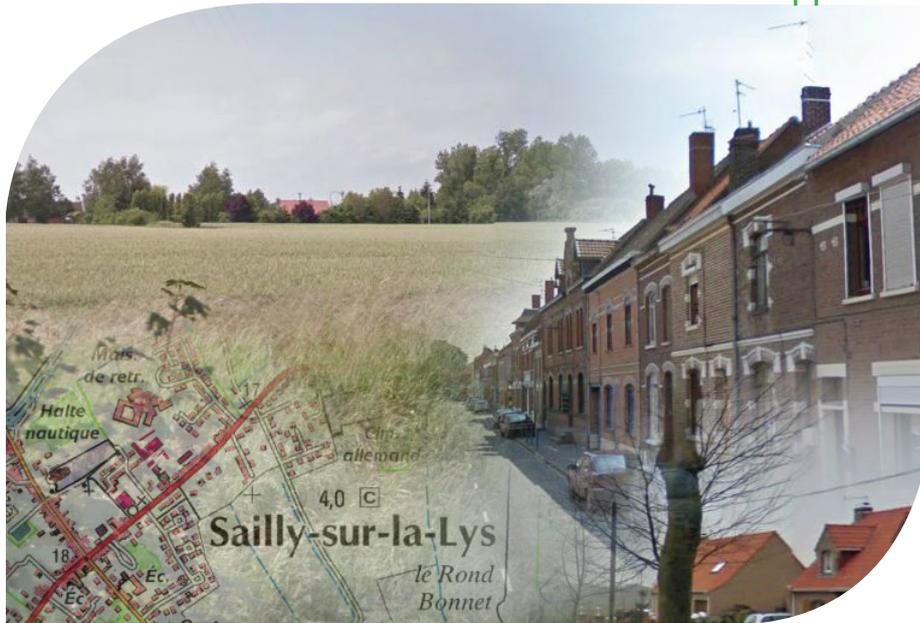


# Commune de Sailly-sur-la-Lys

## Plan Local d'Urbanisme Dossier approuvé



## Résumé Non Technique

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<sup>er</sup>  
76600 Le Havre  
02 35 46 55 08

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



<b>RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>2</b>
<b>1. LES POINTS CLES DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>2</b>
<b>2. LES POINTS CLES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ....</b>	<b>9</b>
<b>3. LES POINTS CLES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>10</b>
3.1. L'OAP MIXITE SOCIALE.....	10
3.2. LES OAP SECTORIELLES .....	13
<b>4. LES POINTS CLES DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....</b>	<b>15</b>
<b>5. LES POINTS CLES DU REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>18</b>
<b>6. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>21</b>
6.1. LE PROCESSUS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET LE CHEMINEMENT DES REFLEXIONS DES ELUS POUR ABOUTIR AU CHOIX DES SITES A URBANISER .....	22
6.2. LES INCIDENCES ET LES MESURES THEMATIQUE PAR THEMATIQUE .....	32

## RESUME NON TECHNIQUE

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un **document d'urbanisme communal** permettant de mettre en œuvre la politique municipale d'aménagement et de développement du territoire communal. La réflexion est menée à l'échelle de l'année 2035.

Ce document doit respecter tout un arsenal législatif contenu en grande partie dans le code de l'urbanisme. Ce dernier liste les documents avec lesquels le PLU doit être compatibles. Pour la commune de Saily-sur-la-Lys, ce sont notamment le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), etc.

Afin de construire leur projet de PLU, **les élus doivent respecter ces documents et le contenu du code de l'urbanisme.**

Pour mener à bien ce travail, 3 grandes étapes sont nécessaires :

- La réalisation d'un **diagnostic** et d'un **Etat Initial de l'Environnement** qui permettent de mettre en avant les perspectives d'évolutions du territoire ;
- La construction d'un **projet** qui est rédigé dans un document appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il s'agit du document au sein duquel les élus fixent les orientations et objectifs qu'ils souhaitent atteindre à l'horizon 2035 ;
- La traduction du projet en **pièces réglementaires** sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme seront instruites.

La présente note de synthèse permet à tout un chacun de prendre connaissance rapidement le contenu de ces 3 étapes.

### 1. LES POINTS CLES DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Cette étape consiste en une analyse approfondie du contexte communal. Il s'agit de comprendre les enjeux d'aménagement et de développement auxquels le territoire est confronté, pour construire par la suite un projet pertinent.

