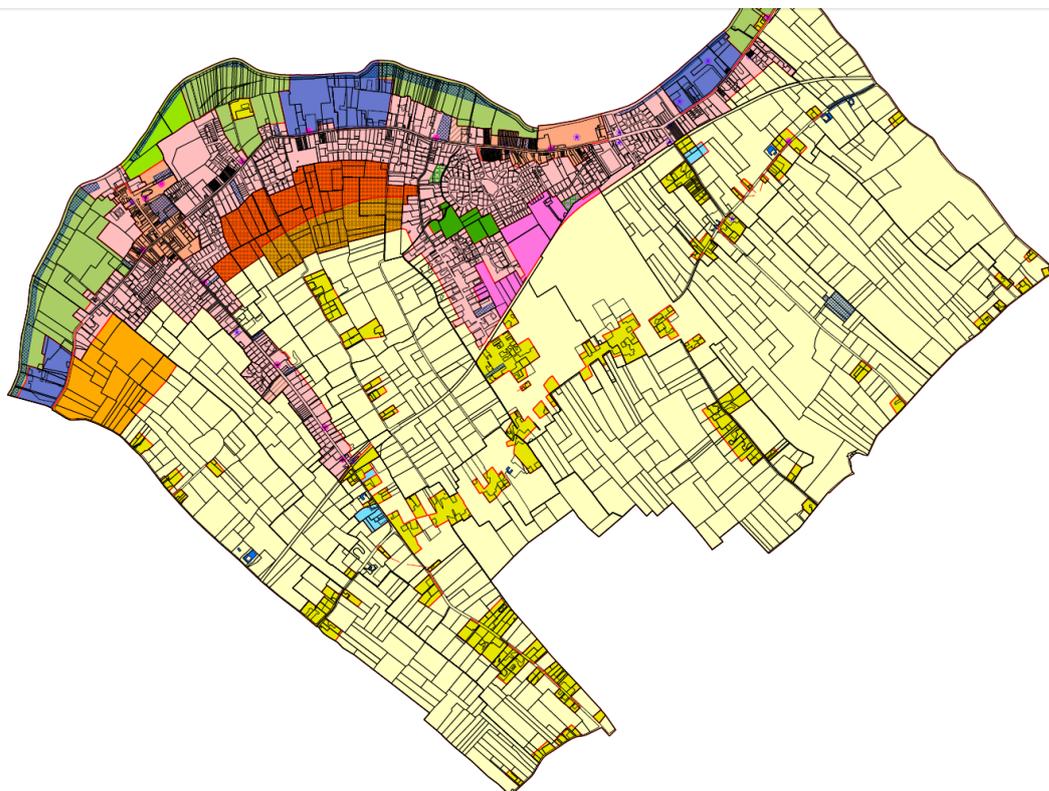
- **NI** : autorisant les constructions liées aux activités de loisirs



- **Np** : protection du milieu naturel et la mise en valeur des paysages

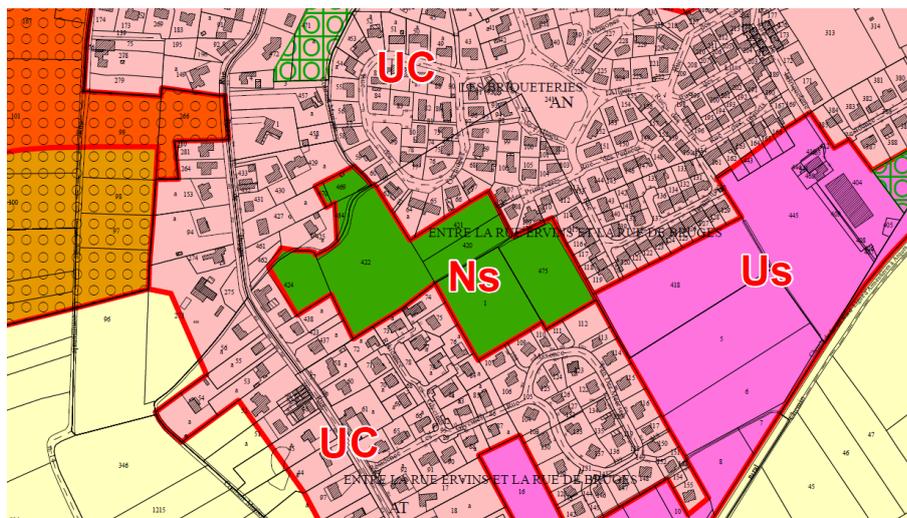


- **Nr** : reprenant les espaces ruraux occupés par des constructions à usage non agricole



Il s'agit des espaces en jaune soutenu sur l'extrait de plan ci-dessus.

- **Ns** : réservé aux activités sportives



Cette zone représente une surface de 121,35 ha.

1.2. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2009

L'article L151-4 du code de l'urbanisme demande à ce que le PLU « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ». Pour réaliser cet exercice, les surfaces artificialisées depuis 2009, année d'approbation du PLU, ont été analysées, ainsi que les autorisations d'urbanisme accordées jusqu'à l'arrêt du PLU (février 2020).

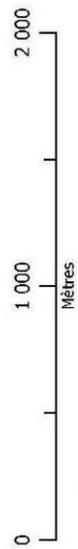
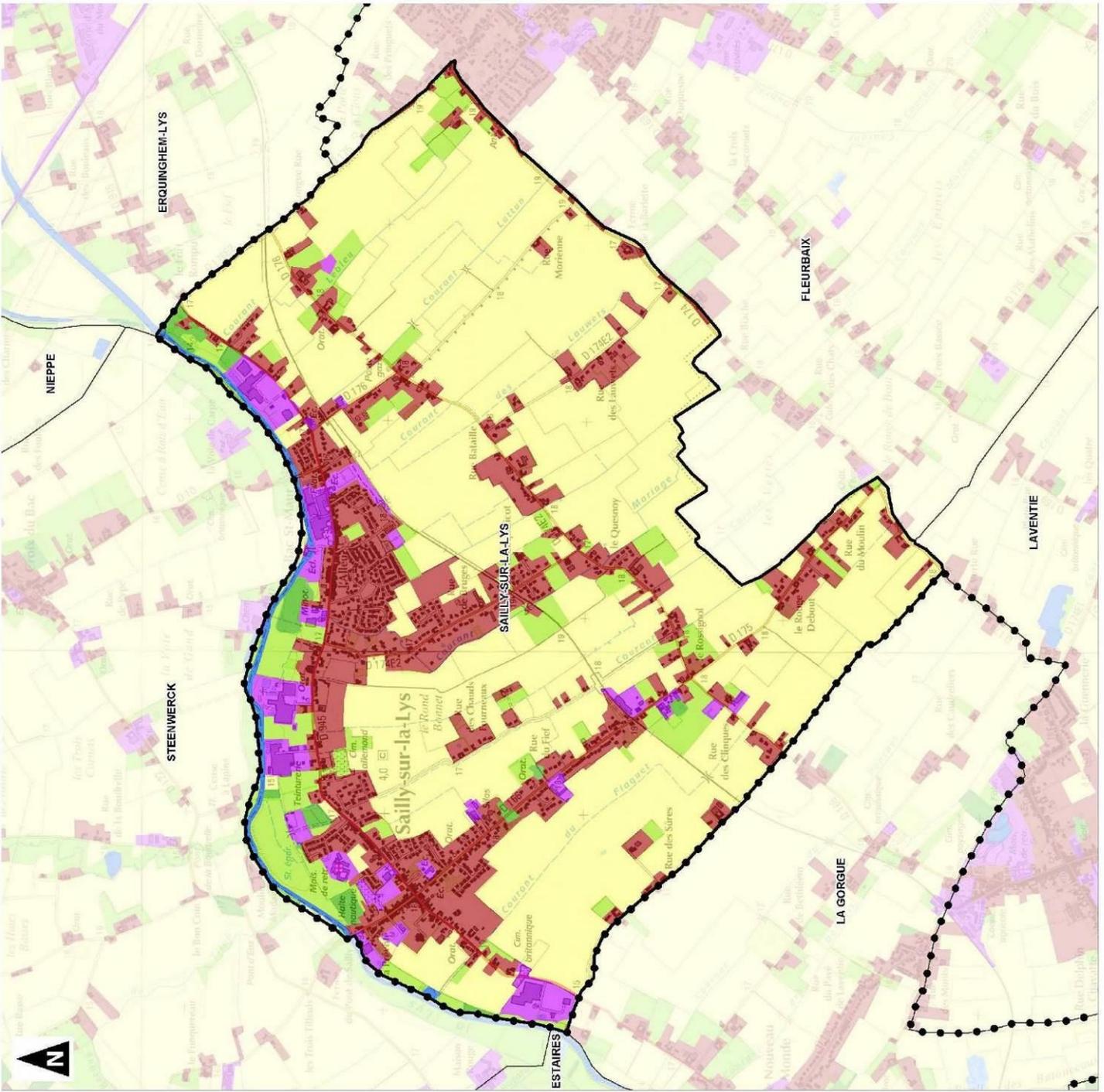
Au total, en incluant les opérations en cours dont les autorisations d'urbanisme ont été accordées avant février 2020, on peut considérer que 10,5 ha ont été consommés depuis juin 2009.

Parmi ces 10,5 ha, **l'essentiel (9,2 ha) est dédié à l'habitat.** Le reste des surfaces consommées entre juin 2009 et février 2020 **(1,3 ha) est dédié à la réalisation de nouveaux équipements au niveau de la Briqueterie.**

Sur les 10 dernières années, la consommation foncière a donc été de 1,05 ha par an.

Commune de Sailly-sur-la-Lys
Plan Local d'Urbanisme
Occupation du sol - 2009

-  Commune de Sailly-sur-la-Lys
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Zones urbanisées
-  Zones de loisirs et chantiers
-  Terres arables et vergers
-  Prairies
-  Forêts et milieux semi-naturels
-  Marais
-  Surfaces en eau



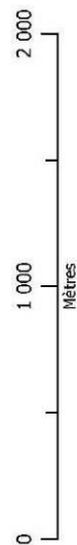
1:20 000
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
 Groupe **audicé**
 urbanisme
 Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2015
 Sources de fond de carte : IGN, série bleue, 1/25 000
 Sources de données : IEN - ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2015 - SIGMÉ

Commune de Sully-sur-la-Lys
Plan Local d'Urbanisme

Occupation du sol - 2020

-  Commune de Sully-sur-la-Lys
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Zones urbanisées (habitat, commerces, services, artisanat ...)
-  Autres zones urbanisées (activités, équipements ...)
-  Friches industrielles
-  Terres arables et vergers
-  Prairies
-  Forêts et milieux semi-naturels
-  Marais et surfaces en eau

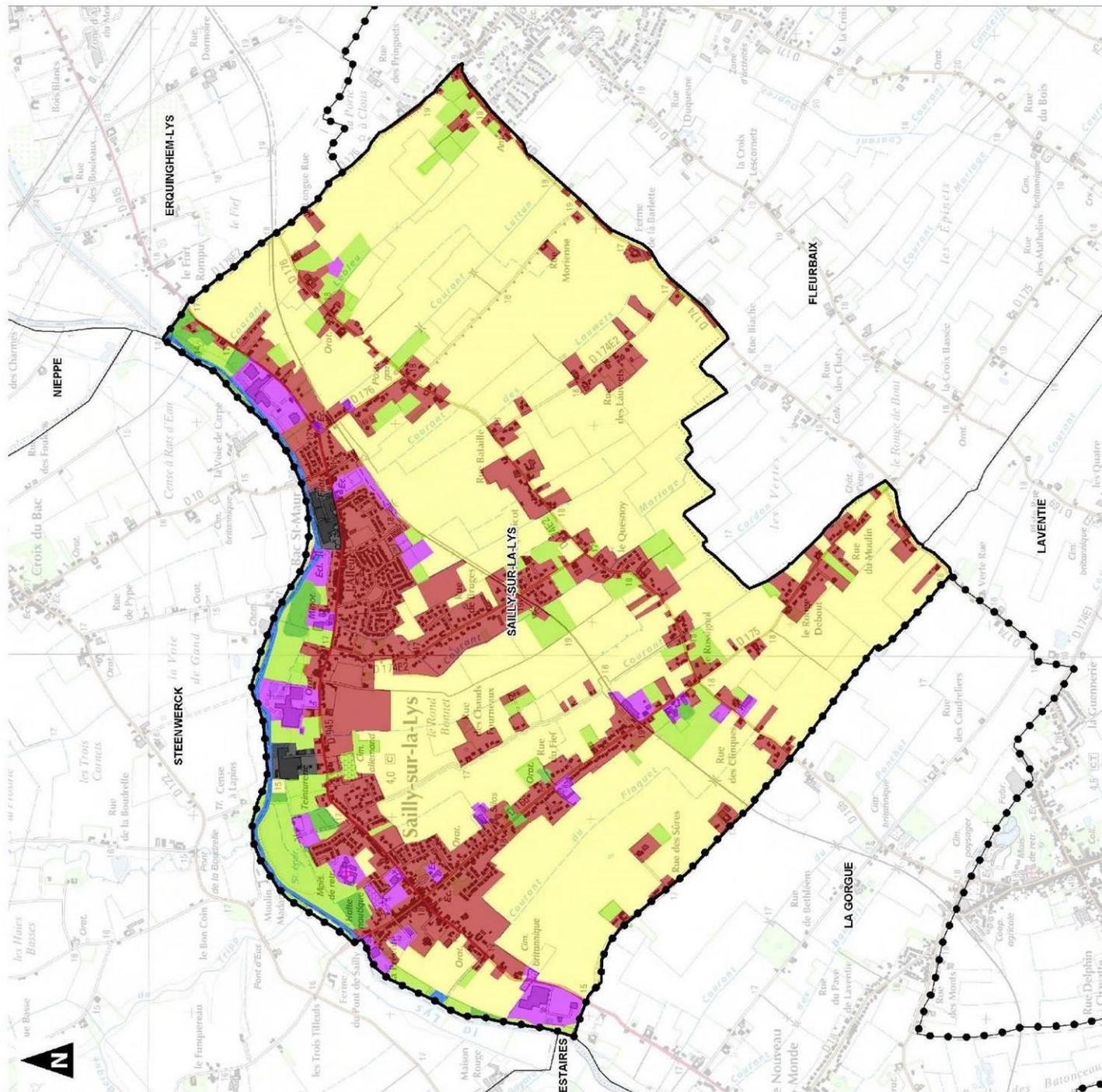
Analyse de l'occupation du sol réalisée sur la base de photo-interprétation et de visites sur le terrain



1:20 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



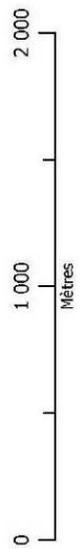
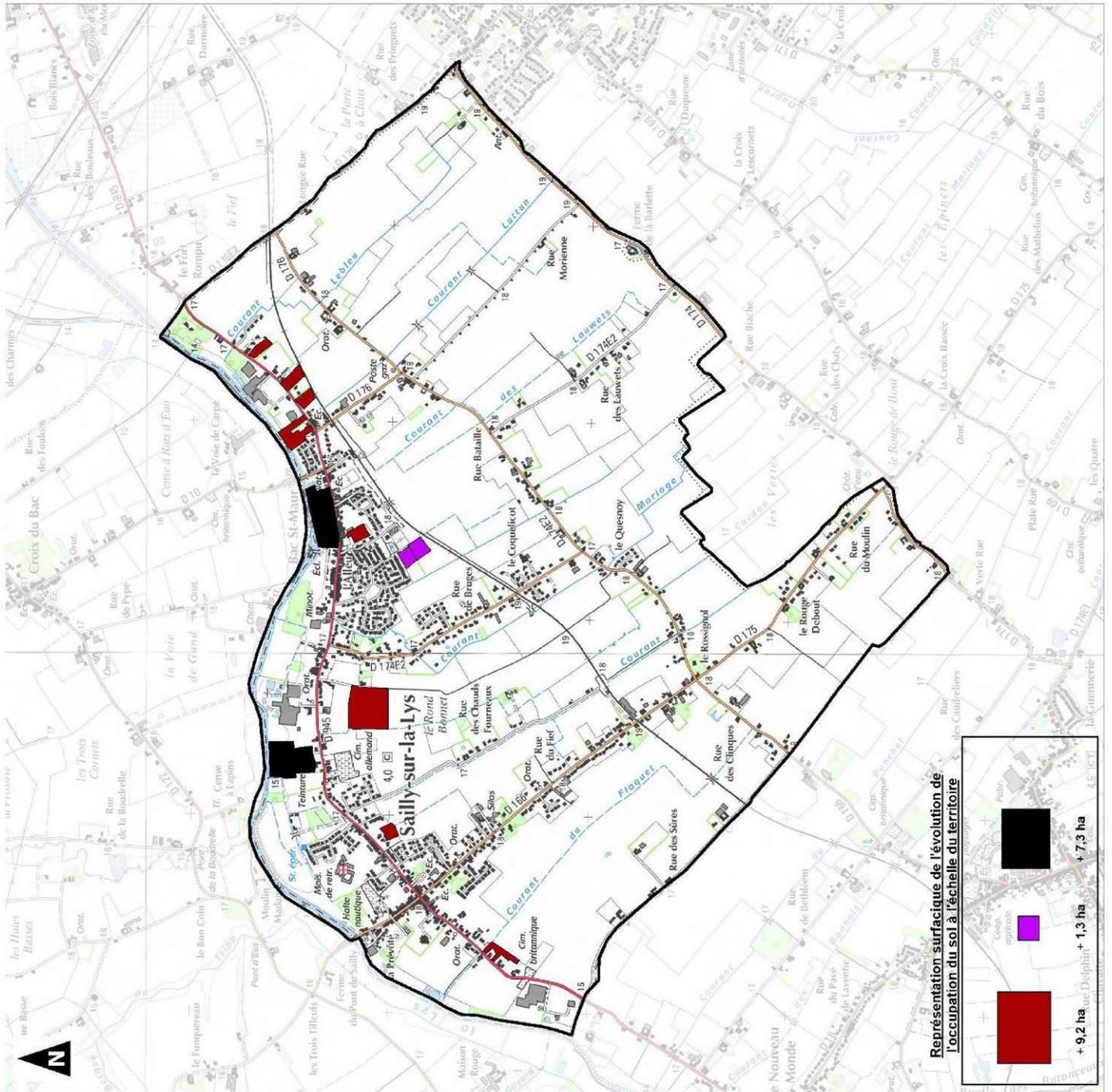
Réalisation : auddicé urbanisme, 2020
Échelle : 1/25 000
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2020 - SIGALE



Evolution de l'occupation du sol entre 2009 et 2020

-  Commune de Sailly-sur-la-Lys
-  Espaces apparus entre 2009 et 2020 :
-  Zones urbanisées
-  Autres zones urbanisées
-  Fiches industrielles

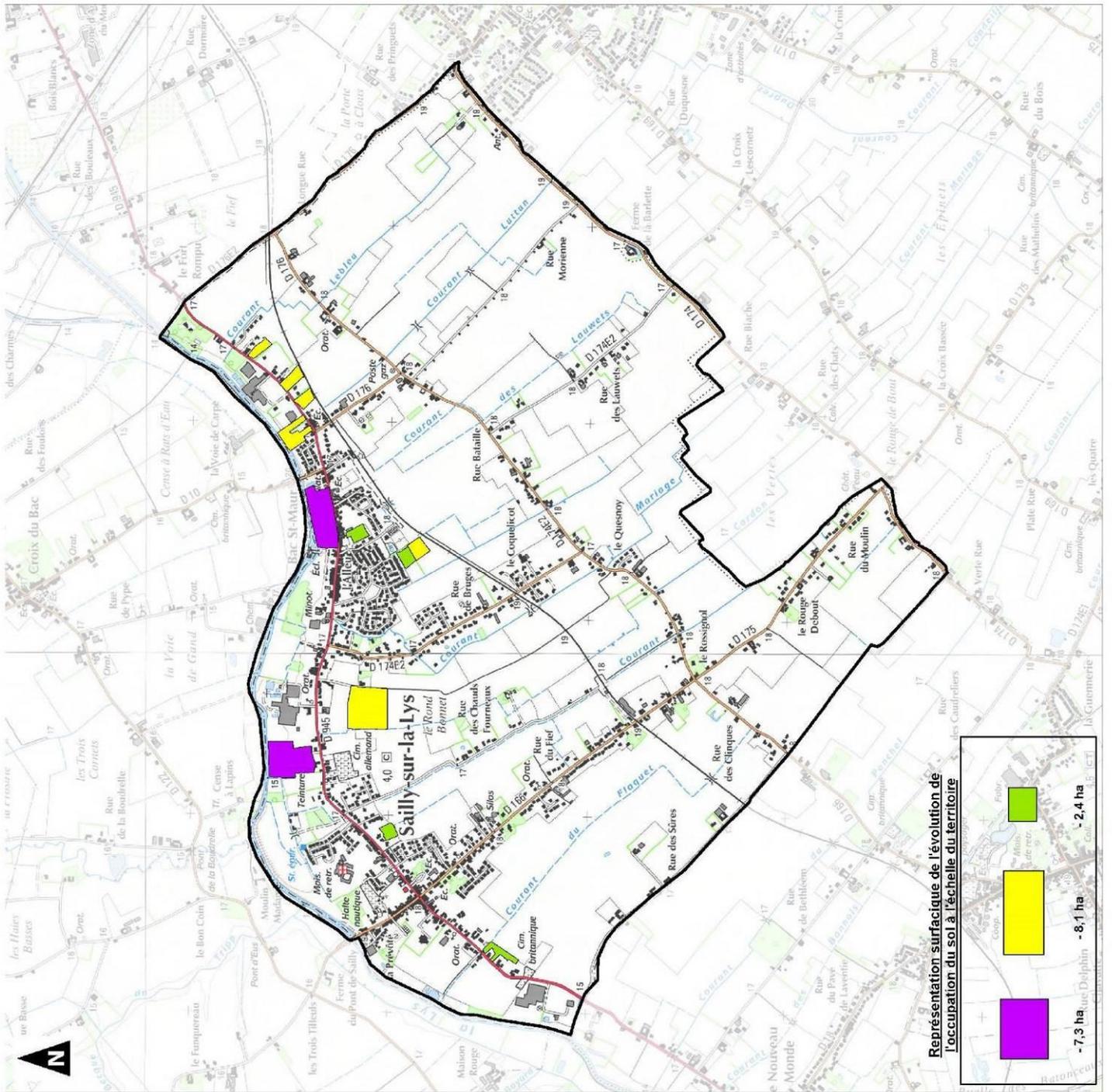
Analyse de l'occupation du sol réalisée sur la base de photo-interprétation et de visites sur le terrain



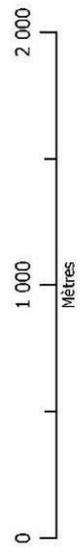
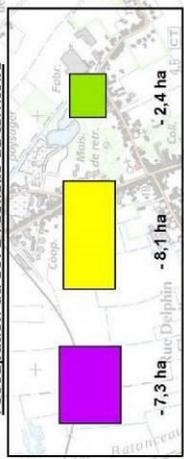
Evolution de l'occupation du sol entre 2009 et 2020

-  Commune de Sailly-sur-la-Lys
-  Espaces disparus entre 2009 et 2020 :
-  Autres zones urbanisées
-  Zones agricoles
-  Prairies

Analyse de l'occupation du sol réalisée sur la base de photo-interprétation et de visites sur le terrain



Représentation surfacique de l'évolution de l'occupation du sol à l'échelle du territoire



1:20 000
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
 Réalisation : auddicé urbanisme, 2020
 Source de données : IGN, SFRic 2016, 1:25 000
 Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2020 - SIGALE



2. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERE – DIAGNOSTIC FONCIER

2.1. METHODOLOGIE DE L'ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES – DIAGNOSTIC FONCIER

La « **dent creuse** » correspond à **une ou plusieurs parcelles comprises dans la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) d'un territoire**. La PAU est définie selon plusieurs critères, dont la présence de l'ensemble des réseaux et la continuité du bâti. La dent creuse est **un espace interstitiel** entre des constructions existantes, qui est par nature de taille modérée.

Une dent creuse, pour être considérée comme constructible, ne doit pas présenter **d'enjeux** liés au **milieu agricole** (proximité de bâtiment, desserte de champs), à la **biodiversité**, à la qualité d'une **zone humide** ou des **risques**. Elle doit présenter une façade en front à rue suffisante pour accueillir une construction. Une dent creuse ne doit pas être confondue **avec une coupure d'urbanisation** (espace séparant deux ensembles urbanisés) ou **un cône de vue paysager**.

Par ailleurs, **certaines unités foncières déjà bâties peuvent évoluer** : soit par densification (lorsque l'espace laissé non bâti est suffisant pour accueillir une nouvelle construction), soit par renouvellement (lorsque la construction actuelle n'est plus utilisée) ou mutation (lorsque le bâtiment change d'usage).

Selon l'article **R151-1** du **Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation « **analyse (...) les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés (...)**, ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même ».

Dans cette optique, une analyse au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) relève les espaces disponibles. Ceux-ci se décomposent en **5 types de terrain** :

 Terrain mobilisable	Terrains mobilisables : dents creuses où aucun enjeu particulier n'empêche de construire. Ces terrains sont comptabilisés à 100%.
 Terrain densifiable	Terrains densifiables : Il s'agit d'unités foncières déjà bâties, mais dont la surface permettrait éventuellement d'envisager un découpage parcellaire en vue de créer un nouveau lot à construire. Ces terrains ont davantage été identifiés dans un but pédagogique, mais il apparaît assez peu probable que tous soient bâtis d'ici 2035. C'est pourquoi les élus retiennent 20% du potentiel identifié.
 Potentiel de mutation ou de renouvellement urbain	Potentiel de mutation ou de renouvellement urbain : Ces espaces sont actuellement urbanisés mais : <ul style="list-style-type: none"> • Soit ils sont amenés à changer d'usage au cours des 15 prochaines années, et peuvent donc représenter un potentiel en termes de production de logements • Soit ils sont délaissés ou sous-utilisés. Contrairement au terrain densifiable, la construction principale devra être détruite ou subir d'importantes modifications. Ce potentiel est comptabilisé à 100%.

 Terrain non mobilisable	Terrains non-mobilisable : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou densifiables ne le sont pas pour plusieurs raisons qui sont précisées dans le tableau.
 Opération en cours	Opérations en cours : Il s'agit des opérations réalisées ou en cours de réalisation, depuis le début des travaux de révision du PLU jusqu'à l'arrêt (2015 à 2020). Ces opérations sont bien entendu comptabilisées à 100%.

2.2. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES – DIAGNOSTIC FONCIER

Type de terrain	Nombre théorique de logements potentiels	Pourcentage de comptabilisation	Nombre réaliste de logements potentiels
 Terrain mobilisable	35	100%	35
 Terrain densifiable	46	20%	9
 Potentiel de mutation ou de renouvellement urbain	51	100%	51
 Terrain non mobilisable	0	/	0
 Opération en cours	144	100%	144
TOTAL	276	/	235

Le potentiel réaliste de logements au sein de la PAU s'élève donc à 235 logements, dont 144 liés à des opérations en cours.

2.3. DETAIL DE L'ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES – DIAGNOSTIC FONCIER

L'analyse des disponibilités foncières est résumée dans le tableau ci-dessous :

NUM	CATEGORIE	SUPERFICIE (m ²)	SI TERRAIN NON MOBILISABLE :		LOGEMENTS POTENTIEL	OBSERVATIONS (si nécessaire)
			RAISON			
1	Terrain densifiable	3930			1	Vigilance : une partie du Terrain en PPRI aléa faible, et une partie du terrain en ZNIEFF de type 1
2	Terrain non mobilisable	378	Accès		0	Il s'agit de la liaison piétonne entre le lotissement et le chemin de l'Eglise
3	Terrain non mobilisable	4023	enjeu économique ou d'équipement + enjeu		0	stationnement + parc
4	Terrain non mobilisable	512	enjeu économique ou d'équipement + enjeu		0	espace vert public + stationnement
5	Terrain mobilisable	1088			1	
6	Terrain non mobilisable	4108	enjeu économique ou d'équipement + accès		0	Il s'agit de l'accès et du parking des salles des fêtes
7	Opération en cours	1328			1	
8	Terrain non mobilisable	395	configuration / surface du terrain		0	Terrain appartenant à une unité foncière déjà bâtie, trop petite pour être considérée comme densifiable
9	Terrain densifiable	702			1	
10	Potentiel de mutation ou de renouvellement urbain	6202			20	Ecole qui pourrait être reconvertie en logements - Site concerné par l'OAP mixité sociale - 20 LLS
11	Terrain non mobilisable	442	configuration / surface du terrain		0	Terrain appartenant à une unité foncière déjà bâtie, trop petite pour être considérée comme densifiable
12	Terrain non mobilisable	1280	Accès		0	accès à la zone AU "entrée Ouest"
13	Terrain densifiable	2987			1	
14	Terrain non mobilisable	826			0	accès réservé
15	Terrain non mobilisable	636	configuration / surface du terrain + Terrain		0	Terrain enclavé appartenant à une unité foncière déjà bâtie, trop petite pour être considérée comme densifiable
16	Terrain non mobilisable	402	enjeu économique ou d'équipement + enjeu		0	espace vert public + stationnement
17	Terrain non mobilisable	9202	Terrains enclavés		0	Terrains enclavés, appartenant à des unités foncières déjà bâties, trop petites pour être considérées comme densifiables
18	Terrain densifiable	2880			1	
19	Terrain densifiable	2548			1	
20	Terrain non mobilisable	3872			0	Parc d'une belle maison de Maître
21	Terrain mobilisable	764			1	
22	Terrain non mobilisable	6084			0	Parc d'une belle maison de Maître
23	Terrain densifiable	3622			1	
24	Terrain densifiable	3087			1	
25	Terrain densifiable	2831			1	
26	Terrain densifiable	2583			1	
27	Terrain densifiable	2530			1	
28	Terrain densifiable	4918			1	
29	Terrain densifiable	2558			1	

30	Terrain densifiable	5499		1	
31	Terrain densifiable	3075		1	
32	Terrain densifiable	4695		1	
33	Terrain non mobilisable	1363	enjeu paysager	0	Futur jardin partagé?
34	Terrain densifiable	3601		1	
35	Terrain densifiable	2990		1	
36	Terrain densifiable	3182		1	
37	Terrain densifiable	2645		1	
38	Terrain non mobilisable	276	enjeu économique ou d'équipement	0	stationnement
39	Terrain non mobilisable	2855	Terrain stratégique	0	accès potentiel à la zone AU (ER sur ce terrain dans le PLU actuellement en vigueur)
40	Terrain non mobilisable	643	enjeu économique ou d'équipement + enjeu paysager	0	espace vert public - non mobilisable - préserver l'espace vert
41	Terrain densifiable	3159		1	
42	Terrain mobilisable	926		1	
43	Potentiel de mutation ou de renouvellement urbain	35607		0	potentiel de renouvellement tourné vers une vocation économique
44	Terrain non mobilisable	6175	enjeu économique ou d'équipement	0	Terrain à usage économique
45	Terrain non mobilisable	1180	Terrain stratégique	0	
46	Terrain non mobilisable	1111		0	
47	Terrain densifiable	2518		1	
48	Terrain densifiable	3974		1	
49	Terrain non mobilisable	1026	configuration / surface du terrain	0	Terrains appartenant chacun à une unité foncière déjà bâtie différente, dont la configuration ne permet pas de densifier
50	Terrain densifiable	4023		1	
51	Terrain densifiable	5763		1	
52	Terrain non mobilisable	1325	Accès	0	espace vert + liaison piétonne
53	Terrain densifiable	2501		1	
54	Terrain densifiable	2502		1	
55	Terrain densifiable	2628		1	
56	Terrain densifiable	3550		1	
57	Terrain non mobilisable	1207		0	non mobilisable - ER potentiel pour une voie douce vers rue Dormoir
58	Terrain densifiable	3079		1	
59	Terrain densifiable	2657		1	
60	Terrain non mobilisable	8789	Usage économique	0	
61	Terrain densifiable	4580		1	
62	Potentiel de mutation ou de renouvellement urbain	12580		22	22 logements potentiels, dont une obligation de produire à minima 16 LLS - ancien site UNEAL
63	Terrain non mobilisable	10262	Usage économique	0	
64	Terrain densifiable	2640		1	
65	Terrain densifiable	5188		1	
66	Terrain non mobilisable	833	Enjeu patrimonial ou paysager	0	Parc d'une belle maison de Maître
67	Terrain non mobilisable	332	configuration / surface du terrain	0	Terrain appartenant à une unité foncière déjà bâtie, trop petite pour être considérée comme densifiable
68	Terrain non mobilisable	4173	enjeu économique ou d'équipement + enjeu paysager	0	espace vert public
69	Terrain non mobilisable	606	configuration / surface du terrain	0	Terrain appartenant à une unité foncière déjà bâtie, trop petite pour être considérée comme densifiable
70	Terrain mobilisable	228	configuration / surface du terrain	1	
71	Terrain non mobilisable	863		0	non mobilisable - ouverture visuelle sur la Lys
72	Terrain non mobilisable	216	configuration / surface du terrain	0	la commune va y aménager un parking
73	Terrain non mobilisable	1188	Terrain enclavé	0	
74	Terrain non mobilisable	1710	enjeu économique ou d'équipement	0	stationnement
75	Potentiel de mutation ou de renouvellement urbain	31015		0	Projet économique en partenariat avec la CCFL
76	Terrain non mobilisable	528	configuration / surface du terrain	0	Terrain appartenant à une unité foncière déjà bâtie, trop petite pour être considérée comme densifiable
77	Potentiel de mutation ou de renouvellement urbain	1365		3	Ecole qui a terme ne sera plus utilisée
78	Terrain non mobilisable	1805	Accès	0	Ouverture sur la Lys
79	Terrain non mobilisable	383	enjeu économique ou d'équipement	0	stationnement
80	Opération en cours	6294		6	NORD AMENAGEMENT CONSEIL : PA délivré le 22/02/2017 pour 6 lots libres

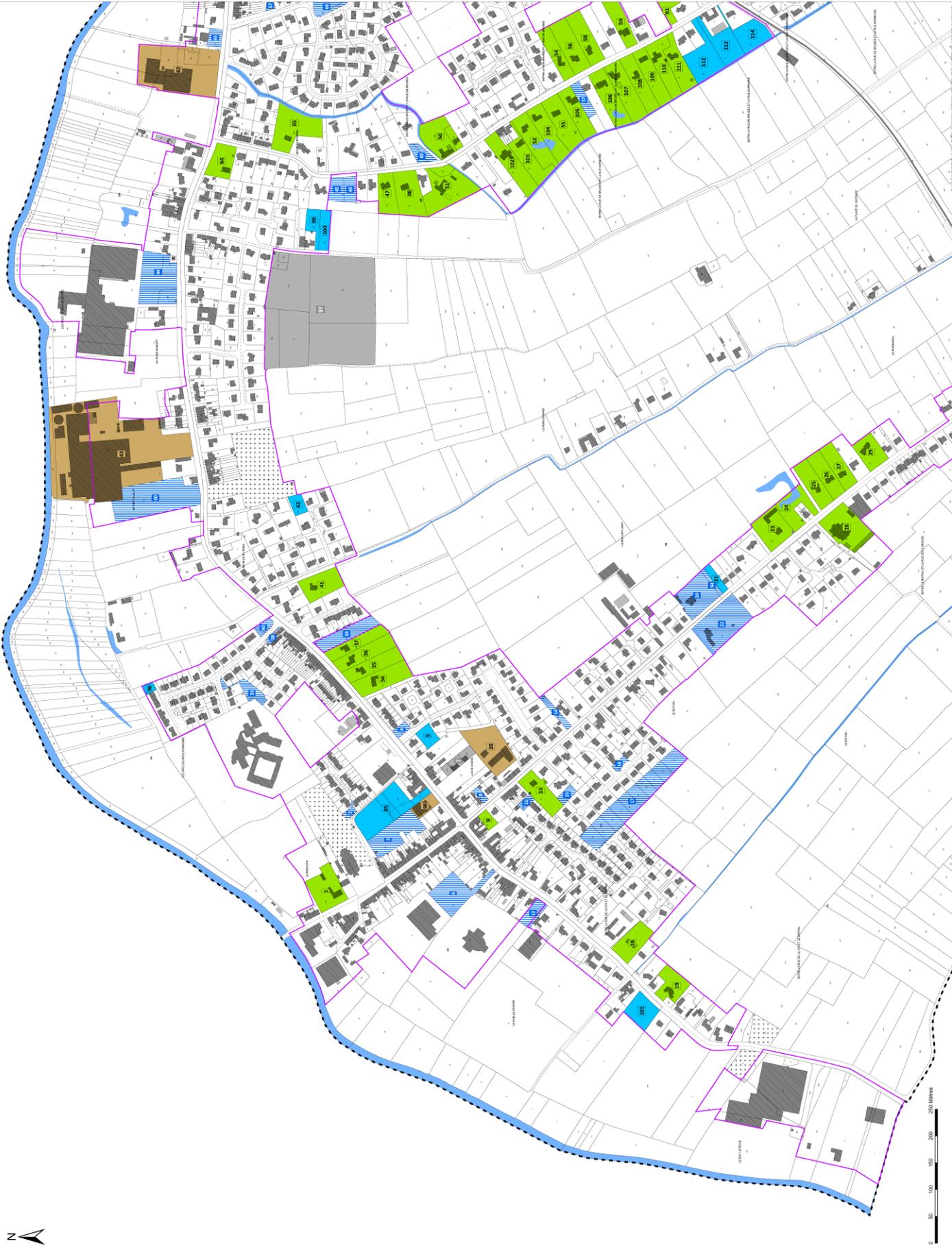
81	Terrain mobilisable	468		1	
82	Opération en cours	13624		30	Projet de 30 LLS
83	Terrain non mobilisable	2553	accès	0	accès à la construction principale en fond de parcelle
84	Terrain non mobilisable	842	configuration / surface du terrain	0	Terrain appartenant à une unité foncière déjà bâtie, trop petite pour être considérée comme densifiable
85	Terrain mobilisable	6246		20	Site concerné par l'OAP mixité sociale - 20 LLS
86	Terrain densifiable	2838		1	
87	Terrain densifiable	2887		1	
88	Terrain non mobilisable	971	configuration / surface du terrain	0	Terrain appartenant à une unité foncière déjà bâtie, trop petite pour être considérée comme densifiable
89	Terrain non mobilisable	346	configuration / surface du terrain	0	Terrain appartenant à une unité foncière déjà bâtie, trop petite pour être considérée comme densifiable
90	Terrain densifiable	3492		1	
91	Opération en cours	5066		6	NORD AMENAGEMENT CONSEIL : PA délivré le 27/07/2017 pour 6 lots libres
92	Opération en cours	14578		31	Projet Pierres et Territoires - PC délivré le 24/08/2018 pour 30 logements + 1 lot libre
93	Terrain non mobilisable	4239	Enjeu économique - projet en cours	0	
94	Terrain non mobilisable	407	Accès agricole à la parcelle à l'arrière	0	
95	Terrain non mobilisable	848	enjeu paysager	0	
96	Terrain mobilisable	379		1	
97	Opération en cours	41393		70	1ère phase de l'opération centre-village - PA délivré le 25/07/19 pour 34 lots libres viabilisés et 2 collectifs de 12 appartements chacun
98	Potentiel de mutation ou de renouvellement urbain	1231		6	Actuelle mairie qui à terme ne sera plus utilisée et qui pourrait être reconvertie en logements
99	Terrain mobilisable	1292		1	
100	Terrain mobilisable	1474		1	
101	Terrain mobilisable	2242		3	
102	Terrain densifiable	3752		1	
103	Terrain densifiable	2878		1	
104	Terrain densifiable	3292		1	
105	Terrain densifiable	2756		1	
106	Terrain densifiable	3634		1	
107	Terrain densifiable	3807		1	
108	Terrain densifiable	2964		1	
109	Terrain densifiable	2950		1	
110	Terrain densifiable	3155		1	
111	Terrain densifiable	2819		1	
112	Terrain mobilisable	3890		2	
113	Terrain mobilisable	2885		1	
114	Terrain mobilisable	2827		1	

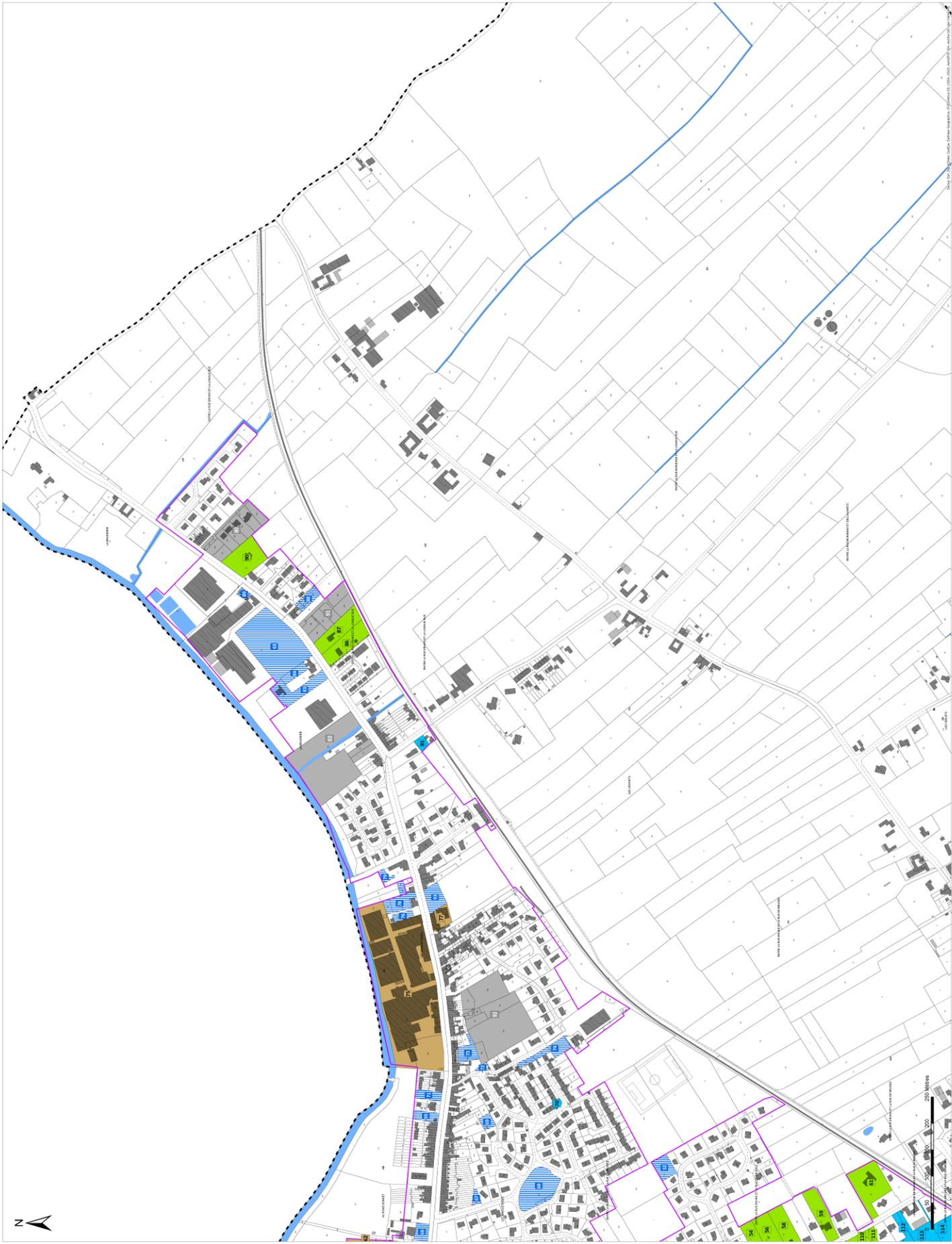
Commune de
Sailly-sur-la-Lys
 PLAN LOCAL D'URBANISME
 Diagnostic foncier n°1/3
 12/00



Légende

	Plan de l'Actuellement Urbain
	Terrain inconstructible
	Terrain déclassé
	Présence de mutation de destination urban
	Objets en cours
	Terrain non inconstructible





Commune de
Sully-sur-la-Lys
PLAN LOCAL D'URBANISME
Diagnostic foncier n°2/3
1:2.000

Légende

	Parcelle Actuellement Libérée
	Terrain utilisable
	Terrain utilisable
	Possibilité de mutation ou de renouvellement urbain
	Opération en cours
	Terrain non mobilisable

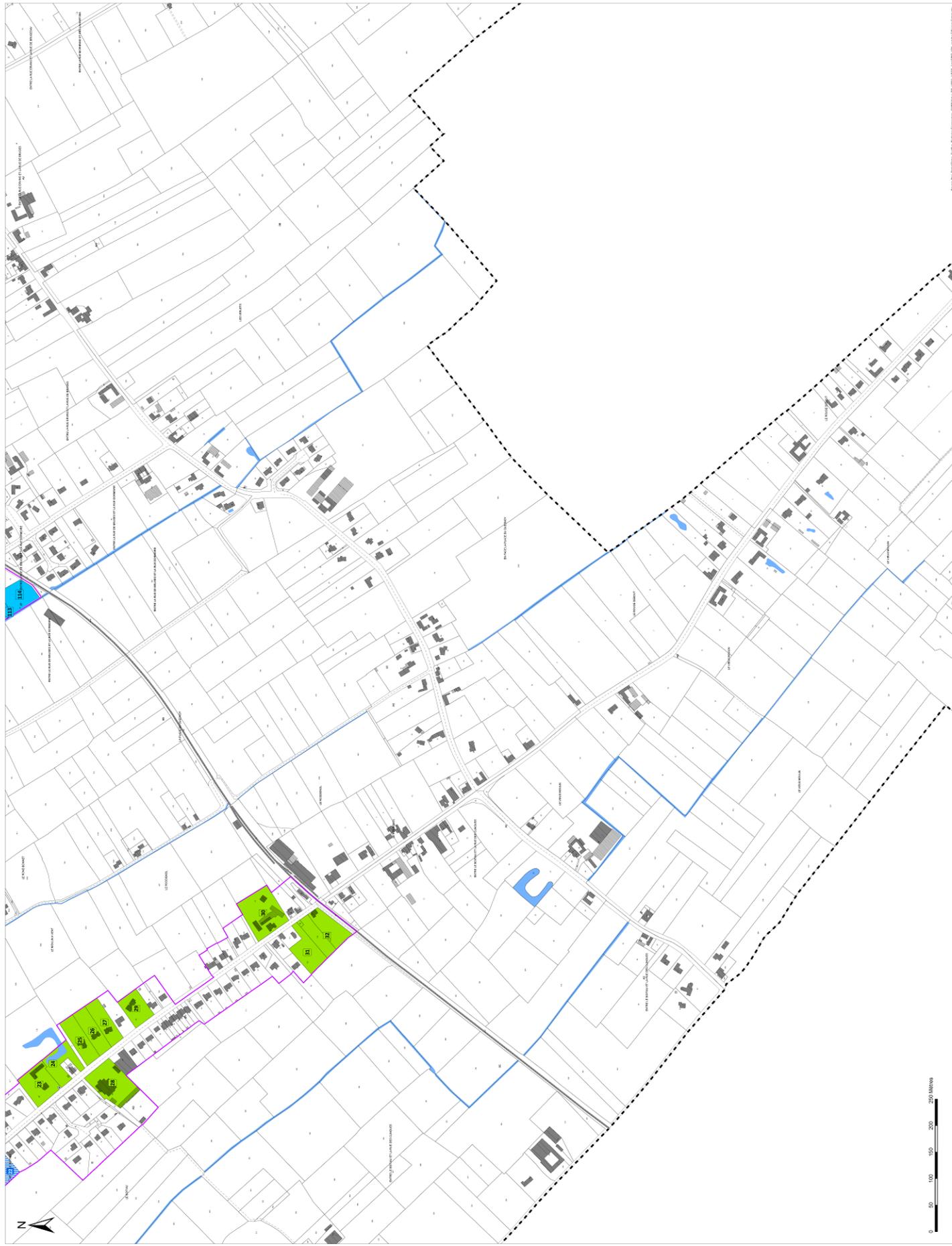
Commune de
Sailly-sur-la-Lys
PLAN LOCAL D'URBANISME

Diagnostic foncier n°313
12/2000



Légende

- Plan de Règlement Urbain
- Terrain mobilisable
- Terrain potentiel
- Potentialité de mutation ou de renouvellement urbain
- Occupation en cours
- Terrain non mobilisable



3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD comporte déjà les éléments de justifications de chaque objectif. Ces éléments sont donc repris dans ce présent chapitre, avec davantage de détails sur les perspectives démographiques et le calcul du besoin en logements.