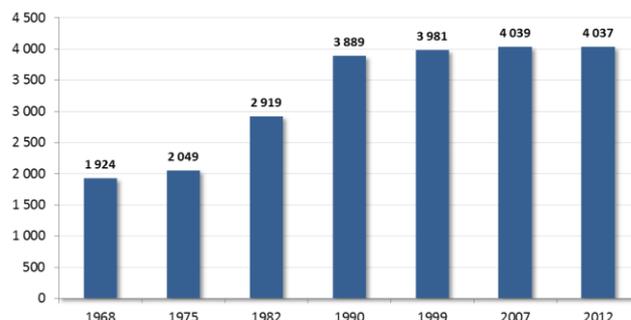
Les thématiques analysées sont les suivantes :

#### ▪ L'évolution démographique

Entre 1968 et 1990, Saily-sur-la-Lys a connu **entre 1968 et 1990 une période de forte croissance démographique**, qui lui a permis de plus que doubler sa population.

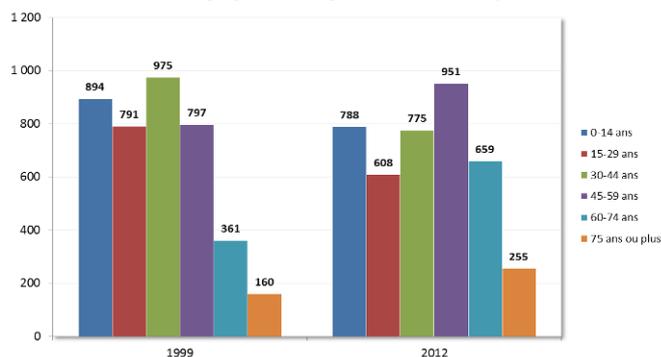
**Depuis 1990, la population de la commune de Saily-sur-la-Lys parvient tout juste à se stabiliser.** Cette évolution s'explique par un solde migratoire qui est devenu déficitaire, après avoir été fortement bénéficiaire sur la période 1975-1990.

*Evolution de la population communale depuis 1968*



Source : Données INSEE 2012

### Evolution de la population par tranche d'âges



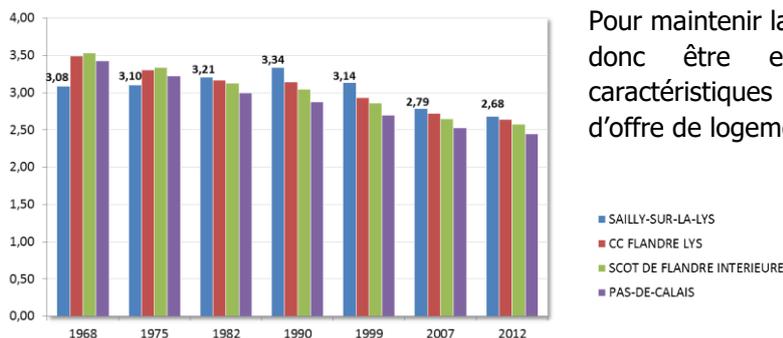
Le solde naturel, quant à lui, est positif depuis 1968. Il y a donc un renouvellement suffisant des générations sur le territoire, même s'il est constaté un nombre de naissances plus faible depuis les années 90.

**Sur la période 2007-2017, le solde naturel ne parvient plus à compenser le solde migratoire déficitaire**, ce qui entraîne une légère décroissance de la population.

Ce constat induit un questionnement de fond sur la structure et l'évolution de la population, d'autant plus que cette la proportion de nouveaux arrivants a entraîné un **vieillissement de la population**.

Sur le territoire communal, est également observé **un phénomène de « desserrement des ménages »**. Avec le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie (hausse des familles monoparentales et du célibat), **les ménages sont de plus en plus petits et nombreux**. A Saily-sur-la-Lys, en 2012, les ménages sont ainsi plus nombreux qu'en 1968. Ils sont également plus petits avec en moyenne 2,68 personnes par ménage en 2012 contre 3,14 en 1990.

### Evolution comparée du nombre de ménages



Source des graphiques : Données INSEE 2012

Pour maintenir la population, une réflexion profonde devra donc être engagée au regard des nouvelles caractéristiques des ménages, notamment en termes d'offre de logements.

### Le parc de logements

Saily-sur-la-Lys est une **commune résidentielle dotée d'un parc de logement peu diversifié**. La commune comprend en effet une majorité de résidences principales occupées par des propriétaires (83,7%). Les logements de grande taille y sont également plus nombreux (71% des logements avec 5 pièces et +).

De plus, la part de Logements Locatifs Sociaux est faible avec 10,5% environ en 2018. **Le rattrapage de ce déficit en LLS** sera un enjeu majeur du PLU, puisque la loi SRU assujettie la commune aux obligations de son article 55 qui impose un taux minimum de 20%.