3.1. ORIENTATION 1 : MARQUER LA CENTRALITE DE LA COMMUNE EN PROJETANT LE DEVELOPPEMENT DE LA POPULATION ET DE L'HABITAT

A. Objectif 1 : Prévoir une croissance démographique en tenant compte du desserrement des ménages

Après une stagnation de sa population autour de 4000 habitants depuis les années 1990, **la municipalité souhaite inverser cette tendance** et redynamiser le rythme démographique.

Saily-sur-la-Lys compte, d'après le recensement de l'INSEE datant de 2013, 4 027 habitants. L'objectif affiché par les élus est de **viser une hausse démographique d'environ 15% (en rouge dans le tableau ci-dessous) à l'horizon 2035 pour atteindre environ 4 650 habitants.**

	Recensements population			Evolution de la population selon 4 Scénarios à l'horizon 2035				
	1999	2007	2012	Population stable	Hausse de la population			
	Taux de croissance projeté --->			0%	10%	15%	20%	
	Nombre d'habitants projeté --->			4037	4441	4643	4844	
LA PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	3981	4039	4037	4037	4441	4643	4844
B	Résidences principales occupées (base de référence INSEE au 01/01/2012)	1270	1402	1508				
C	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune	3,13	2,88	2,68		2,35		
D	Nombre moyen d'occupants par logement sur le territoire du SCOT	2,93	2,72	2,64		2,40		
E	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser du nombre d'habitants = (A / C) - B				213			
LE BESOIN LIE A LA REOCCUPATION DES LOGEMENTS VACANTS								
F	Nombre de logements vacants (base de référence au 01/01/2012)	35	48	86				
G	Part des logements vacants en % (base de référence au 01/01/2012)	2,68%	3,31%	5,40%				
H	Nombre de résidences principales occupées en 2035	= A / C			1721	1894	1980	2066
I	Part des logements vacants en 2035	5% = 5% x (F + H)			90	99	103	108
J	Nombre de logements vacants à réoccuper d'ici 2035				0	0	0	0
K	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE = (A / C) - B + J				213	386	472	558
L	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (terrains mobilisables, densifiables, renouvellement urbain)					95		
M	Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif entre le début des travaux du PLU (2015) et l'arrêt du PLU (2020)					144		
N	LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR DES OPERATIONS D'ENSEMBLE HORS PAU = K - L - M				0	147	233	319

Ces perspectives de développement démographique projetées peuvent sembler ambitieuses si on les compare aux évolutions observées ces dernières années sur le territoire, toutefois la commune se caractérise par une attractivité indéniable liée :

- à sa proximité de la métropole lilloise,
- à la présence de commerces et services de proximité,
- au dynamisme de son tissu associatif,
- à la qualité de ses équipements publics,
- aux projets d'équipements publics à venir (nouveau groupe scolaire notamment).

Rappelons également que cet objectif démographique ambitieux est également lié à l'obligation qui s'impose à la commune de rattraper son déficit en termes de Logements Locatifs Sociaux (ce point est détaillé dans le chapitre 4.1. « L'OAP mixité sociale »).

Le calcul du besoin en logements est basé sur le scénario démographique choisi par les élus. Avec une augmentation de la population de 15%, la commune sera peuplée de **4 643 habitants** (*ligne A du tableau*). En 2035, la taille moyenne des ménages sera de 2,35 personnes (*ligne C du tableau*). Pour accueillir 4 643 habitants, **la commune devra disposer de 1980 résidences principales occupées** (*ligne H du tableau*), contre 1 508 en 2012 (*ligne B du tableau*), soit un différentiel de 472 logements environ.

Ce besoin est parfois pondéré par la prise en compte des **logements vacants** recensés sur le territoire (*ligne K du tableau*). Le territoire possède un taux de logements vacants normal c'est pourquoi aucun objectif prioritaire n'est ciblé pour reconquérir ces logements. En effet, on considère que **5 % de logements vacants est une part normale** pour équilibrer l'offre et la demande. Pour ne pas mettre la commune face à une absence d'offre par rapport à la demande, **le taux de 5% de logements vacants doit être considéré à l'horizon 2035.**

Il convient de préciser que le fait d'avoir peu de logements vacants augmente la pression foncière. Exemple : Si 10 logements vacants sont recensés et que la commune a 5 demandes de ménages en cours, l'offre est satisfaisante et la pression des coûts sur l'immobilier et le foncier ne sera pas relevée. A l'inverse si le nombre de logements vacants est trop faible par exemple 3, et que les mêmes 5 ménages sont intéressés pour occuper ces logements, le prix du foncier et / ou de l'immobilier risque de croître et de participer ainsi à des difficultés d'accéder au logement pour des ménages aux revenus modestes. **La considération d'un taux à 5% permet donc d'éviter ce phénomène de spéculation foncière. Sur la commune de SAILLY-sur-la-Lys, on ne considère pas dans les objectifs la nécessité de reconquérir des logements vacants dans la mesure où le taux actuel (5,4%), se situe dans la moyenne.**

Le besoin total en logements, en l'absence de logements vacants à réoccuper, reste donc de 472 logements. (*ligne K du tableau*).

De cet objectif de production de 472 logements, il convient de déduire :

- **Les logements potentiels dans la PAU** (terrains mobilisables, densifiables, potentiels de mutation ou de renouvellement urbain) : **95 logements potentiels** (ligne L du tableau – voir détail de la comptabilisation dans le chapitre 2 relatif au diagnostic foncier)
- **Les opérations en cours, ou logements accordés, entre le début de l'élaboration du PLU et l'arrêt (2015 à 2020) : 144 logements** (ligne M du tableau – voir détail de la comptabilisation dans le chapitre 2 relatif au diagnostic foncier).

Ainsi, pour atteindre l'objectif démographique de + 15% de population à l'horizon 2035, il restera à produire environ 233 logements hors PAU, sous forme d'opérations d'ensemble (ligne N du tableau).

B. Objectif 2 : Favoriser la densification du tissu déjà bâti

Les projets de développement de l'habitat sont **positionnés en priorité sur des espaces localisés dans la Partie Actuellement Urbanisée** afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Au total, ce sont environ **235 logements potentiels ou en cours de réalisation identifiés** en renouvellement urbain ou sur des terrains mobilisables ou densifiables dans les tissus déjà bâtis (cf. Chapitre 2 de ce présent rapport : « Analyse des disponibilités foncières – diagnostic foncier »).

Aussi, dans un souci de densification des tissus déjà bâtis, **la municipalité est favorable à autoriser dans certains secteurs, des constructions en R+2+combles**, en étant particulièrement attentive à leur intégration paysagère.

C. Objectif 3 : Intégrer la possible reconversion de bâtiments publics en logements

Depuis l'approbation du précédent PLU en 2009, la commune réfléchit à l'urbanisation d'un nouveau quartier compris entre la RD945, la Rue du Fief et la Rue de Bruges.

Elle prévoit notamment au sein de ce futur quartier, une emprise dédiée aux équipements structurants. Elle y projette la construction d'un groupe scolaire, qui permettrait de regrouper en un seul et même lieu écoles maternelle et primaire, avec tous les équipements associés sur place (cantine, aires de stationnement adaptées...).

Ainsi, **ce projet libèrerait les deux écoles actuelles, dont une (l'école primaire George Sand), qui pourrait être cédée et reconvertie en logements**. Ce secteur en renouvellement urbain totalise un potentiel d'environ 20 logements, en y intégrant l'actuel secteur de la Poste.

D. Objectif 4 : Projeter des zones à urbaniser pour renforcer la centralité et atteindre les objectifs démographiques fixés

Afin d'atteindre, à l'horizon 2035, une croissance démographique d'environ 15% comparativement aux données INSEE de 2013, **la commune de SAILLY-sur-la-Lys devra produire 470 nouveaux logements environ**.

Pour ce faire, la commune cible prioritairement la densification de la trame urbaine (renouvellement urbain, terrains mobilisables et densifiables, opération en cours ou réalisées récemment : environ 235 logements potentiels).

Ainsi, il restera à produire environ 230 logements sous forme d'opérations d'ensemble, avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

E. Objectif 5 : Poursuivre la diversification de l'offre de logements afin de rattraper le déficit en matière de logements locatifs sociaux

Les élus désirent intégrer des logements locatifs sociaux et en accession sociale, ainsi que des logements adaptés aux personnes âgées au projet communal de manière à **poursuivre la diversification de la typologie de logements**.

Il s'agit d'être en mesure de **répondre aux besoins de tous** (jeunes couples, personnes âgées) et de **favoriser le parcours résidentiel ainsi que la pérennité des équipements publics**.

De plus, **la commune de SAILLY-sur-la-Lys se trouve assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi SRU qui impose une obligation de 20 % de Logements Locatifs Sociaux** sur le territoire communal. D'après les données de 2018, le taux de Logements Locatifs Sociaux sur la commune est d'environ 10,5%.

Ainsi, la production de nouveaux logements, autant dans les tissus bâtis que dans les projets d'extension, participera progressivement au rattrapage de ce déficit en termes de Logements Locatifs Sociaux, avec comme objectif **l'atteinte du taux de 20% de Logements Locatifs Sociaux sur la temporalité du PLU.**

Ainsi, ce sont environ 240 logements locatifs sociaux qui devront être produits pour que la commune rattrape son déficit. Cela correspond à plus de 50% de la production de logements sur les prochaines années.

Une OAP « mixité sociale » est mise en place afin de permettre la réalisation de cet objectif.

3.2. ORIENTATION 2 : AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LES DEPLACEMENTS

A. Objectif 1 : Regrouper les équipements scolaires sur un même site

Depuis l'approbation du précédent PLU en 2009, la commune réfléchit à l'urbanisation d'un nouveau quartier compris entre la RD945, la Rue du Fief et la Rue de Bruges.

Elle prévoit notamment au sein de ce futur quartier, une emprise dédiée aux équipements structurants. **Elle y projette notamment la construction d'un groupe scolaire, qui permettrait de regrouper en un seul et même lieu écoles maternelle et primaire, avec tous les équipements associés sur place (cantine, aires de stationnement adaptées...).**

B. Objectif 2 : conforter le pôle d'équipements sportifs et de loisirs

La commune accueille **un grand nombre d'équipements sportifs et de loisirs** plutôt équitablement répartis sur le territoire, avec toutefois **un pôle d'équipements et de loisirs clairement identifié au niveau de la Briqueterie.**

La municipalité souhaite **asseoir le rayonnement de ce pôle**, en préservant les équipements existants et en réfléchissant à l'implantation d'**équipements complémentaires.**

C. Objectif 3 : préserver et conforter le maillage de cheminements doux

Les élus sont favorables à la protection au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme **des cheminements existants faisant l'objet de circuits de promenades mis en place sur la commune.**

Au-delà de la préservation des cheminements existants, la municipalité souhaite également **créer de nouvelles connexions piétonnes et améliorer, dès que possible, les liaisons douces interquartiers entre les lotissements construits successivement en impasse sans aucune connexion.**

D. Objectif 4 : Créer des ouvertures sur la Lys depuis la RD945

Au-delà d'être un véritable levier de développement de l'activité touristique sur la commune, **la Lys constitue avant tout un atout majeur en termes de qualité du cadre de vie pour les habitants.**

Ainsi, afin d'améliorer l'accessibilité de la rivière pour la population, la municipalité envisage **la création de plusieurs ouvertures sur la Lys depuis la RD945.**

E. Objectif 5 : Viser une meilleure insertion paysagère des principales entrées de ville et sécuriser la traversée de la commune

Lieux de **transition entre le grand paysage et l'espace bâti**, les entrées de ville constituent des zones essentielles dans l'organisation urbaine, et participent grandement à **l'identité de la Ville**.

L'objectif est de développer **une réelle qualité paysagère et identitaire des différentes entrées de ville**. Les secteurs les plus sensibles se situent sur la RD945.

Le trafic particulièrement important sur cette route départementale induit parfois **des problèmes d'insécurité routière** ; la municipalité souhaite poursuivre ses actions visant à permettre aux piétons et aux cyclistes des déplacements plus sécurisés.

F. Objectif 6 : Créer de nouvelles liaisons routières

Dans un souci d'amélioration des déplacements, la commune projette **la création d'une nouvelle voie routière entre l'ancienne gare de Bac-Saint-Maur et le pôle d'équipements sportifs et de loisirs de la Briqueterie**.

Aussi, le nouveau quartier projeté entre la RD945, la Rue du Fief et la Rue de Bruges, sera lui-aussi le support de nouvelles liaisons routières, permettant **une connexion directe entre la Rue de la Lys, la Rue des Chauds Fourneaux et la Rue de Bruges**.

G. Objectif 7 : proposer des communications numériques de qualité

Les élus affirment la nécessité de disposer de réseaux de communications numériques capables de **répondre aux besoins des particuliers ainsi que des professionnels**.

3.3. ORIENTATION 3 : METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET BÂTI

A. Objectif 1 : Prendre en compte les zones à Dominante Humide du SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) s'applique à travers des documents, décisions et programmes définis dans la réglementation. Il s'impose par un lien de compatibilité ce qui signifie que les documents qui doivent lui être compatibles (dont les PLU) ne doivent pas comporter des dispositions qui vont à l'encontre de ses objectifs.

Des Zones à Dominante Humide (ZDH) sont répertoriées par le SDAGE Artois Picardie à Sully-sur-la-Lys, le long de la Lys.

Selon la Loi sur l'eau de 1992, elles correspondent à « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les élus sont tenus de prendre en compte les Zones à Dominante Humide recensées par le SDAGE car elles sont caractérisées par leurs grandes diversités et leurs richesses, elles jouent un rôle fondamental pour la gestion quantitative de l'eau, le maintien de la qualité de l'eau et la préservation de la diversité biologique.

B. Objectif 2 : Maintenir la qualité des milieux naturels reconnus

Deux zones d'inventaires écologiques sont recensées sur le territoire de Sully-sur-la-Lys. Il s'agit des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) suivantes :

- ZNIEFF de type I : « Bocage alluvial de la Grande Becque à Steenwerck et près humides de Sully-sur-la-Lys » ;
- ZNIEFF de type I : « Prairies inondables d'Erquinghem-Lys » (qui ne concerne qu'une infime partie du territoire, en limite Nord-Est).

Les élus sont invités à favoriser la préservation de ces espaces en étudiant les impacts potentiels des développements éventuels envisagés en ZNIEFF de type I.

C. Objectif 3 : Initier des projets d'écologie urbaine

La municipalité souhaite initier des projets écologie urbaine, en prévoyant **le développement de jardins partagés, équitablement répartis au sein des tissus** bâtis.

Pour ce faire, la municipalité étudie l'opportunité de **réserver certains terrains disponibles dans la Partie Actuellement Urbanisée**, en vue d'y développer des jardins partagés.

Ces jardins partagés, en plus de la **plus-value écologique** qu'ils apporteront à l'échelle communale, participeront au **maintien du lien social** et favoriseront les **échanges intergénérationnels**.

D. Objectif 4 : Préserver la diversité des paysages qui caractérise la commune

La commune de Sully-sur-la-Lys a la particularité de présenter **plusieurs entités paysagères** sur son territoire :

- La coulée verte de la vallée de la Lys ;
- La conurbation de la Lys industrielle le long de la RD945 ;
- La plaine de la Lys habitée, beaucoup plus rurale.

La volonté de la municipalité est de préserver ces entités paysagères diversifiées qui caractérisent la commune, en préservant notamment **la ruralité de la plaine de la Lys habitée, en opposition avec le caractère très urbain de la conurbation de la Lys industrielle**.

E. Objectif 5 : Préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti tout comme le petit patrimoine

A Sully-sur-la-Lys, il existe **un patrimoine bâti très largement représenté** (tant dans le tissu urbain que sur le reste du territoire communal).

En effet, au-delà du **Monument Historique** (La Maison de la Prévoté), la commune possède **un patrimoine bâti foisonnant** comprenant entre autres les deux églises, l'ancienne filature Salmon, le Château de Bac-Saint-Maur, l'ancienne gare datant de la reconstruction,...

On retrouve également tout un « **petit patrimoine rural** » intéressant (chapelles, oratoires, calvaires, fermes remarquables) que la commune souhaite préserver et mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

F. Objectif 6 : Concilier le respect du bâti ancien avec l'inscription de projets modernes

Plusieurs typologies bâties anciennes sont marquées par la présence de nombreuses constructions anciennes aux **caractéristiques architecturales homogènes de par l'usage de matériaux sensiblement identiques : brique rouge, tuile rouge orangée.**

Les élus désirent assurer une continuité entre la trame urbaine ancienne et les futures constructions à vocation d'habitat, les opérations de rénovation et/ou de reconversion du bâti ancien ainsi que les extensions, de manière à conserver les qualités architecturales de l'habitat ancien. Pour autant, ils souhaitent permettre **des développements urbains plus contemporains comprenant des choix de matériaux plus vastes** que pour le bâti ancien.

G. Objectif 7 : Tenir compte des perceptions visuelles remarquables

Plusieurs cônes de vues remarquables ont été identifiés sur la commune, en particulier :

- sur l'église de Laventie depuis la RD945 à proximité du cimetière britannique ;
- sur le clocher de Sully-sur-la-Lys par l'entrée Sud ;
- sur le clocher de Sully-sur-la-Lys depuis la Mairie ;
- sur la cheminée d'usine de l'ancienne filature Salmon depuis la Lys à Bac-Saint-Maur ;
- sur la cheminée d'usine de l'ancienne filature Salmon depuis la rue Bataille ;
- sur le clocher de la Croix-du-Bac depuis la RD945 en entrée Est depuis Bac-Saint-Maur.

Les élus souhaitent **être particulièrement attentifs à ces perceptions visuelles remarquables** pour maintenir la qualité du cadre de vie.

3.4. ORIENTATION 4 : MAINTENIR ET DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE

A. Objectif 1 : Conforter l'activité industrielle comme premier employeur sur la commune

Bien qu'ayant perdu plus de la moitié de ses emplois sur le territoire communal en une quinzaine d'années, le secteur de l'industrie demeure, selon les données INSEE de 2012, **le premier employeur sur la commune (plus de 300 emplois recensés).**

La municipalité tient à conforter le secteur industriel sur le territoire, qui est intimement lié à l'Histoire et au développement de la commune.

Pour ce faire, la municipalité **anticipera les éventuels besoins d'extension des industries implantées sur le territoire**, afin de pérenniser, voire de développer ce secteur d'activité.

B. Objectif 2 : Requalifier les friches VALLYS et SAFILIN

En partenariat avec la Communauté de Communes et avec le concours de l'Etablissement Public Foncier, la municipalité souhaite requalifier **deux sites en friche qui représentent environ 7 hectares : les friches VALLYS et SAFILIN.**

Maintenir la vocation économique de ces deux sites est une volonté des élus du territoire (particulièrement pour la friche VALLYS).

Ils sont toutefois pleinement favorables à ce qu'une partie de la friche SAFILIN (notamment la partie Ouest présentant le plus d'intérêt en terme d'architecture et de patrimoine), soit dédiée à un équipement public communautaire et/ou à du logement.

Les études que mène actuellement l'EPF permettront de préciser cet objectif.

C. Objectif 3 : Permettre l'inscription de projets d'artisans, de commerces et de services dans les tissus bâtis

Dans un souci **d'amélioration de la mixité des fonctions urbaines**, les élus **désirent permettre l'inscription de projets d'artisans, de commerces et de services dans les tissus déjà bâtis**. Ces éléments contribuant au quotidien à la qualité du cadre de vie des habitants, ils permettraient en outre de limiter les besoins en déplacements.

D. Objectif 4 : Pérenniser l'activité agricole sur la commune

Bien que très urbain le long de la RD945, **le territoire présente des caractéristiques rurales et agricoles très marquées**. L'agriculture demeure **une activité économique omniprésente** sur la commune. En plus d'une activité économique, elle participe grandement à **la qualité des paysages communaux** qui sont tantôt verdoyants avec les prairies, tantôt plus ouverts avec les vastes terres cultivées. Afin de pérenniser ces activités et d'anticiper les changements à venir, le PLU :

- ⇒ **préserve les activités agricoles** recensées sur le territoire ;
- ⇒ **limite autant que possible l'urbanisation des terres agricoles** ;
- ⇒ permet **la diversification des exploitations agricoles** par l'aménagement de gîtes, chambre d'hôtes, espaces de vente directe, fermes pédagogique, etc. Pour ce faire, la réutilisation des bâtiments agricoles du tissu urbain qui présentent un caractère patrimonial sera autorisé.

Enfin, **le projet applique les périmètres de protection des exploitations afin de limiter les conflits avec les tiers**. Ainsi, les activités agricoles d'élevage ne peuvent plus s'étendre au sein du tissu urbain actuel et leur implantation dans les secteurs dédiés est à privilégier. A ce titre, le projet de PLU laisse la possibilité à une exploitation de délocaliser son siège en dehors du tissu urbain.

E. Objectif 5 : Développer les activités touristiques sur la commune

La présence de la Lys et la richesse patrimoniale et paysagère de la commune font que **l'activité touristique est déjà bien implantée**, et participe pleinement à l'économie locale. Il existe notamment un hôtel-restaurant de 4 chambres, ainsi qu'un écolodge.

La municipalité souhaite conforter les activités existantes, et est pleinement favorable à voir se développer **de nouvelles activités touristiques complémentaires**.

3.5. ORIENTATION 5 : INTEGRER LES NUISANCES ET LES RISQUES

A. Objectif 1 : Mettre à l'abri les populations et les biens des risques naturels, notamment d'inondations

Le diagnostic a permis de relever les différents risques naturels auxquels la commune est soumise (aléa retrait-gonflement des argiles, risque sismique, etc.), dont elle souhaite tenir compte dans ses projets d'aménagement.

Parmi les risques naturels, les risques liés aux inondations sont sans nul doute ceux qui impactent le plus la commune.

Les risques d'inondation induits par le passage de la Lys et ses affluents sont pleinement pris en compte dans le respect du document réglementaire opposable en vigueur : **le Plan de Prévention des Risques d'Inondation** (PPRI) de la Vallée de la Lys Aval.

Afin de sécuriser les biens et les personnes vis-à-vis de ce risque, les élus souhaitent **adapter le règlement d'urbanisme du PLU aux prescriptions du PPRI**.

Le PLU intégrera également les risques d'inondation liés **aux remontées de nappes phréatiques** sur la partie du territoire communal où la nappe est sub-affleurante.

Enfin, afin de **limiter les éventuels ruissellements, les haies anti-érosives seront protégées au titre du Code de l'Urbanisme** et les nouveaux parkings seront conçus avec des revêtements favorisant les infiltrations. Une étude hydraulique sera également imposée pour l'urbanisation des nouveaux sites (les zones AU) afin de vérifier la possibilité technique d'infiltrer les eaux de pluie.

B. Objectif 2 : Prendre en compte les risques technologiques et les sources de pollutions

La municipalité souhaite prendre en compte les risques technologiques et les sources de pollutions afin de localiser les futurs projets.

Cela induit la prise en compte notamment :

- du passage d'une **canalisation de transport de matières dangereuses** ;
- de la localisation de **sites potentiellement pollués** ;
- de la localisation des **Installations Classées pour la protection de l'Environnement** (ICPE), aussi bien industrielles qu'agricoles.

C. Objectif 5 : Garantir la sécurité incendie sur la commune

Les élus souhaitent s'assurer de la présence d'une **défense incendie communale conforme aux exigences des Services Départementaux d'Incendie et de Secours** (SDIS) qui demandent 120 m³ pour deux heures par hydrant sous un bar de pression.

3.6. OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE :

Sur les 10 dernières années, la consommation foncière a été de 1,05 ha par an : 9,2 ha pour l'habitat et 1,3 ha pour la réalisation d'équipements.

Sur la période de projection du PLUi, la consommation foncière sera d'environ 20,8 ha, dont 12,13 ha pour l'habitat (en zone à urbaniser mais aussi au sein des dents creuses), et 6,74 ha pour des équipements (en zone à urbaniser et au sein du STECAL Neq). A noter également une disponibilité foncière de 1,93 ha de « dents creuses à usage économique », au sein des zones Ue.

Cela revient à une consommation foncière modérée de 1,34 ha / an, légèrement supérieure aux observations réalisées sur les 10 dernières années. Cette impossibilité de réduire davantage la consommation foncière s'explique en très grande partie par l'obligation qui s'impose à la commune, de rattraper son déficit en matière de de production de Logements Locatifs Sociaux.

En effet, même en exploitant toutes les possibilités en termes de densification et de renouvellement de la trame urbaine pour créer des LLS, des opérations en extension s'avèrent indispensables et expliquent en grande partie la consommation foncière projetée à l'horizon 2035.

	Foncier habitat	Foncier équipements / infrastructures	Foncier économique
Zone AU Centre-Village	8,86 ha	4,07 ha	0 ha
	<i>après déduction de la 1ère tranche de 4,14 ha dont le PA est accordé</i>	<i>cette surface englobe le projet de futur mairie et son parc paysager, le futur centre social et le futur groupe scolaire</i>	
Zone AU Maison Blanche	0,8 ha	0 ha	0 ha
TOTAL AU	9,66 ha	4,07 ha	0 ha
Zone U - terrains mobilisables	2,47 ha	0 ha	0 ha
Zone U - potentiel existant en Ue	0 ha	0 ha	1,93 ha
TOTAL U	2,47 ha	0 ha	1,93 ha
STECAL Neq <i>(partie qui n'est pas encore artificialisée)</i>	0 ha	2,67 ha	0 ha
TOTAL STECAL Neq	0 ha	2,67 ha	0 ha
TOTAL	12,13 ha	6,74 ha	1,93 ha
	20,8 ha		

Il convient toutefois de souligner, au-delà de la consommation foncière, les efforts très importants réalisés par la municipalité en termes de zonage entre le PLU de 2009 et ce projet de PLU.

En effet, le projet centre-village, initialement d'une superficie de 31,29 ha (zones 1AUa et 2AUa) du PLU de 2009, a été très fortement réduit pour ne conserver que 18,8 ha (dont 4,14 font l'objet d'un PA délivré en 2019).

La zone 2AUb dédiée au développement économique, d'une surface de 18,10 ha dans le PLU de 2009, a été totalement abandonnée afin d'optimiser les chances de réussir la reconversion des sites VALLYS et SAFILIN.

Ainsi, entre le PLU de 2009 et ce projet de PLU, ce sont 29,96 ha de zone AU qui ont été abandonnés.

4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU de Sailly-sur-la-Lys comporte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- une OAP thématique consacrée à la mixité sociale, visant à cibler des secteurs en zone urbaine et à urbaniser consacrés à la production de logements locatifs sociaux,
- deux OAP permettant d'encadrer les grands principes d'aménagement des 2 zones d'urbanisation futures retenues.

4.1. L'OAP MIXITE SOCIALE

La commune de Sailly-sur-la-Lys est soumise à l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains).

L'article 55 de la loi SRU impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux, selon des critères définis par le Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le taux de 25% de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Pour certaines communes, **un seuil de 20%** s'applique selon des critères spécifiques ; **c'est le cas de la commune de Sailly-sur-la-Lys.**

Or, en 2018, le parc de logements sur la commune comprenait 1 504 résidences principales occupées, dont 157 logements locatifs sociaux (soit un taux d'environ 10,5%).

Comme affiché dans le PADD, la municipalité ambitionne une hausse démographique de 15% à l'horizon 2035, pour atteindre environ 4 650 habitants. **Cela implique un besoin de 472 logements supplémentaires, induisant un nombre de 1980 résidences principales occupées projetées en 2035.**

Afin que le taux de 20% de logements locatifs sociaux soit atteint, cela implique que parmi les 1980 résidences principales occupées que comptera la commune en 2035, **au moins 396 d'entre elles seront les logements locatifs sociaux :**

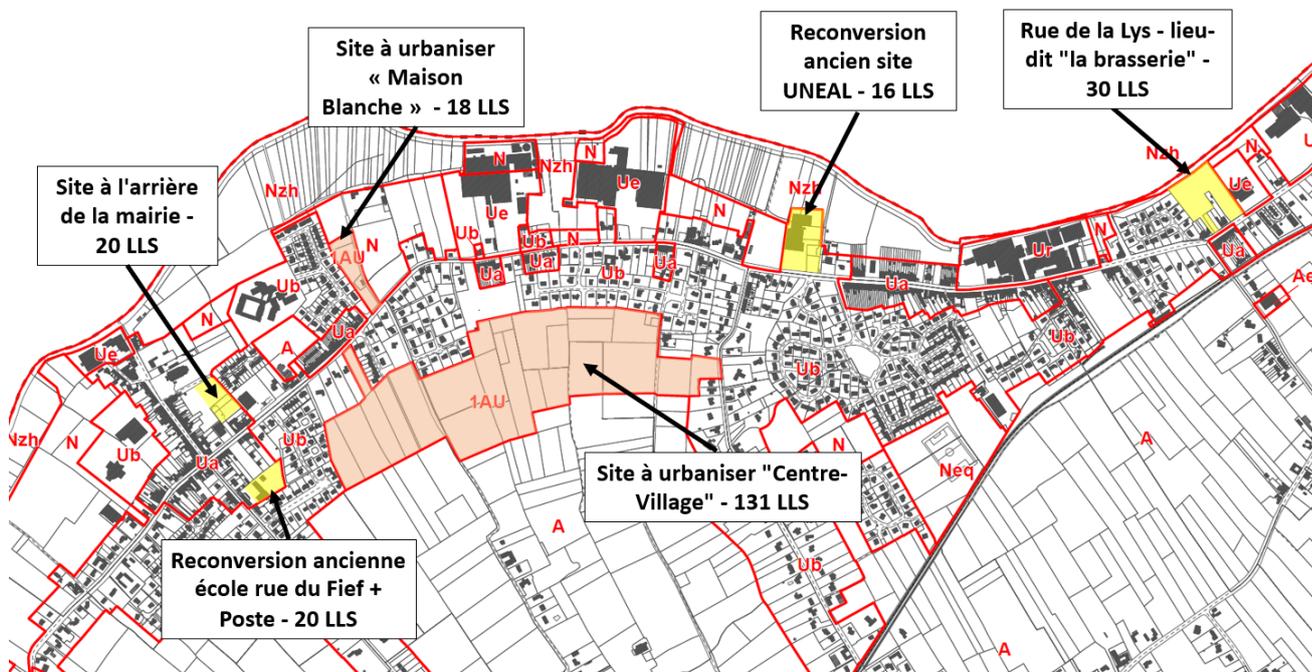
	Nb Résidences principales occupées	Dont Logements Locatifs Sociaux (LLS)	Taux Logements Locatifs Sociaux	Total LLS nécessaires pour atteindre taux de 20%	Déficit de LLS sur la commune
2018	1504	157	10,4	301	144
2035	1980	396	20,0	396	0

Ainsi, entre 2019 et 2035, au moins 239 (396 – 157) logements locatifs sociaux devront être produits sur la commune.

Cette OAP thématique « mixité sociale » vise par conséquent à prescrire sur certains sites, aussi bien en zone urbaine qu'en zone à urbaniser, un nombre minimal de logements locatifs sociaux à réaliser afin d'atteindre, à terme, l'obligation de mixité sociale qui s'impose à la commune.

Les sites retenus pour accueillir des logements sociaux sont les suivants :

		Opérations	Nombre de logements sociaux
LLS déjà produits		LLS existants en 2020	157
LLS restant à produire	en zone urbaine	Rue de la Lys - lieu-dit "la brasserie"	30
		Reconversion ancien site UNEAL	16
		Reconversion ancienne école rue du Fief + Poste	20
		Logements de particuliers conventionnés ANAH	4
		Site à l'arrière de la mairie	20
	en zone à urbaniser	Site à urbaniser "Centre-Village"	131
		Site à urbaniser "Maison Blanche"	18
TOTAL			396



+ Logements de particuliers conventionnés ANAH – 4 LLS projetés mais non localisés

4.2. LES OAP SECTORIELLES

2 zones à urbaniser ont été retenues par la municipalité afin d'atteindre les objectifs démographiques fixés dans le PADD, en plus de possibilités de densification au sein de la zone urbaine :

- **La zone à urbaniser « centre-village » ;**
- **La zone à urbaniser « Maison Blanche ».**

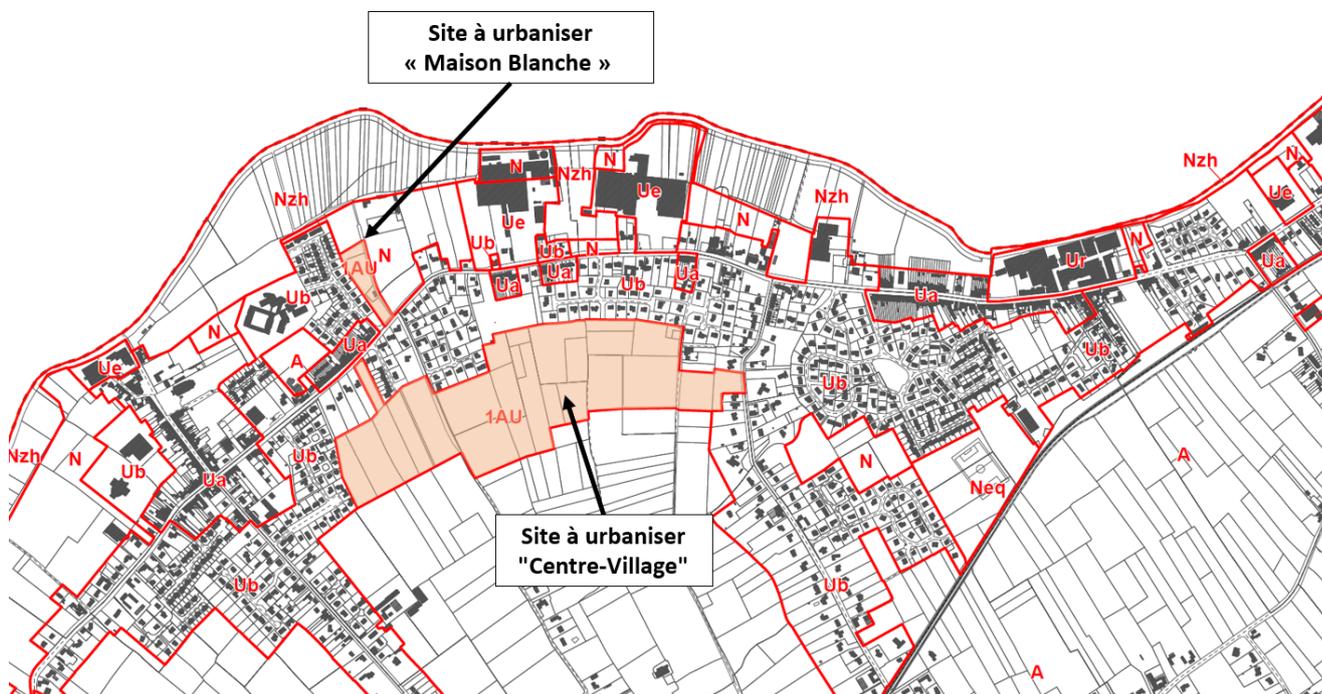
Voici le détail des surfaces et du nombre de logements proposés par OAP :

Secteur	Superficie totale de l'OAP	Superficie de l'OAP dédiée à l'habitat	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux (LLS)	Part des LLS au regard du total de logements	Densité brute en logements / ha
La zone à urbaniser « centre-village »	18,80 ha*	13 ha	285**	131	46%	21,9
La zone à urbaniser « Maison Blanche »	0,80 ha	0,80 ha	18	18	100%	22,5
Total ou Moyenne	19,60 ha	13,80 ha	303	149	49,2%	22,2

* Dans le calcul des densités, il est important de rappeler que l'opération centre-village ne comportera pas uniquement de l'habitat. En effet, environ 5,8 ha seront dédiés à des équipements publics (futur groupe scolaire, future mairie, futur centre social), à un parc urbain et à une place structurante.

** Parmi les 285 logements que comporte la zone à urbaniser centre village, 70 ont déjà accordés : il s'agit de la 1ère phase de l'opération centre-village dont le Permis d'Aménager a été délivré le 25/07/19 pour 34 lots libres viabilisés et 2 collectifs de 12 appartements chacun.

Localisation des OAP :



- La zone à urbaniser « centre-village »

Chiffres clés :



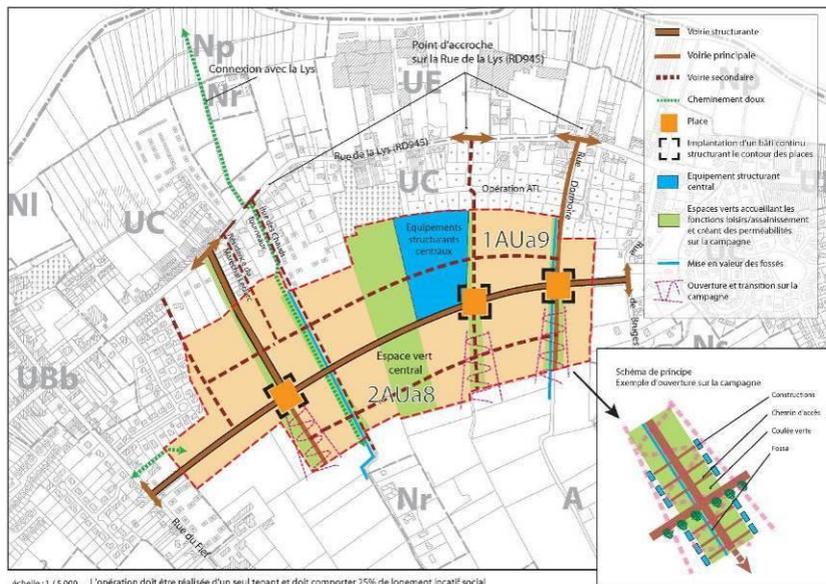
Superficie : 18,8 hectares (dont environ 5,8 ha dédiés à des équipements publics, à un parc urbain et à une place structurante, et 13 ha dédiés à l'habitat)

Nombre de logements prévus : 285 logements, dont 131 logements sociaux (109 Logements Locatifs Sociaux et 22 logements en prêt social de location-accession)

Densité : 21,9 logements à l'hectare

** Parmi les 285 logements que comporte la zone à urbaniser centre village, 70 ont déjà accordés : il s'agit de la 1ère phase de l'opération centre-village dont le Permis d'Aménager a été délivré le 25/07/19 pour 34 lots libres viabilisés et 2 collectifs de 12 appartements chacun.*

Cette OAP concerne un site de 18,8 hectares classé en zone à urbaniser, pour lequel l'aménagement est déjà pensé depuis de nombreuses années dans la mesure où elle faisait partie d'un espace plus vaste d'une trentaine d'hectares, déjà classé en zone à urbaniser dans le PLU approuvé en 2009 :

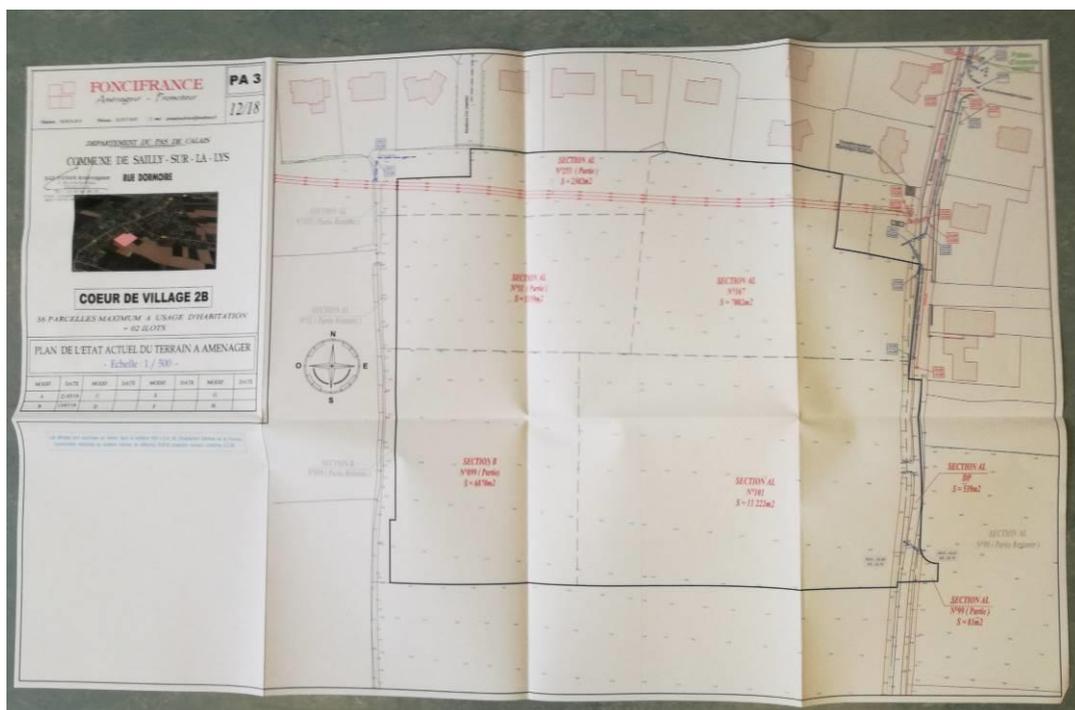


OAP telle qu'elle figurait dans le PLU approuvé de 2009

Aujourd'hui, dans un contexte national de la limitation de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, la municipalité souhaite axer son développement la moitié de l'opération uniquement (18,8 hectares environ, contre 30 hectares classés en zone à urbaniser dans le PLU de 2009).

Depuis l'approbation du précédent PLU en juin 2009, une convention a été signée avec l'EPF, qui a depuis réalisé de nombreuses acquisitions foncières, puis revendu les terrains en 2018 à un aménageur.

Un permis d'aménager a d'ailleurs été accordé sur la première phase de l'opération (Permis d'Aménager délivré le 25/07/19 pour 34 lots libres viabilisés et 2 collectifs de 12 appartements chacun).





Principes d'aménagement :

Commune de Sully-sur-la-Lys (62)

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Éléments existants :

Bâti existant

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP à l'échelle du PLU

Voie primaire structurante

Voie secondaire

Réserve foncière pour extension à long terme

Place

Implantation d'un bâti affirmant le cadre de l'espace place

Equipements publics

Espace vert/jeux/gestion alternative des eaux pluviales

Traitement de la frange urbaine en transition avec la plaine agricole par la plantation de haies bocagères d'essences locales

liaison douce

Mise en valeur des fossés

Ouverture et transition sur la campagne Sud

Logements individuels et/ou jumelés

Logements groupés et/ou collectifs

Logements collectifs R+2+Combles maximum

Logements individuels et/ou jumelés OU équipements publics

0 100 200 m



▪ **La zone à urbaniser « Maison Blanche »**



Chiffres clés :

Superficie : 0,8 hectare

Nombre de logements prévus : 18 logements locatifs sociaux

Densité : 22,5 logements à l'hectare

Principes d'aménagement :

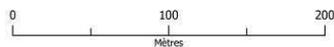
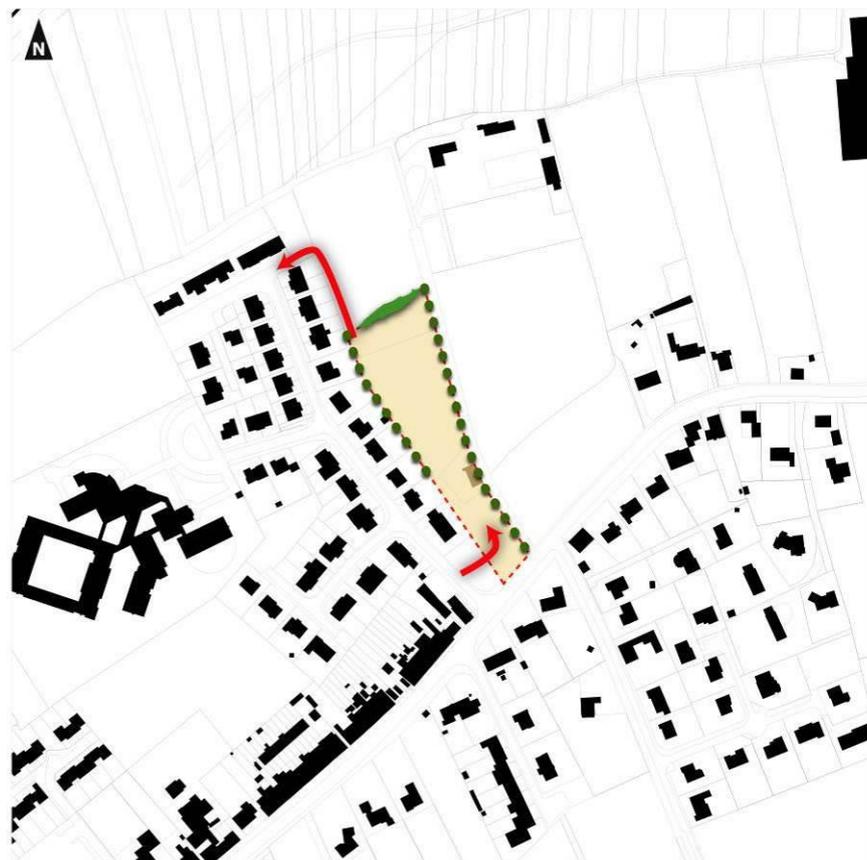
Commune de Sailly-sur-la-Lys
Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'Aménagement et de Programmation

Elements existants :

- Bande boisée à préserver
- Alignement d'arbres à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP à l'échelle du PLU
- Principe de voirie à aménager en sens unique



1:2 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : cadastre.gouv.fr
Source de données : auddicé urbanisme, 2018

5. REGLEMENT

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** a pour objet de définir **les orientations générales** d'urbanisme retenues par la commune. Il n'a pas de valeur d'opposabilité en lui-même. Les autres pièces du PLU, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit, entretiennent désormais **une relation de compatibilité avec lui**, ils sont quant à eux opposables.