La commune est également caractérisée par un grand nombre de propriétaires installés depuis de nombreuses années, ce qui peut être **un frein au parcours résidentiel**.

## ▪ L'emploi et les migrations alternantes

Le territoire communal propose **peu d'emplois à ses habitants actifs** (46 emplois pour 100 actifs en 2012). Par conséquent, la majorité de la population de Sully-sur-la-Lys travaille dans une autre commune (les principaux flux domicile-travail sont vers la métropole lilloise), et effectuer ainsi des **déplacements quotidiens plus ou moins longs jusqu'à leur lieu de travail**.

Ce constat est à mettre en corrélation avec **la prédominance de l'automobile** au sein de la commune et des conséquences de celle-ci sur le cadre de vie des habitants. En effet, 93,4% des ménages disposent d'au moins une voiture.

## ▪ Les activités économiques

### Une activité agricole omniprésente :

L'agriculture occupe majoritairement les terres communales (cultures de céréales et de légumes notamment). Même si l'activité agricole connaît des fragilités (baisse de la SAU et du nombre d'exploitations à titre d'exemple), elle reste essentielle en termes d'animation des espaces et de gestion des paysages, et reste marquée par une certaine dynamique contrairement à d'autres territoires.

### Un secteur industriel prédominant :

L'activité industrielle avec 9 entreprises implantées sur le territoire joue un rôle prépondérant dans l'économie de la commune. Par ailleurs, cet ancrage industriel engage une réflexion sur le territoire en partenariat avec la CCFL et l'EPF, qui est celle du devenir de deux friches SAFILIN et VALLYYS.



**Une activité touristique en lien avec la présence de la Lys** se développe également sur la commune (projet de liaison douce transfrontalière de la Lys).

### Un tissu artisanal et commercial de proximité et diversifié, favorable au cadre de vie :

La commune de Sully-sur-la-Lys dispose d'un tissu artisanal relativement varié et est bien dotée en commerces et services de proximité. Ceux-ci sont par ailleurs équitablement répartis entre Sully et Bac-Saint-Maur.

## ▪ L'accessibilité aux équipements et services

La commune dispose d'un **bon niveau de services publics et d'équipements** de santé, socio-culturels, sportifs ou encore de loisirs. Son tissu artisanal et commercial et sa proximité avec Armentières lui permettent de bénéficier d'une **bonne desserte en matière de services de proximité et d'équipements de gamme intermédiaire**.

## ▪ La mobilité

Le territoire communal est traversé par plusieurs routes départementales, dont un axe majeur qui est la RD 945, ce qui lui permet de bénéficier d'une **bonne desserte routière**, malgré les nuisances et l'insécurité que génère cette route départementale.

En matière de transports en commun, la commune est concernée par **deux lignes de bus (110 et 111) du réseau Arc en Ciel, dotées d'une bonne fréquence**.

Sully-sur-la-Lys est traversée par une ligne SNCF utilisée par l'entreprise Roquette, mais ne dispose pas de gare. Néanmoins, une partie de la commune peut facilement se déplacer en train jusque Lille grâce à **sa proximité avec la gare d'Armentières** (10 minutes en voiture ou via la ligne 111).

Une logique de désenclavement ferroviaire est en cours de réflexion depuis quelques années sur le territoire intercommunal, avec notamment l'étude d'une ligne directe de La Gorgue / Lestrem vers Armentières.

## ▪ La ressource en eau

La commune dispose d'un réseau hydrographique dense et d'intérêt avec la présence de la Lys canalisée et d'un réseau de fossés creusés pour l'assainissement de l'ancien marécage. Le SAGE identifie également une zone humide (Prairie de Sully-sur-la-Lys). Dans les années à venir, l'enjeu majeur pour la commune est de **préserver la qualité de ces espaces**. Les mesures du SDAGE sur la Lys indiquent un état physico-chimique et un potentiel écologique mauvais.

**Concernant l'assainissement**, le réseau est majoritairement collectif. Cependant, des **efforts restent à mener puisque plus de 200 logements** sont en assainissement non collectif.