Le **document graphique** – du règlement - reste **une pièce « opposable »** aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L152-1 du code de l'urbanisme dispose que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

5.1. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal (article L151-3 du Code de l'Urbanisme) :

« *Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :*

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;

2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public.

Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. ».

Aussi, « *il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3* » (Article L151-8 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU de SAILLY-sur-la-Lys couvre donc l'intégralité du territoire communal. Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune.

Le **règlement graphique** découpe ainsi le territoire communal **en zones aux vocations diverses**. L'article L151-9 dispose en effet : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.* ».

L'article R.151-17 détermine ainsi **4 zones possibles** sur le territoire :

- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- Les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles (les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de **la morphologie urbaine recherchée**, quoique les règles puissent différer selon **les destinations des constructions autorisées**.

5.2. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement – avec son document graphique – constitue une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

Le règlement du PLU de SAILLY-sur-la-Lys réunit :

- Le lexique
- Les destinations et sous-destinations autorisées par le code de l'urbanisme
- Les dispositions applicables aux zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles
- Les annexes du règlement

Les règles particulières, applicables à chacune des zones délimitées par le document graphique, d'urbanisme sont décrites à la fin du présent chapitre.

5.3. LE CONTENU DES ARTICLES DU REGLEMENT

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 a réorganisé le contenu du règlement du PLU, dans le but de faciliter son écriture et son utilisation.

Désormais, le règlement de chaque zone de compose de 3 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes. Leur contenu est le suivant :

A. Section 1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités

Cette section traite de 3 volets :

- **Destinations et sous-destinations,**
Ce paragraphe indique lesquelles des 5 destinations (Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire), et des 20 sous-destinations sont interdites ou autorisées, sous quelles conditions.
- **Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,**
- **Mixité sociale et fonctionnelle.**
Le PLU peut encadrer les interdictions et soumettre à conditions particulières des destinations et sous-destinations de constructions pour poursuivre des objectifs de mixité sociale (taille des logements, % de logements sociaux...) et des objectifs de mixité fonctionnelle (commerce en rez-de-chaussée, taille des surfaces commerciale...).

B. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère

Cette section traite de 4 volets :

- **Volumétrie et implantation des constructions,**
Ce paragraphe traite notamment des hauteurs, du recul par rapport aux voies et emprises publiques, du recul par rapport aux limites séparatives, de l'emprise au sol, des constructions sur une même propriété.

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères,**
Sont notamment abordés l'aspect des façades, la forme et l'aspect des toitures, les ouvertures. Certaines dispositions s'appliquent à toutes les constructions, tandis que d'autres s'appliquent à certaines constructions uniquement.
- **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,**
Ce paragraphe régit notamment les clôtures et les plantations, aussi bien sous l'angle paysager, que sous l'angle environnemental.
- **Stationnement.**
Ce paragraphe régit la quantité de place de stationnement exigée, et les modalités d'application de la règle.

C. Section 3 : Equipements et réseaux

Cette section traite de 2 volets :

- **Desserte par les voies publiques ou privées,**
Sont réglementés dans ce paragraphe les accès et les voiries.
- **Desserte par les réseaux.**
Les réseaux réglementés sont : l'eau potable, les eaux usées domestiques, les eaux résiduaires des activités, les eaux pluviales, les autres réseaux.

5.4. LA ZONE URBAINE

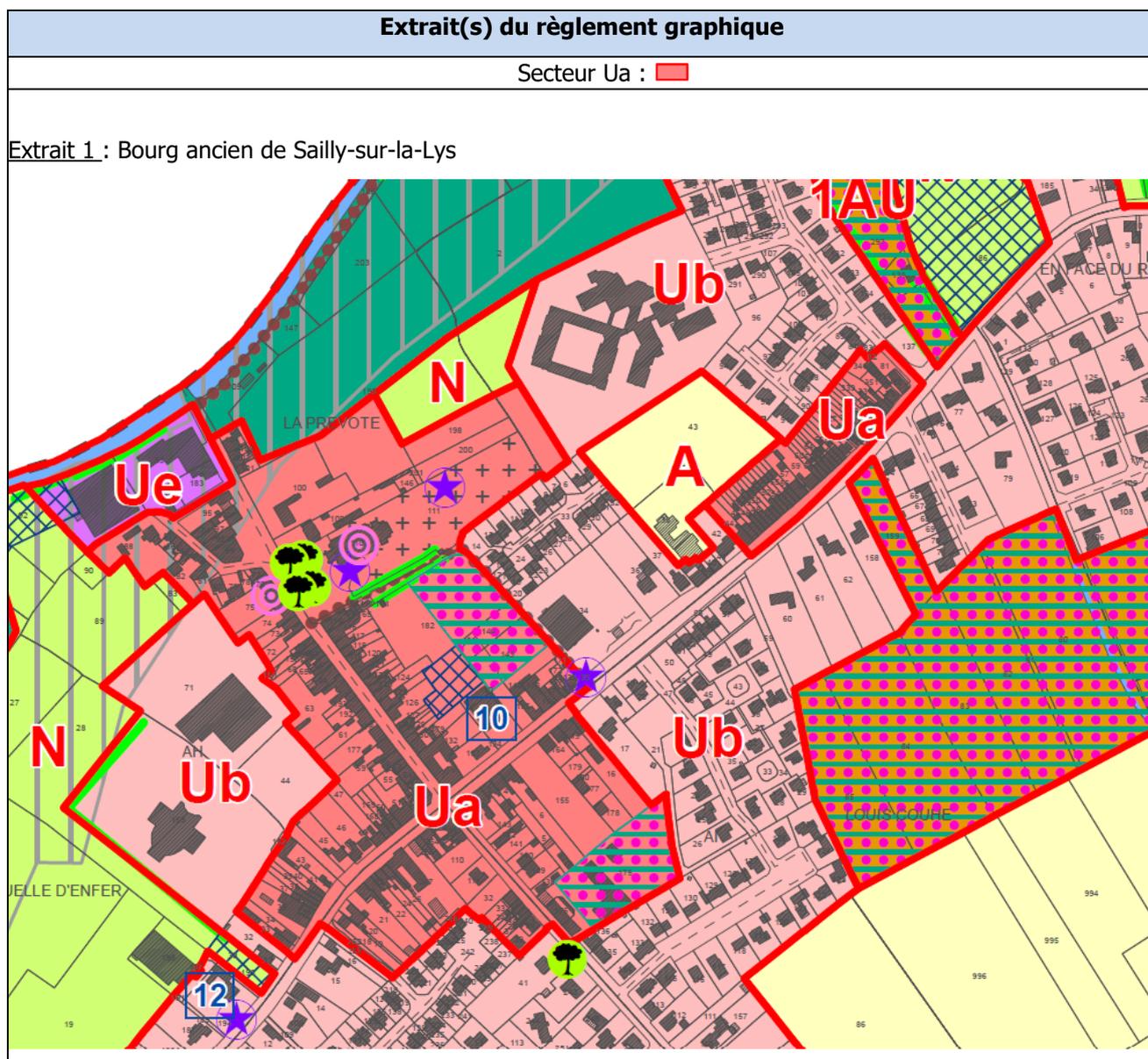
Sont classés dans les zones « U », au titre du Code de l'Urbanisme, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone urbaine du PLU de Sailly-sur-la-Lys comprend 4 secteurs :

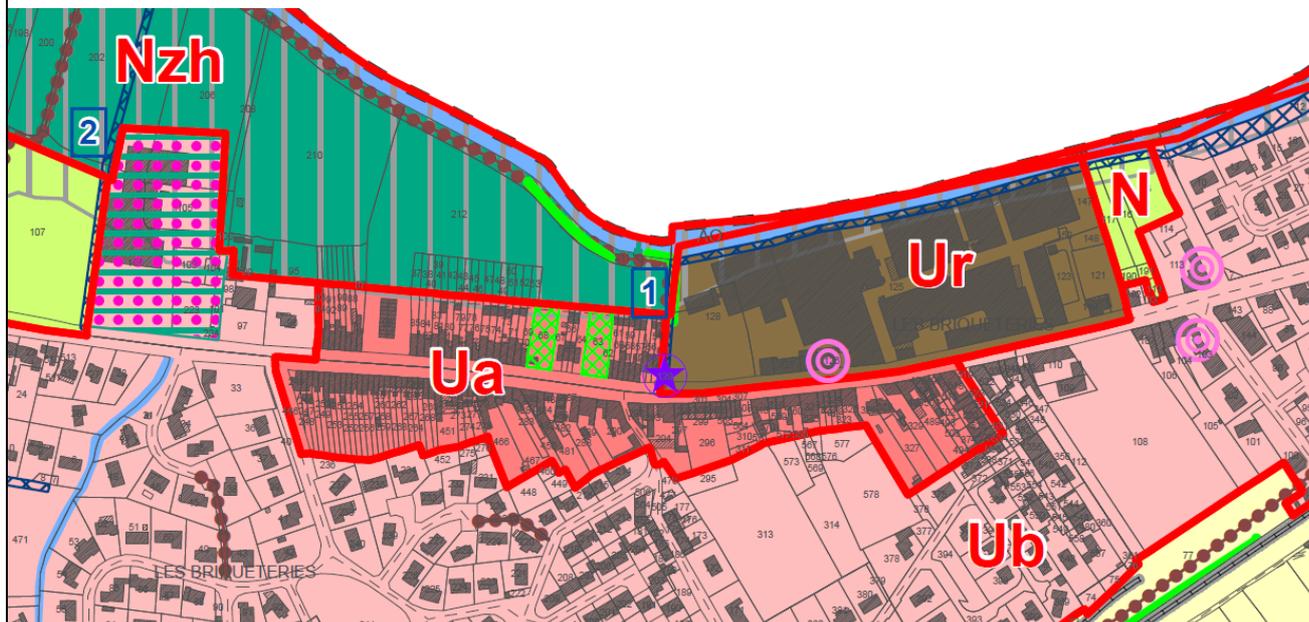
- ⇒ **Le secteur Ua** : secteur urbain mixte des tissus urbains les plus anciens ;
- ⇒ **Le secteur Ub** : secteur urbain mixte des tissus urbains construits en extension ;
- ⇒ **Le secteur Ue** : secteur urbain à vocation économique ;
- ⇒ **Le secteur Ur** : secteur urbain de renouvellement urbain mixte.

La zone urbaine représente 163 ha soit 16,55 % de la surface communale.

A. Le secteur Ua : secteur urbain mixte des tissus urbains les plus anciens



Extrait 2 : Habitat ouvrier dense aux abords de SAFILIN



Extraits 3 et 4 : Poches d'habitat ouvrier groupé ancien



Justifications du règlement graphique

Le secteur **Ua** correspond aux tissus urbains les plus anciens et prend ainsi en compte à l'Ouest le bourg ancien de Sailly-sur-la-Lys, ainsi que l'habitat ouvrier groupé ancien caractéristique du passé industriel de la commune (Safilin notamment).

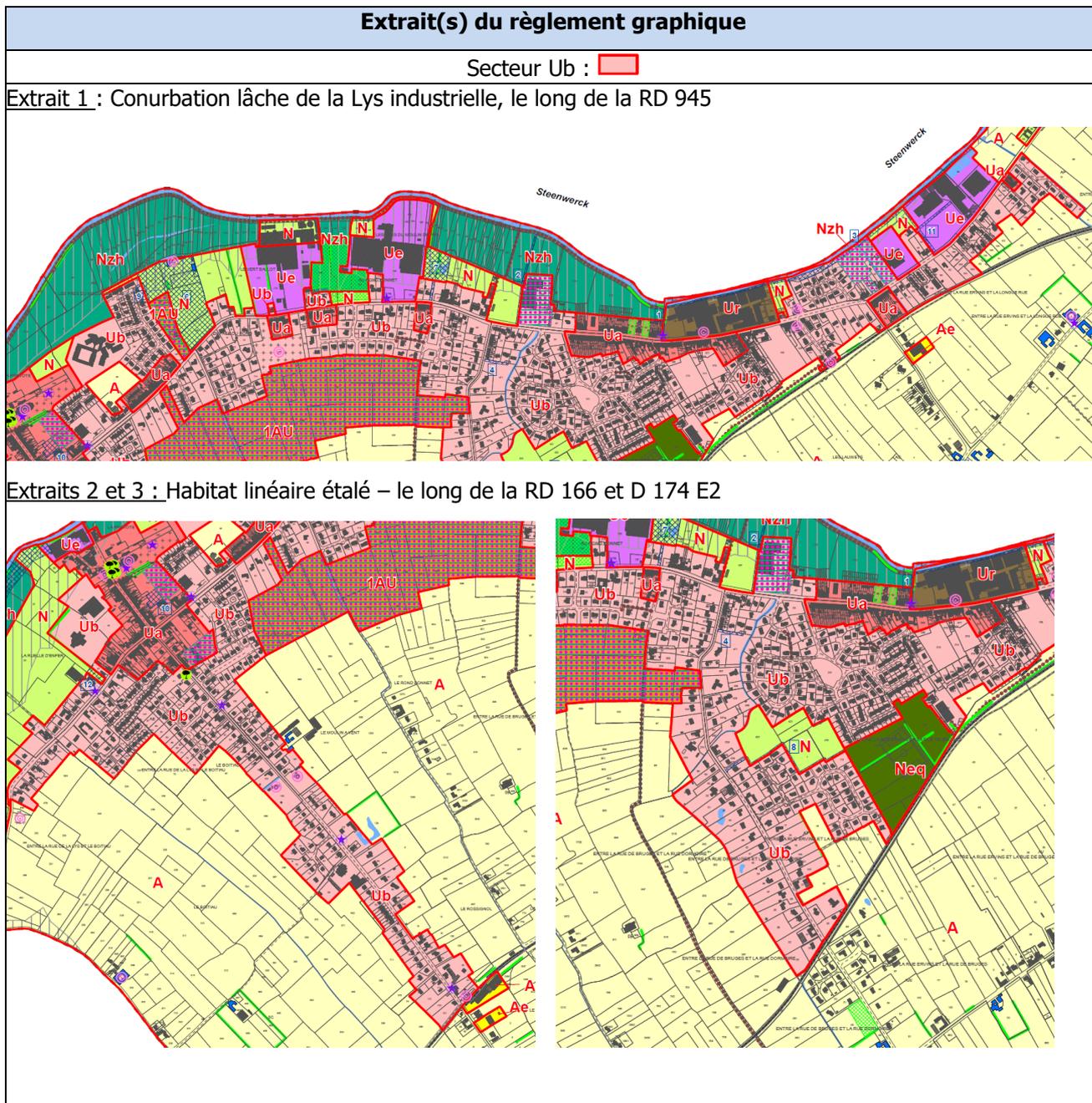
Elle se caractérise généralement par **une densité importante** (29 à 35 logements à l'hectare pour l'habitat ouvrier et 23 à 28 pour le bourg ancien) et une **mixité fonctionnelle** (habitat, commerces, services).

Les **objectifs du PLU** pour ce secteur sont de plusieurs ordres :

- La préservation de la morphologie ancienne historique ;
- Le respect de la composition architecturale d'ensemble existante ;
- Le maintien d'une diversité de fonctions marquant le tissu urbain, avec en particulier la présence de commerces et services de proximité ;
- Le maintien des possibilités de densification du tissu urbain ;
- La diversification de l'offre de logements au sein du tissu (avec notamment la production de logements locatifs aidés au sein de l'ancien bourg) ;
- Le maintien des possibilités d'aménagement d'équipements publics.

Le secteur Ua représente 18,72 ha, soit 1,90 % de la surface communale.

B. Le secteur Ub : secteur urbain mixte des tissus urbains construits en extension



Justifications du règlement graphique
<p>Le secteur Ub comprend un tissu lâche à dominante pavillonnaire apparu majoritairement dans les années 1980 sous l’influence de la métropole lilloise (= conurbation lâche de la Lys industrielle), en complément de l’urbanisation diffuse historique rurale. L’habitat linéaire de la Plaine de la Lys rurale localisé le long des voies est également pris en compte au sein de ce secteur.</p> <p>La densité y est de manière générale plus faible que dans le secteur Ua, même si elle est élevée dans quelques secteurs (densité bâtie de 17 à 23 logements à l’hectare le long de la RD645 et 3 à 8 pour l’habitat</p>

linéaire étalé). La fonction dominante de la zone est l'habitat. Le tissu est en grande partie monofonctionnel et apparaît en retrait de l'espace public.

La délimitation du secteur Ub se base sur deux critères cumulatifs :

- La présence du réseau d'assainissement ;
- La limite de l'urbanisation.

Les **objectifs du PLU** pour cette zone sont de plusieurs ordres :

- Le développement d'une diversité de fonctions.
- Le maintien des possibilités de densification du tissu urbain.
- Un traitement architectural en harmonie avec l'existant.

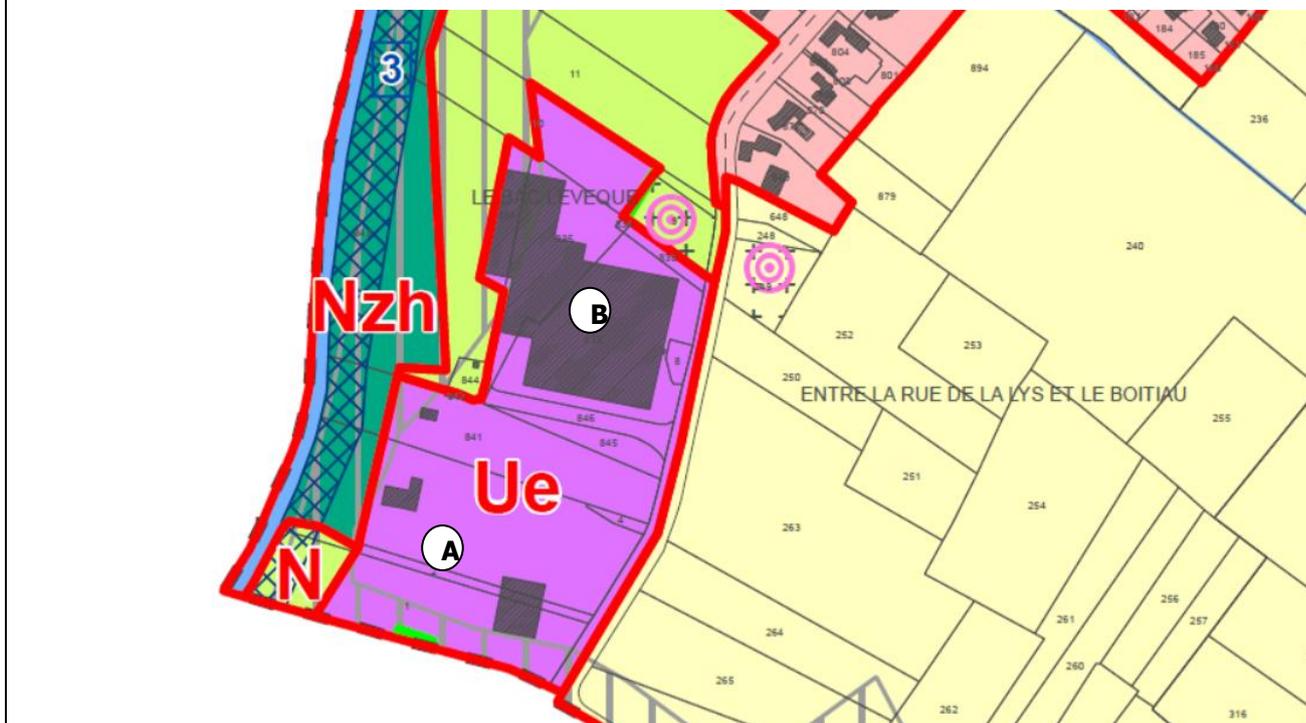
Le secteur Ub s'étend sur une surface de 124,02 ha, soit 12,59 % de la surface communale.

C. Le secteur Ue : secteur urbain à vocation économique

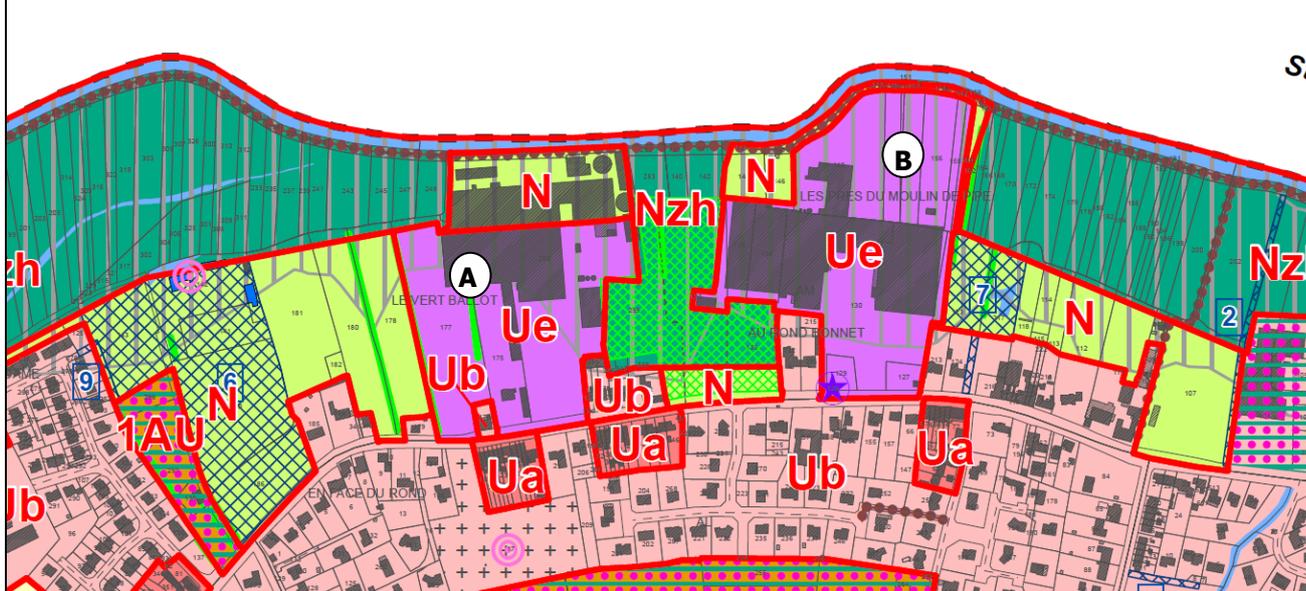
Extrait(s) du règlement graphique

Secteur Ue : 

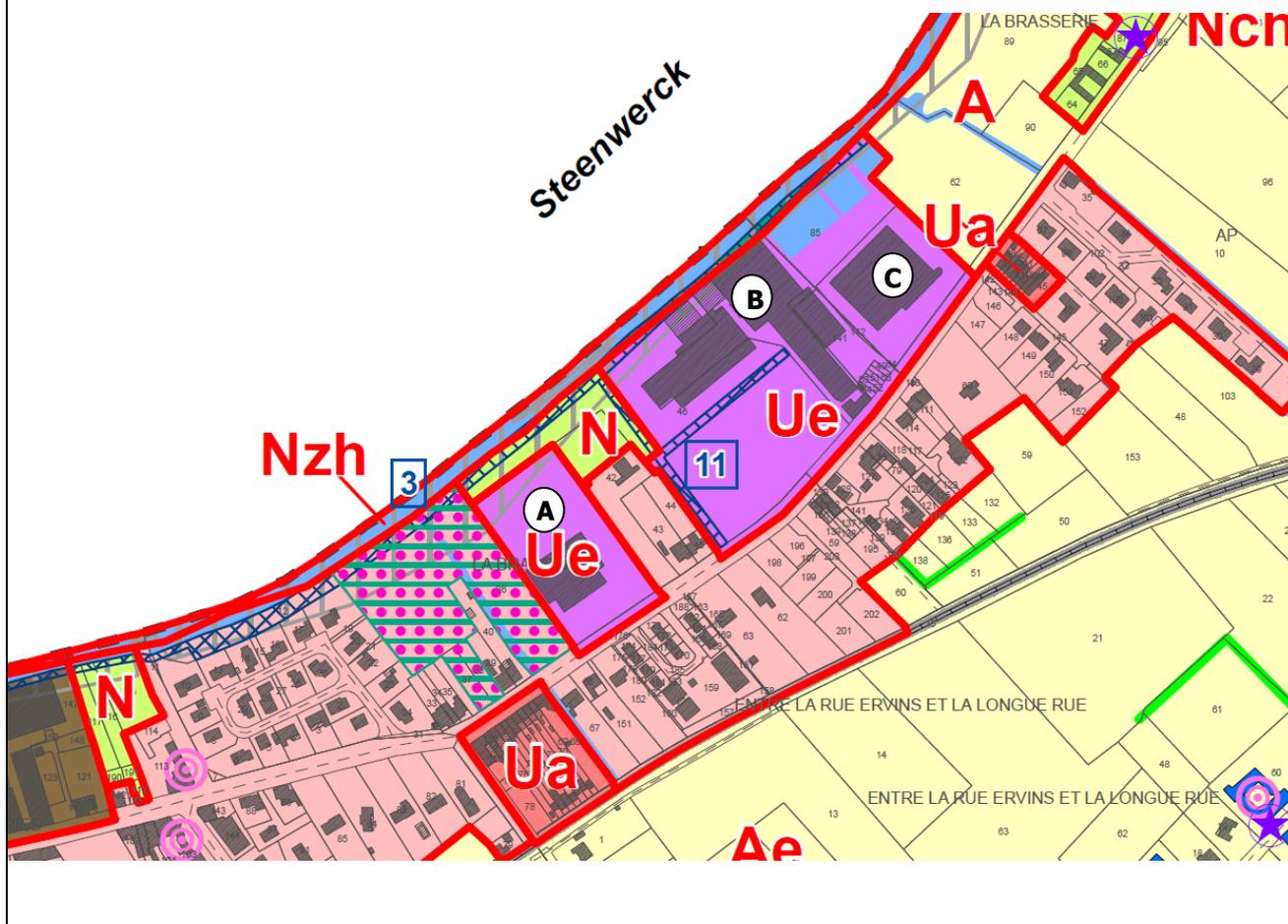
Extrait 1 : Entreprise SITRA - station de lavage de citernes (A) / PAL Industries lubing – tôlerie (B)



Extrait 2 : Friche VALLYS (A) / Entreprise FEUTRIE - impression teinturerie (B)



Extrait 3 : Easlyprint et imprimerie havet (A) / H&G Barbray - ennoblissement textile (B) / Sonolys - rideaux voilage (C)

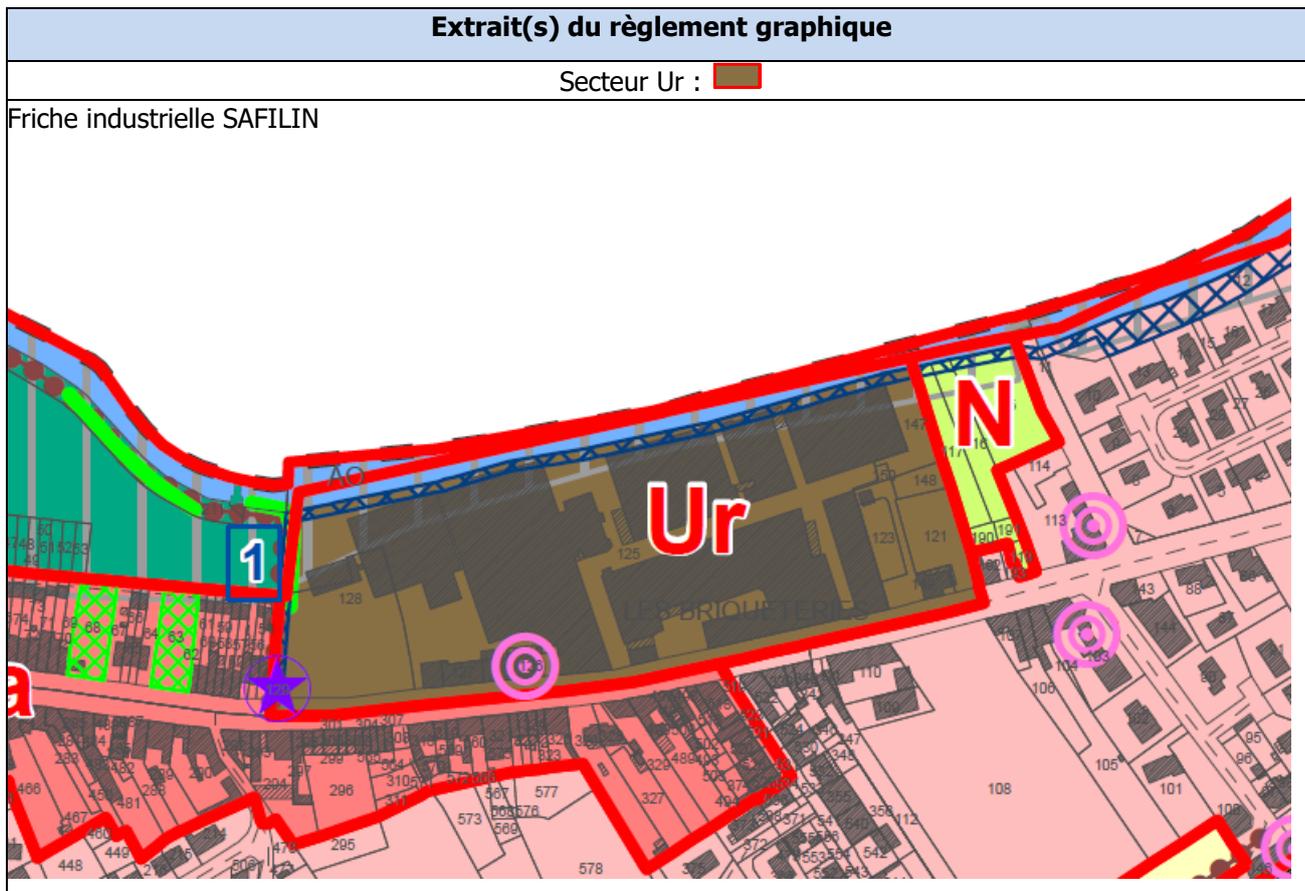


Justifications du règlement graphique

Il s'agit d'un secteur destiné à **maintenir et conforter l'activité économique sur le territoire communal**. Les zones délimitées concernent en majorité des entreprises industrielles, qui génèrent de nombreux emplois sur la commune. Les élus ont également souhaité que la friche industrielle VALLYS soit classée en Ue afin de maintenir sa vocation économique dans le cadre de sa reconquête.

Le secteur Ue s'étend sur 19,44 hectares, soit 1,97% du territoire communal.

D. Le secteur Ur : secteur urbain de renouvellement urbain mixte



Justifications du règlement graphique
<p>Le secteur Ur concerne un site spécifique qui est celui de la friche industrielle SAFILIN, anciennement filature SALMON. Une réflexion sur la requalification du site est en cours depuis plusieurs années.</p> <p>La municipalité et la CCFL souhaitent conserver une vocation majoritairement économique, mais n'exclut pas d'y développer d'autres fonctions au regard de la position du site et de sa valeur patrimoniale (étude EPF en cours).</p> <p>Le secteur Ur s'étend sur 3,9 hectares, soit 0,39% du territoire communal.</p>

E. Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone U

Justification du règlement écrit dans la Zone U		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destinations	<p>Sont autorisées en zone U les destinations qui correspondent à son caractère urbain : habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.</p> <p>Les secteurs Ua et Ub sont mixtes et peuvent accueillir la plupart de ces destinations (sauf commerces de gros, industrie et centre de congrès et d'exposition). L'objectif est de préserver et renforcer la mixité de fonctions existantes. En zones Ua et Ub, les conditions énoncées veillent à ce que les activités économiques présentées soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.</p> <p>Le secteur Ue est spécialisé dans l'accueil des destinations à vocation économique (commerces, services, industrie, artisanat). La zone d'activité économique est ouverte aux activités commerciales, ce qui permet notamment le développement d'une activité commerciale en lien avec l'artisanat.</p> <p>Le secteur Ur, site majeur de renouvellement urbain, vise également une vocation économique, mais pas uniquement. Les élus envisagent une mixité fonctionnelle, avec notamment l'accueil éventuel d'un équipement public (centre de congrès et d'exposition autorisé) et de logements.</p> <p>En secteurs Ue et Ur, les activités économiques de grande ampleur peuvent s'y implanter (commerces de gros, bureaux, entrepôts, industries) sont autorisées uniquement dans les secteurs dédiés, Ue ou Ur, et/ou font l'objet de conditions spécifiques dans les autres secteurs. Leur taille reste conditionnée par la configuration des parcelles restantes.</p> <p>Concernant les activités agricoles et forestières, elles sont interdites en zone U.</p>
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Dans l'ensemble de la zone, certain usages générateurs de nuisances sont interdits.</p> <p>Les sites concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations en vigueur sur le territoire (Vallée de la Lys Aval) devront suivre en priorité les règles édictées par le Plan.</p>

	<p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Au sein du secteur Ua, des zones, dans lesquelles une production de logements locatifs aidés est attendue, sont prévues.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p>Hauteurs :</p> <p>La réglementation des hauteurs est différente selon les secteurs, afin de prendre en compte les spécificités urbaines et architecturales de chacun d'entre eux.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en Ua : la hauteur minimale est celle d'une des constructions voisines. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (R+2 ou R+2 + combles aménageables). - en Ub et Ue : la hauteur maximale est de 9 mètres au point le plus haut. Aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux (R+1 + combles aménageables). - Si extensions de constructions ou bâtiments existants, la hauteur maximale pourra être celle de la construction ou du bâtiment existant à laquelle l'extension se rattache. - Concernant les annexes, dans les secteurs Ua, Ub et Ue, elles ne peuvent pas dépasser 4 mètres au point le plus haut (2,5 mètres pour un abri de jardin). - Le secteur Ur ne fait pas l'objet de règles de hauteur au regard de ses spécificités et enjeux relatifs à sa future reconversion. <p>Pour les autres constructions autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En Ua, Ub et Ue, la hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage. <p>Recul par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <p>Plusieurs cas de figure, applicables à l'ensemble des secteurs concernés, sont énoncés selon le type d'opération.</p> <p>Afin d'assurer une cohérence urbaine et architecturale avec le tissu existant, l'alignement est conditionné selon le type de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alignement à respecter pour une « dent creuse » - Recul de 5 mètres à respecter pour une « non dent creuse »

		<p>Les constructions à usage principal d'habitation en double rideau sont autorisées, mais à condition de ne pas créer plus de 2 rideaux afin de conserver une facilité d'accès à la voirie et de raccordement aux réseaux.</p> <p>Les autres constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement.</p> <p>Afin de préserver la Lys et de garantir la sécurité des constructions et de leurs habitants, un recul obligatoire de 6 m par rapport aux berges est imposé.</p> <p><u>Recul par rapport aux limites séparatives :</u></p> <p>Les constructions principales ou leur extension peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives est de 3 m.</p> <p>Dans un souci de qualité paysagère de l'espace perçu depuis l'espace public, les annexes ne peuvent être positionnées entre la construction et la voirie.</p> <p><u>Emprise au sol :</u></p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée, en zone urbaine la superficie des terrains et ces autres dispositions rendant peu utile l'application d'exigences sur ce volet.</p> <p><u>Constructions sur une même propriété :</u></p> <p>Ce volet n'est pas réglementé.</p> <p>3 cas de figure sont exemptés du paragraphe 1 (sous conditions pour certaines) :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Les extensions et réhabilitations ne respectant pas ces règles, → Les reconstructions à l'identique après sinistre, → Les constructions et installations relevant des services publics ou d'intérêt collectif. <p>Ces cas-ci impliquent des exceptions, au regard des modalités de mise en œuvre qu'ils impliquent.</p>
	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Sur ce volet, les élus ont souhaité mettre en place un corpus de règles garantissant la bonne intégration paysagère et architecturale des constructions.</p>

		<p>Une règle générale est instituée : les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une harmonie avec les constructions environnantes et l'architecture régionale devra être recherchée.</p> <p><u>Façades :</u></p> <p>Pour s'assurer de la qualité des façades, ces dernières ne peuvent pas être réalisées en matériaux destinés à être recouverts ou avec des panneaux d'imitation.</p> <p>En secteur Ua, les façades des constructions à usage d'habitation doivent être d'aspect brique rouge orangé, afin de respecter le matériau prédominant au sein du tissu urbain historique. D'autres aspects peuvent être utilisés mais à condition que leur emploi soit partiel et qu'ils respectent la composition architecturale d'ensemble.</p> <p>Afin de garantir une cohérence, les règles formulées s'appliquent aussi pour les annexes et extensions.</p> <p><u>Toitures et ouvertures de toiture :</u></p> <p>Les toitures des secteurs Ua, Ub doivent s'inscrire dans la continuité des toitures existantes du tissu urbain. Elles doivent ainsi avoir au moins 2 pentes et revêtir de matériaux de type tuiles de terre cuite ou d'ardoises naturelles.</p> <p>Les élus ont souhaité formuler des exceptions pour les annexes, extensions et toitures accueillant des systèmes de production d'énergie renouvelable, des systèmes de végétalisation ou des bacs pour recueillir les eaux pluviales, afin de répondre aux enjeux relatifs au changement climatique.</p> <p>En secteur Ue, il est également recherché une harmonie et cohérence architecturale (harmonie de ton entre façade et toiture, teintes vives peu tolérées, choix raisonné de matériaux, intégration architecturale des postes électriques et de gaz...), étant donné que la plupart des zones d'activités identifiées sont intégrées au tissu urbain existant, et souvent même historique.</p> <p>En Ur les toitures ne sont pas réglementées.</p> <p><u>Bâtiments à usage d'activité ou de stockage :</u></p> <p>Comme pour les bâtiments à usage d'habitation, les façades sont souhaitées de qualité (absence de matériaux destinés à être recouverts ou des panneaux d'imitation). Une harmonie de ton entre les toitures et façades est à respecter.</p> <p>Pour les secteurs Ua, Ub et Ur, il est rappelé que dans le cadre de la mixité des fonctions la vitrine des commerces devra se trouver</p>
--	--	---

		<p>uniquement au rez-de-chaussée.</p> <p>Un cas de figure est exempté du paragraphe 2 (sous conditions pour certaines) :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Les constructions et installations relevant des services publics ou d'intérêt collectif. <p>Ce cas-ci implique des exceptions, au regard des modalités de mise en œuvre qu'il implique.</p>
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Clôtures :</p> <p>Pour s'assurer de la qualité des limites privé/public, les clôtures doivent être composées de haies vives composées d'essences locales et/ou de grilles nues et/ou de grillages comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est réglementée, et diffère selon les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 m pour les murets implantés seuls sur l'espace public, - 1,60 m pour les autres clôtures sur l'espace public, - 2 m pour les clôtures en limites séparatives. <p>Plusieurs exigences favorables à la qualité paysagère et écologique des délimitations sont prévues :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Habillage des coffrets techniques. <p>Limites entre zone U et zone A ou N :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Délimitation bétonnée proscrite, essences locales, grillage à large maille et passages pour la micro-faune. <p>Règles générales de plantation et règles particulières :</p> <p>Afin de favoriser la végétalisation en zone urbaine et l'offre d'espaces de respiration au sein de la commune, le règlement demande obligatoirement :</p> <ul style="list-style-type: none"> → L'aménagement des espaces libres en espaces verts. → Le choix prioritaire d'essences locales via la liste annexée au règlement. → L'aménagement d'écrans de verdure dans le cas d'une création ou extension de bâtiment à usage industriel ou agricole. → Plantation d'un arbre par 50 m² d'aires de stationnement créés.
	<p>Stationnement</p>	<p>Le stationnement est réglementé afin d'en assurer sa maîtrise</p>

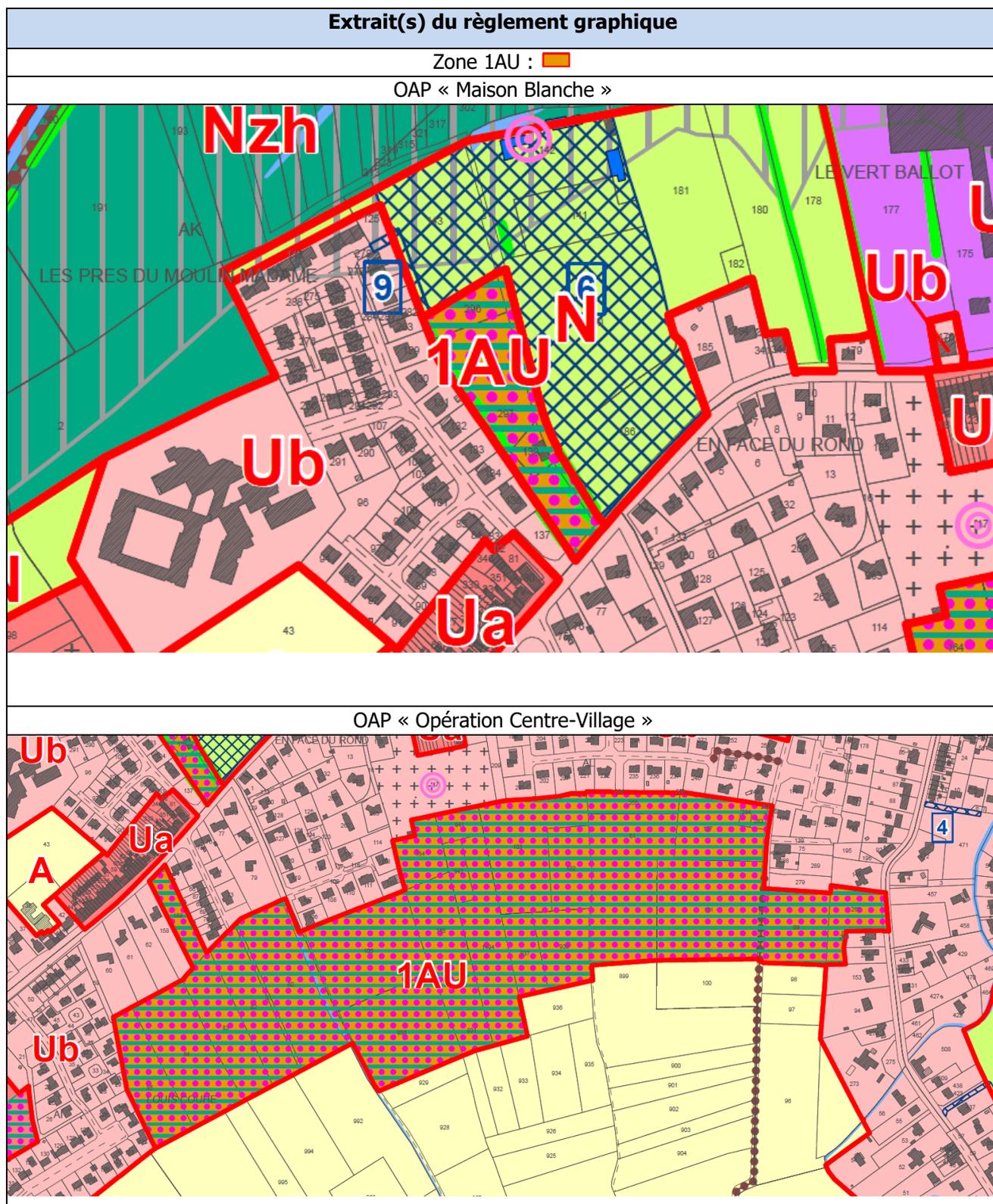
		<p>et sa bonne gestion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur Ua, 1 place par logement (garage compris) - Pour les autres secteurs, 2 places de stationnement par logement (garage compris) - Création d'une place supplémentaire par logement supplémentaire ou créé pour une opération de requalification en logement ou de transformation du bâtiment pour augmenter le nombre de logements - Exigence d'une place pour les logements sociaux - Mise en place d'une aire de stationnement visiteurs pour une opération d'au moins 8 logements : 1 place visiteur pour 4 logements
Equipements et réseaux	<p>Desserte par les voies publiques ou privés</p>	<p>Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile, sécurité...) est obligatoire pour chaque terrain constructible.</p> <p>Afin d'éviter l'enclavement, les voies en impasse sont proscrites, sauf si impossibilité technique.</p> <p>Il est demandé une largeur de voiries réfléchie qui permette ainsi la circulation des véhicules de secours et la collecte des ordures ménagères.</p>
	<p>Desserte par les réseaux</p>	<p>L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.</p> <p>Tous les réseaux créés dans le cadre de lotissements ou opérations groupées doivent être enterrés.</p> <p>Les élus, conscients des enjeux de ruissellement et d'inondation sur le territoire communal, ont souhaité exiger le traitement des eaux pluviales à la parcelle par ses systèmes alternatifs et le recours à des matériaux poreux et revêtements non étanches.</p> <p>Afin de garantir la performance des réseaux numériques et d'accueillir ainsi la fibre optique, il est demandé de prévoir des fourreaux vides pour toute nouvelle construction.</p>

5.5. LA ZONE A URBANISER

Le territoire communal comprend deux zones à urbaniser (zones 1AU).

Elles sont toutes couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui complète le règlement ([cf. chapitre 4](#)).

A. La zone 1AU : zone à urbaniser



B. Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone 1AU

Justifications du règlement graphique de la zone 1AU

La zone 1AU concerne 2 sites où des opérations d'aménagement sont souhaitées par la municipalité :

- Site « Opération centre-village »,
- Site « Maison Blanche ».

Leur urbanisation permettra d'atteindre les objectifs démographiques fixés dans le PADD, en plus des possibilités de densification déterminées au sein de la zone urbaine.

La zone 1AU représente 19,43 hectares soit 1.97% de la surface communale.

Justification du règlement écrit dans la zone 1AU		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destinations	Globalement, la zone 1AU fait l'objet des mêmes destinations et sous-destinations que les secteurs Ua et Ub. L'accueil d'activités artisanales et de commerces de détail est autorisé sous conditions qu'elles ne génèrent pas de nuisances auprès des habitations.
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Respect des prescriptions de l'OAP. Les sites concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations en vigueur sur le territoire (Vallée de la Lys Aval) devront suivre en priorité les règles édictées par le Plan.
	Mixité fonctionnelle et sociale	Des zones, dans lesquelles une production de logements locatifs aidés est attendue, sont prévues.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie et implantation des constructions	<p>Pour l'essentiel, les règles édictées dans ces paragraphes suivent celles de la zone Ua ou Ub. L'objectif est d'assurer une cohérence et une qualité architecturale, urbaine et paysagère, les zones 1AU étant situées au sein ou en continuité du tissu urbain existant.</p> <p>Récupération des eaux pluviales :</p> <p>Le règlement recommande vivement la pose d'une citerne enterrée de récupération des eaux pluviales pour les nouvelles constructions, afin d'appréhender davantage la gestion de l'eau à l'échelle de la parcelle.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Equipement et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privés	La desserte par la voirie et les réseaux doit être pensée de la même manière que celle demandée pour la zone urbaine.
	Desserte par les réseaux	

5.6. LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole a été délimitée afin de **reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles** appartenant à des exploitations en activité.

La zone agricole du PLU de SAILLY-sur-la-Lys comprend 2 secteurs :

- ⇒ **Le secteur Ae** : secteur agricole concerné par une activité économique existante ;
- ⇒ **Le secteur Aeq** : secteur agricole concerné par des équipements publics existants.

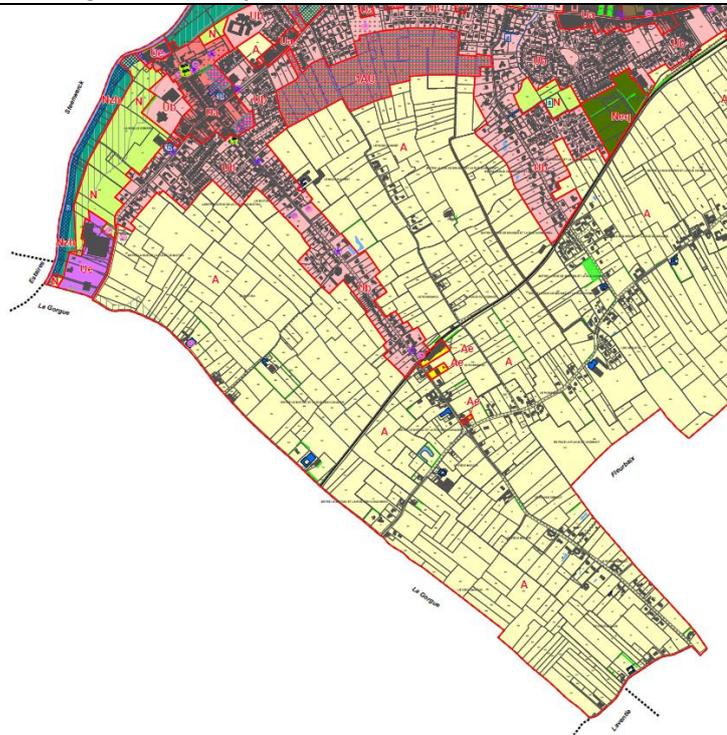
Cette zone A couvre 723,91 hectares soit 73,51% de la surface communale.

En dehors des secteurs Ae et Aeq, seules les constructions compatibles avec le caractère agricole de la zone peuvent être autorisées. Les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont toutefois autorisées conformément aux lois d'Avenir pour l'Alimentation l'Agriculture et la Forêt (AAAF) et pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron).

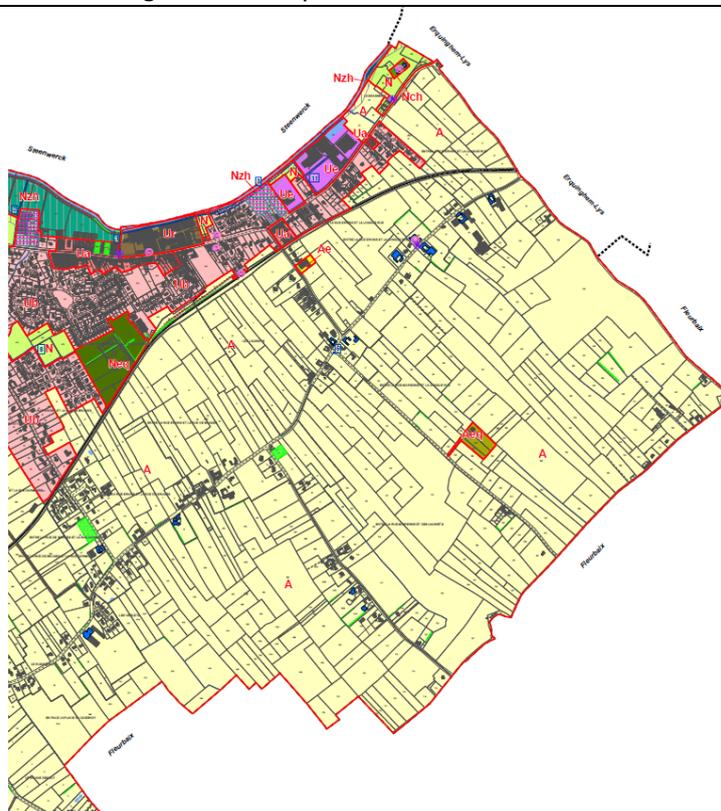
A. La zone A : zone agricole

Extrait(s) du règlement graphique

La zone agricole sur la partie Ouest du territoire communal :

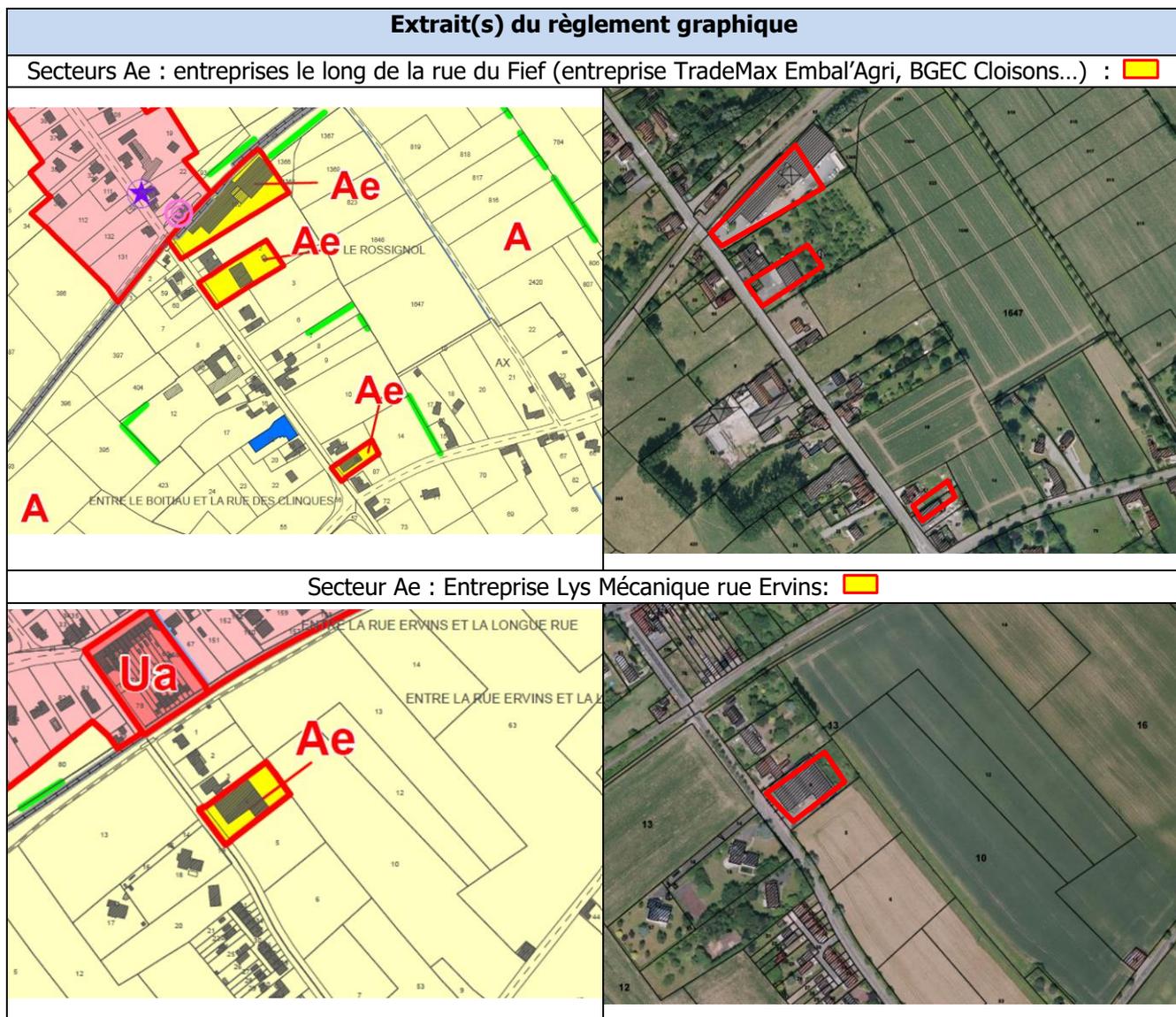


La zone agricole sur la partie Est du territoire communal :



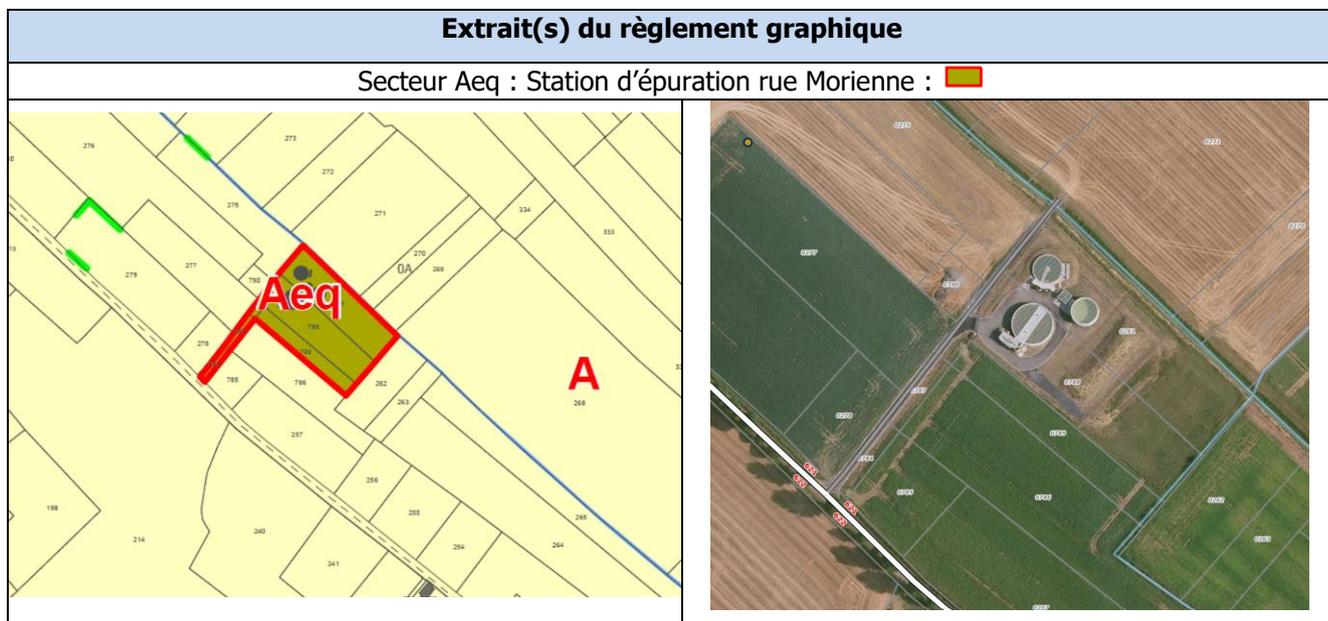
B. Les secteurs Ae : secteurs agricoles concernés par une activité économique existante

La délimitation des secteurs Ae (activités économiques existantes), a été très stricte ne laissant pas de possibilités d'extension démesurées. Le règlement écrit n'y autorise qu'une extension ne pouvant excéder 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant au moment de l'approbation du PLU.



C. Le secteur Aeq : secteur agricole concerné par des équipements publics existants

La délimitation du secteur Aeq (équipement public, en l'occurrence la station d'épuration), a été stricte ne laissant que peu de possibilités d'extension. Le règlement écrit n'y autorise qu'une extension ne pouvant excéder 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant au moment de l'approbation du PLU.



D. Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone A

Justifications du règlement graphique de la zone A
<p>La zone agricole a été délimitée afin de reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles appartenant à des exploitations en activité.</p> <p>Certaines parcelles agricoles étant concernées par des enjeux éco-paysagers importants, elles sont dès lors classées en zone naturelle. Ce classement ne remet pas en cause les pratiques agraires mais encadre simplement la construction de nouveaux bâtiments pour les raisons évoquées ci-dessus. Le cas se présente en particulier le long de la Lys.</p> <p>La zone A comprend 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les secteurs Ae renvoient à des activités existantes industrielles ou en lien avec l'activité agricole (exemple : TradeMax Embal'Agri pour le conditionnement des produits agricoles). - Le secteur Aeq correspond à la nouvelle station d'épuration, inaugurée en 2019 rue Morienne. <p>Ces secteurs permettent aux activités et équipements existants de pouvoir faire l'objet de travaux sur leurs emprises existantes.</p> <p>La zone A représente 721,46 hectares soit 73,26% de la surface communale.</p> <p>Les secteurs Ae couvrent 1,34 hectare (0,14 % du territoire communal).</p> <p>Le secteur Aeq couvre 1,11 hectare (0,11% du territoire communal).</p>

Justification du règlement écrit dans la zone A		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destinations	<p>Afin de préserver le caractère agricole de la zone, les destinations et sous-destinations autorisées sont peu nombreuses.</p> <p>En zone A sont autorisées : les exploitations agricoles, les constructions à usage de logement (sous conditions de ne pas porter atteinte au caractère agricole des sites en question), ainsi que les constructions et installations nécessaires au prolongement de l'activité agricole (bureaux, hébergement touristique, artisanat et commerce de détail).</p> <p>La reconversion des exploitations est également envisagée avec la possibilité d'accueillir des activités de restauration, d'hébergement, de bureau et d'artisanat et commerce de détail dans le cas d'un changement de destination.</p> <p>En secteur Ae, sont uniquement autorisés les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités économiques existantes.</p> <p>En secteur Aeq, sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.</p>
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Dans l'ensemble de la zone, certains usages générateurs de nuisances sont interdits.</p> <p>Les sites concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations en vigueur sur le territoire (Vallée de la Lys Aval) devront suivre en priorité les règles édictées par le Plan.</p>
	Mixité fonctionnelle et sociale	Absence de dispositions réglementaires particulières.
urbaine, architecturale, environnementale	Volumétrie et implantation des constructions	<p>La constructibilité de la zone A est limitée, notamment au regard du potentiel agronomique des terres. Néanmoins, quelques règles encadrent tout de même la volumétrie et l'implantation des constructions.</p> <p><u>Emprise au sol</u></p> <p>Au sein des secteurs Ae et Aeq, les aménagements et constructions autorisés ne pourront pas excéder 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant, à la date d'approbation du PLU.</p>

		<p>Les annexes et extensions de l'habitation doivent être mesurées.</p> <p>Pour les habitations existantes, une extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite de surface d'extension de 50m².</p> <p>Les annexes, quant à elles, sont limitées à une unité supplémentaire par construction principale qui ne doit pas dépasser 40 m² d'emprise au sol.</p> <p><u>Hauteur</u></p> <p>Pour les constructions à destination principale d'habitation, il est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée maximum et une hauteur maximale de 9 mètres au point le plus haut ; - Les annexes sont limitées à 4 mètres au point le plus haut (2,5 mètres pour un abri de jardin) ; - L'extension devra respecter la hauteur de la construction principale sur laquelle elle se rattache. <p>La hauteur des autres constructions (dont agricoles) est limitée à 12 mètres au faitage (sauf exception : silos, éléments liés à la production d'énergie...).</p> <p><u>Recul par rapport aux voies et emprises publiques :</u></p> <p>Pour des raisons de sécurité routière, toute construction doit respecter une distance minimale de recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres par rapport à l'axe des routes. <p>Afin de préserver la Lys et de garantir la sécurité des constructions et de leurs habitants, un recul obligatoire de 6 m par rapport aux berges est demandé.</p> <p><u>Recul par rapport aux limites séparatives :</u></p> <p>Afin d'assurer une cohérence architecturale et urbaine au sein de la commune, l'implantation de toutes constructions au sein de la zone A doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative, - Soit avoir un recul au moins à la moitié de la hauteur en tout point de la construction (avec un minimum à assurer de 3 mètres). <p>Les nouvelles constructions ou extensions agricoles devront s'implanter à plus de 10 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser, afin de gérer au mieux les nuisances qui pourraient découler de l'activité</p>
--	--	---

		agricole.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Pour l'essentiel, les règles édictées dans ce paragraphe sont les mêmes qu'en zone urbaine. L'objectif est d'assurer une cohérence urbaine et paysagère et une qualité uniforme du bâti en zone urbaine et en zone agricole.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les règles relatives aux clôtures, les règles de plantation et les règles particulières sont les mêmes que celles édictées pour la zone urbaine, dans un souci de cohérence. <u>Stationnement :</u> Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places de stationnement par logement (garage compris).
Equipement et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privés	La desserte par la voirie et les réseaux doit être pensée de la même manière que celle demandée pour la zone urbaine.
	Desserte par les réseaux	

5.7. LES ZONES NATURELLES

La **zone naturelle** « N » couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels* ».

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. **La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels de la commune.**

Des parcelles agricoles concernées par des enjeux éco-paysagers d'intérêt, particulièrement le long de la Lys, sont classées en zone naturelle.

Les objectifs du PLU pour ces espaces naturels sont de plusieurs natures :

- La protection des boisements ;
- La protection des vallées ;
- La protection des espaces naturels reconnus (ZNIEFF de type 1, zones à dominante humide du SDAGE) ;
- La protection des cœurs de nature et corridors écologiques du SRCE.

La zone N comprend deux types de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- ⇒ **Le secteur Nch** : Secteur naturel concerné par la présence d'un château ;
- ⇒ **Le secteur Neq** : Secteur naturel concerné par des équipements publics existants.

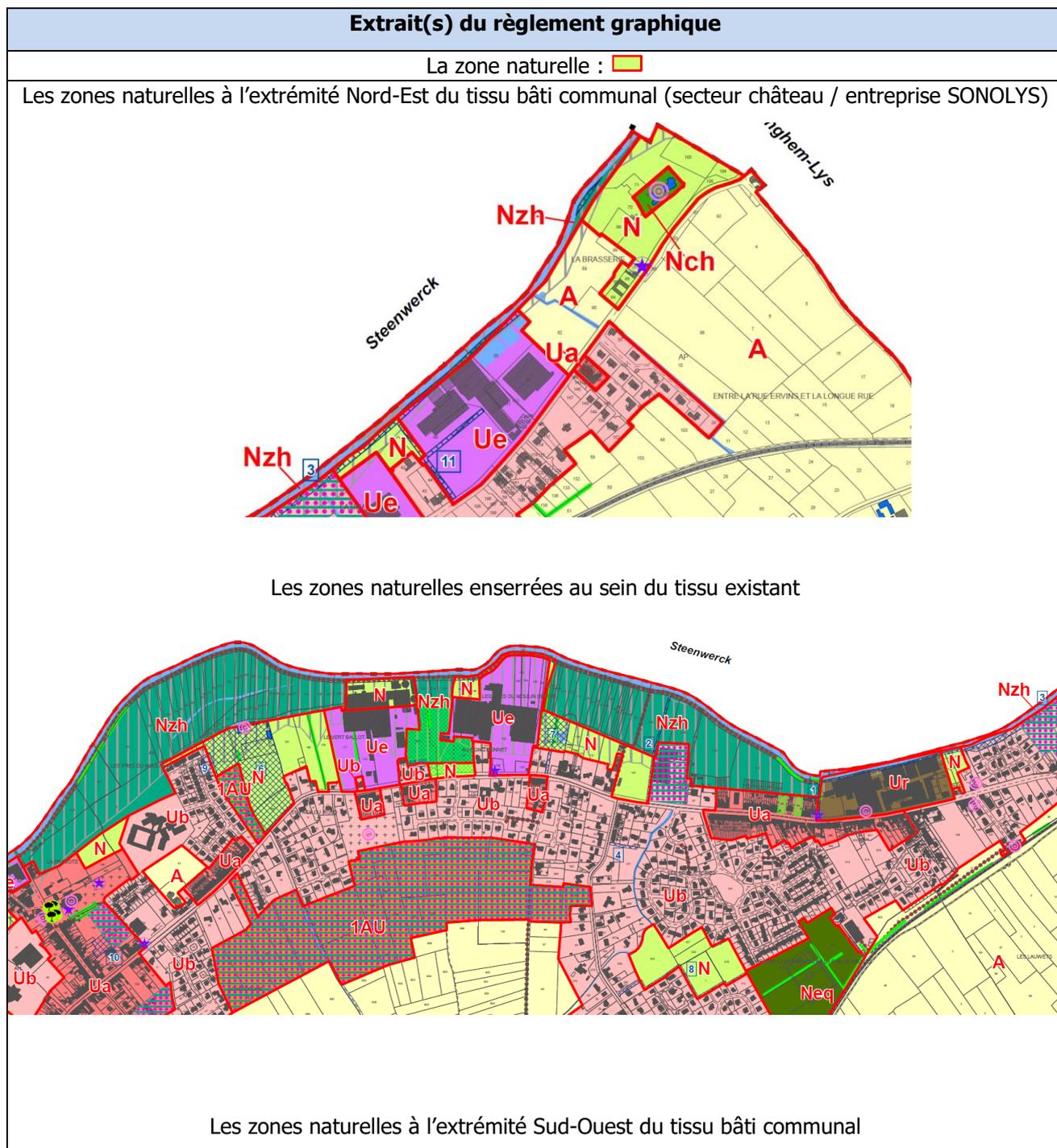
Et un secteur spécifique pour la protection des zones humides.

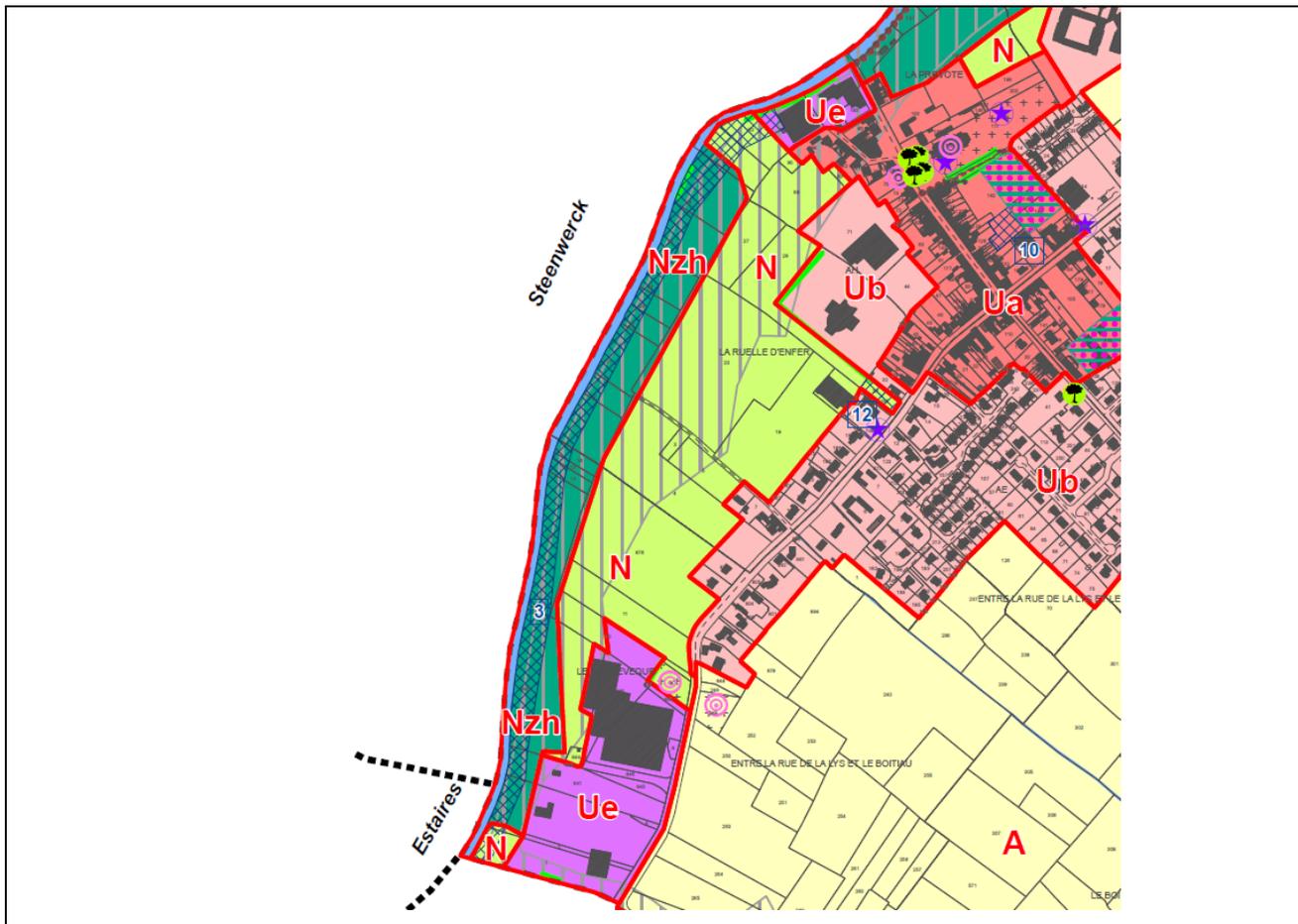
- ⇒ **Le secteur Nzh** : Secteur naturel de zone à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie.

Cette zone N couvre 75,39 hectares soit 7,66 % de la surface communale.

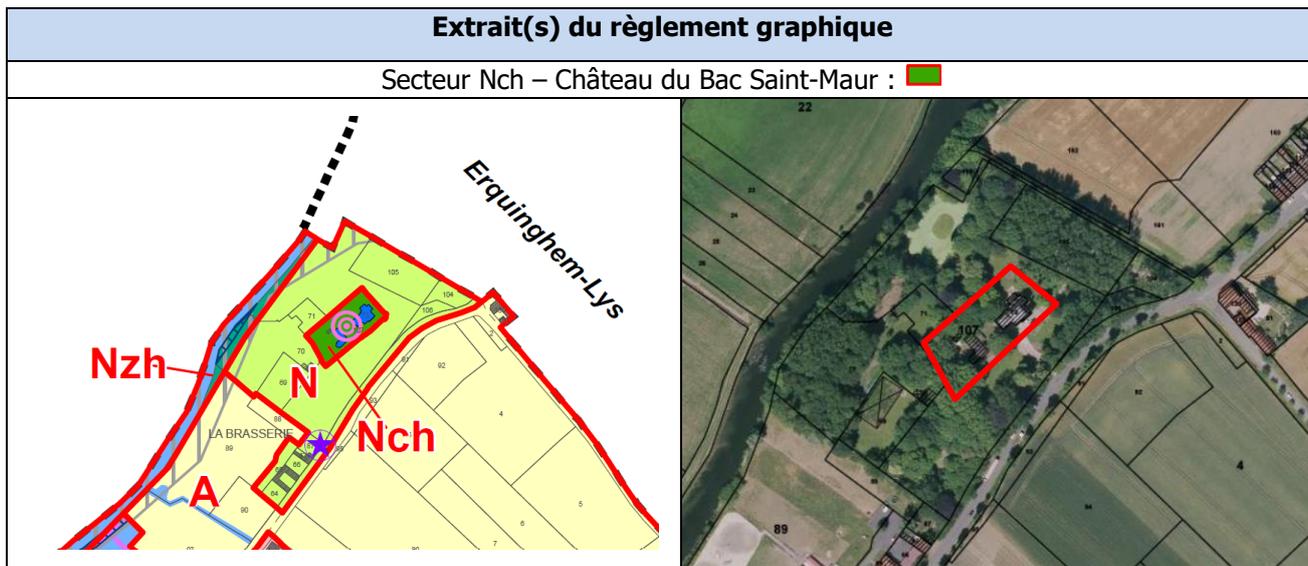
En dehors des secteurs Nch et Neq, seules les constructions compatibles avec le caractère naturel de la zone peuvent être autorisées. Les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont toutefois autorisées conformément aux lois d'Avenir pour l'Alimentation l'Agriculture et la Forêt (AAAF) et pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron).

A. La zone N : la zone naturelle





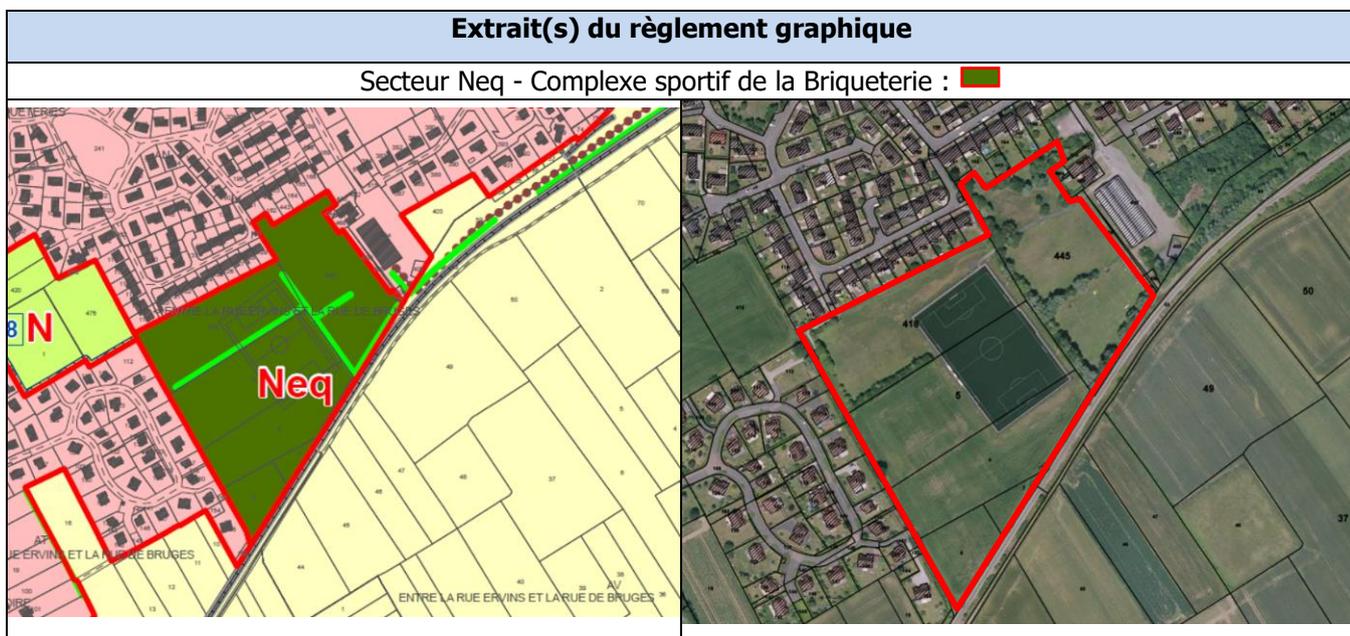
B. Le secteur Nch : secteur naturel concerné par la présence d'un château



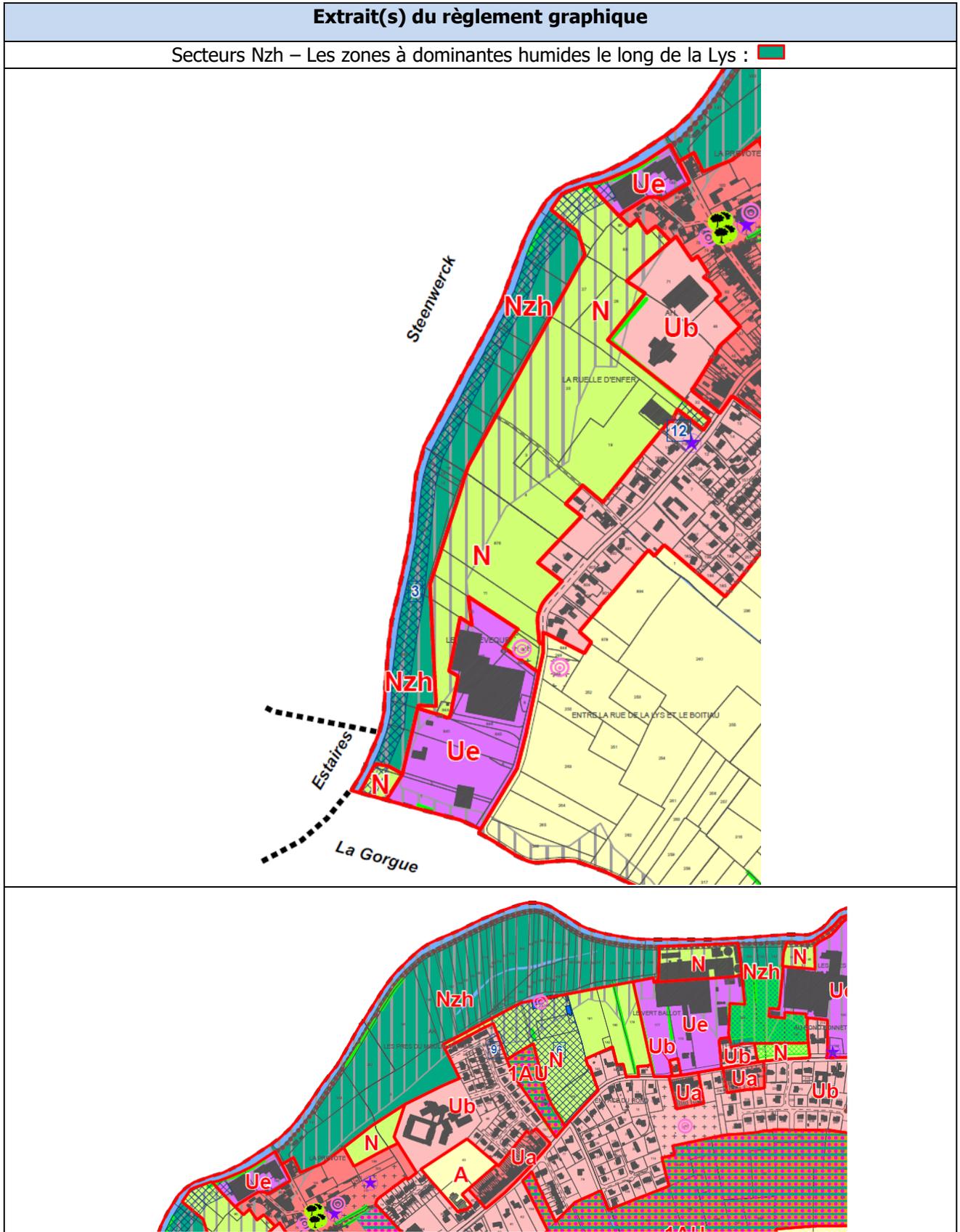
C. Le secteur Neq : secteur naturel concerné par des équipements publics existants

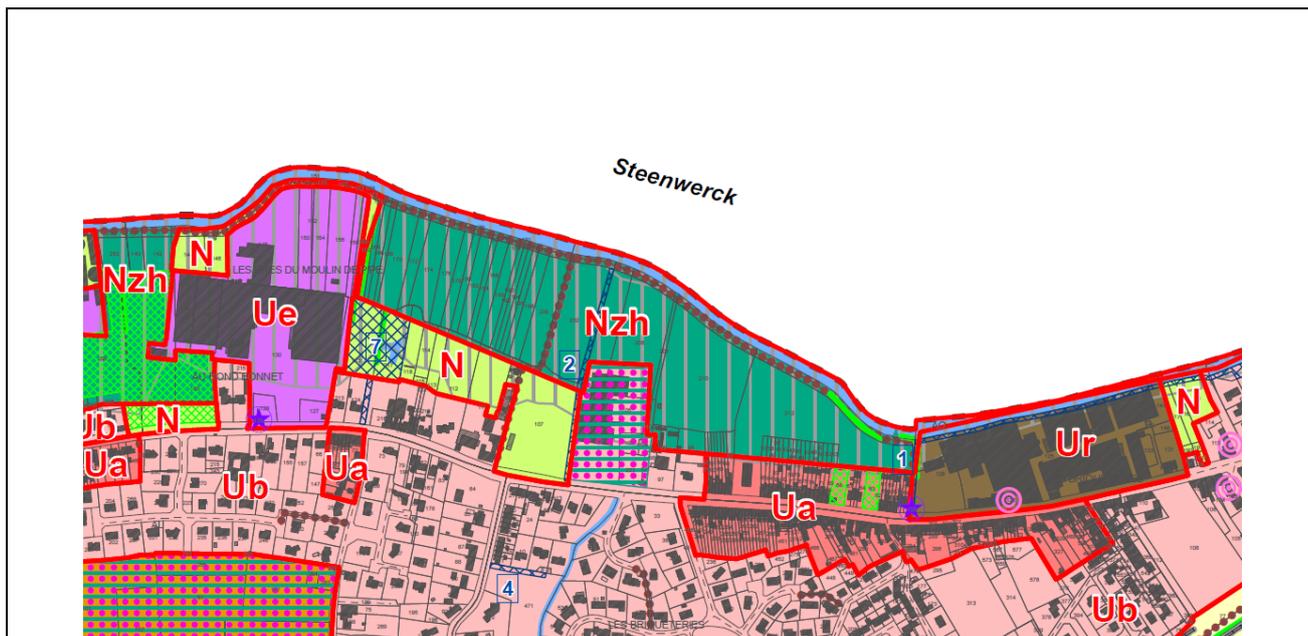
La délimitation du secteur Neq (équipements publics), fait écho au PADD, et notamment à l'objectif 2 de l'orientation « conforter le pôle d'équipements sportifs et de loisirs », afin de se laisser la possibilité de conforter ce pôle de la Briquetterie.

En effet, la municipalité y envisage le déplacement du terrain de foot et des vestiaires, et une partie de ce secteur sera utilisée par le club canin.



D. Le secteur Nzh : secteur naturel de zone à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie





Justifications du règlement graphique de la zone N

La zone N permet de protéger les secteurs présentant des enjeux de **biodiversité**, des enjeux **paysagers**, de **protection de la ressource en eau** (zones à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie, corridors écologiques, boisements...).

La zone N comprend 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- **Le secteur Nch**, qui correspond au Château de Bac Saint-Maur, propriété communale d'intérêt patrimonial. Le bien est également doté d'un vaste parc arboré classé en zone N. La délimitation de ce secteur vise la réalisation de projets souhaités pour la mise en valeur du Château ; la municipalité envisage la création d'un restaurant et d'une salle de réception.
- **Le secteur Neq**, qui correspond au complexe sportif de la Briqueterie (terrain de football entre autres). Ce secteur vise à permettre la construction d'équipements de loisirs et sportifs complémentaires sur un secteur de propriété communale afin de conforter les équipements sportifs en place.

Les périmètres des secteurs Nzh renvoient aux secteurs de pré-localisation identifiés par le SDAGE Artois-Picardie.

La zone N représente 32,09 hectares, soit 3,26% du territoire communal.

Le secteur Nch couvre 0,309 hectare, soit 0,02% du territoire communal.

Le secteur Neq couvre 5,27 hectares, soit 0,53% du territoire communal.

Le secteur Nzh couvre 37,73 hectares, soit 3,8% du territoire communal.

E. Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone N

Justification du règlement écrit dans la zone N		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destinations	<p>Afin de préserver le caractère de la zone, les destinations et sous-destinations autorisées sont peu nombreuses, et plusieurs d'entre elles sont soumises à des conditions.</p> <p>En zone N sont autorisées : les annexes et extensions d'habitation, l'hébergement (sous conditions) et l'artisanat et commerce de détail (sous conditions).</p> <p>En secteur Nch, afin d'asseoir le projet de la municipalité concernant la mise en valeur du Château, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité souhaitée de restauration et de réception sont autorisées.</p> <p>En secteur Neq, sont autorisées les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs et de loisirs existants.</p> <p>En secteur Nzh, sont autorisés les aménagements et constructions en lien avec la préservation et la valorisation du milieu naturel d'une emprise au sol maximale de 50 m².</p>
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Dans l'ensemble de la zone, certains usages générateurs de nuisances sont interdits.</p> <p>Les sites concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations en vigueur sur le territoire (Vallée de la Lys Aval) devront suivre en priorité les règles édictées par le Plan.</p> <p>En secteur Nzh, pour préserver les zones humides, il est interdit tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.</p>
	Mixité fonctionnelle et sociale	Absence de dispositions réglementaires particulières.

<p>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>La constructibilité de la zone N est limitée. Néanmoins, quelques règles encadrent tout de même la volumétrie et l'implantation des constructions, afin de préserver la qualité écologique et paysagère des sites concernés.</p> <p><u>Emprise au sol</u></p> <p><u>Pour les STECAL, afin de préserver le caractère naturel des sites, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol de 150 m² pour le secteur Neq, 250 m² pour le secteur Nch et 50m² de l'unité foncière dans les secteurs Nzh.</u></p> <p><u>Pour les annexes et extensions de l'habitation</u></p> <p>Les annexes et extensions de l'habitation doivent être mesurées.</p> <p>Pour les habitations existantes, une extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite de surface d'extension de 50m².</p> <p>L'emprise au sol maximale des nouvelles annexes est fixée à 40 m².</p> <p><u>Hauteur</u></p> <p>La hauteur des autres constructions (dont agricoles et forestière) est limitée à 12 mètres au faitage (sauf en cas d'impératifs techniques justifiés).</p> <p>Pour les constructions à destination principale d'habitation, il est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée maximum et une hauteur maximale de 9 mètres au point le plus haut ; - Les annexes sont limitées à 4 mètres au point le plus haut (2,5 mètres pour un abri de jardin) ; - L'extension devra respecter la hauteur de la construction principale sur laquelle elle se rattache. <p><u>Recul par rapport aux voies et emprises publiques :</u></p> <p>Pour des raisons de sécurité routière, toute construction doit respecter une distance minimale de recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres par rapport à l'axe des routes. <p>Afin de préserver la Lys et de garantir la sécurité des constructions et de leurs habitants, un recul obligatoire de 6 m par rapport aux berges est demandé.</p>
---	---	--

		<p><u>Recul par rapport aux limites séparatives :</u></p> <p>Afin d'assurer une cohérence architecturale et urbaine au sein de la commune, l'implantation de toutes constructions au sein de la zone N doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative, - Soit avoir un recul au moins à la moitié de la hauteur en tout point de la construction (avec un minimum à assurer de 3 mètres).
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Pour l'essentiel, les règles édictées dans ce paragraphe suivent l'esprit de celles énoncées pour la zone urbaine. L'objectif est d'assurer une cohérence et une qualité uniforme du bâti en zone urbaine et en zone naturelle (même si sa constructibilité est par nature plus limitée).</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Les règles relatives aux clôtures, les règles de plantation et les règles particulières sont les mêmes que celles édictées pour la zone urbaine, dans un souci de cohérence.</p> <p><u>Stationnement :</u></p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places de stationnement par logement (garage compris).</p>
Equipement et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privés	La desserte par la voirie et les réseaux doit être pensée de la même manière que celle demandée pour la zone urbaine.
	Desserte par les réseaux	

5.8. LES ESPACES PARTICULIERS

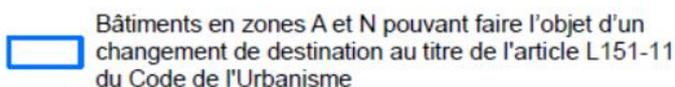
Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage, conformément aux dispositions prévues par les articles L113-1, L151-19, L151-11, L151-23, L151-41, L151-37, L151-6 et R151-31 du Code de l'Urbanisme. A Sailly-sur-la-Lys, ces espaces concernent les points suivants :

A. Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme

Plusieurs constructions / groupes de constructions sont identifiés, sur le règlement graphique et dans le règlement écrit, afin de permettre leur changement de destination.

Il s'agit pour la plupart des cas de corps de ferme / anciens corps de ferme ayant un enjeu patrimonial, et pouvant éventuellement évoluer vers du logement ou du tourisme, ou parfois des habitations de caractère, pour lesquelles les propriétaires ont fait remonter à la municipalité des projets de changement de destination, notamment vers du tourisme.

Ils sont identifiés de la façon suivante en légende du règlement graphique :



N°	Extrait du zonage	Photographie
1		

<p>2</p>		
<p>3</p>		<p>Il n'est pas possible de prendre de photographie de ce bâtiment depuis l'espace public.</p>
<p>4</p>		<p>Il n'est pas possible de prendre de photographie de ce bâtiment depuis l'espace public.</p>

<p>5</p>		<p>Il n'est pas possible de prendre de photographie de ce bâtiment depuis l'espace public.</p>
<p>6</p>		
<p>7</p>		