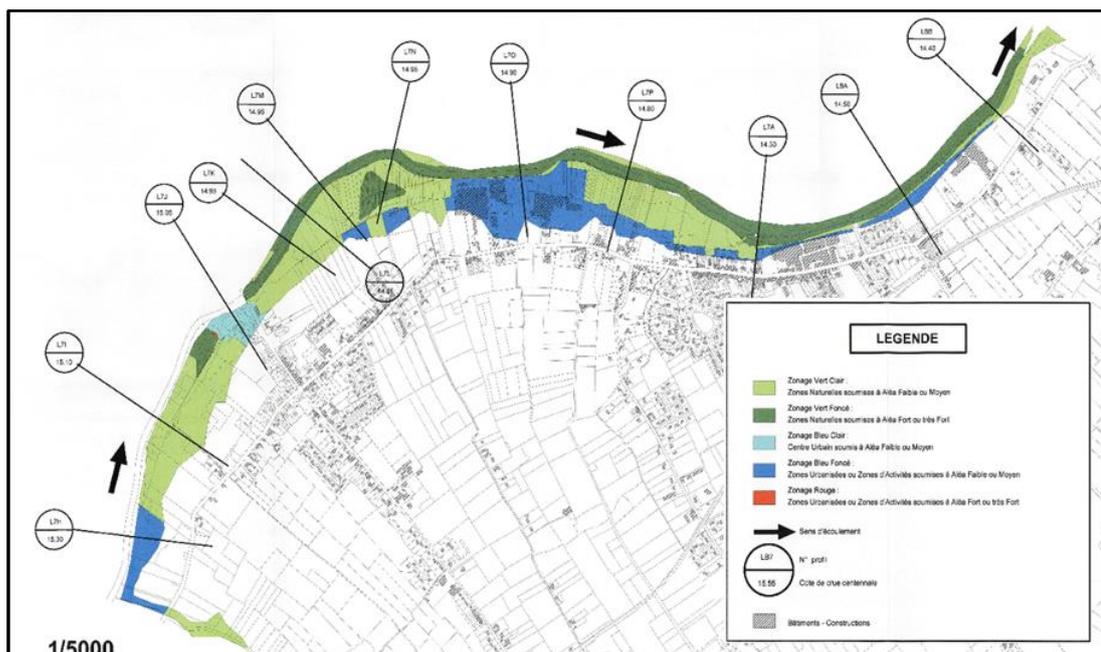
## ▪ Les risques, pollutions et nuisances

Sully-sur-la-Lys est concernée par un certain nombre de risques, nuisances et pollutions, à prendre en compte dans l'aménagement.

Il s'agit pour les risques :

- **Risque d'inondation**, par remontée de nappe (sensibilités fortes à très fortes sur certains secteurs bâtis), par débordement de la Lys mais aussi par coulées de boue en cas d'épisodes pluvieux intenses. Le territoire est par ailleurs concerné par un **PPRI** (Vallée de la Lys Aval).
- **Risque de mouvement de terrain** (retrait et gonflement des argiles : qualité de faible à moyen)
- **Risque d'érosion**
- **Risque industriel ou technologique** avec 4 sites pollués ou potentiellement pollués (BASIAS), une présence potentielle d'engins explosifs datant des deux guerres mondiales, plusieurs ICPE recensées, 1 canalisation de transport de gaz traversant la commune et 2 établissements émettant des polluants dans l'atmosphère

La commune est également concernée par une voie classée pour nuisances sonores, la RD 945, ce qui implique un respect de règles d'isolement acoustique minimal pour les bâtiments d'habitation ou d'enseignement.

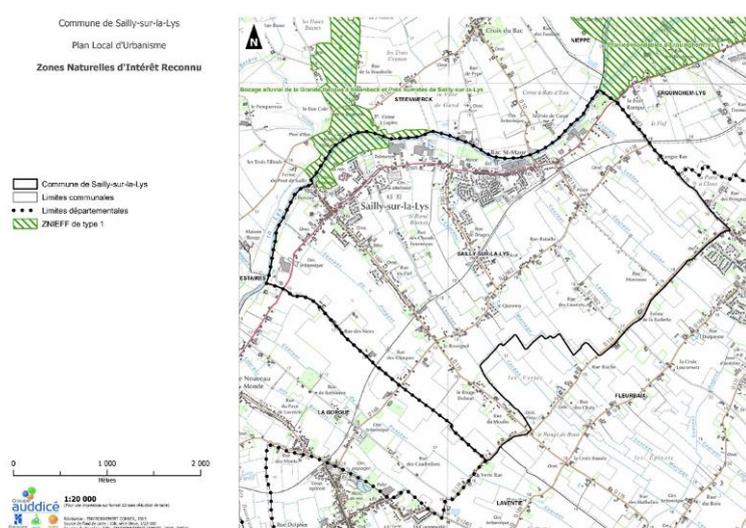


Extrait du zonage réglementaire du PPRi Vallée de Lys Aval sur la commune de Sailly-sur-la-Lys

### Le patrimoine naturel

Situé sur la Plaine de la Lys, le territoire communal comprend des sites naturels d'intérêt localisés au nord de son territoire : **deux sites classés en ZNIEFF de type 1 (le Bocage alluvial de la Grande Becque et les Prairies inondables d'Erquinghem-Lys).**

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000.



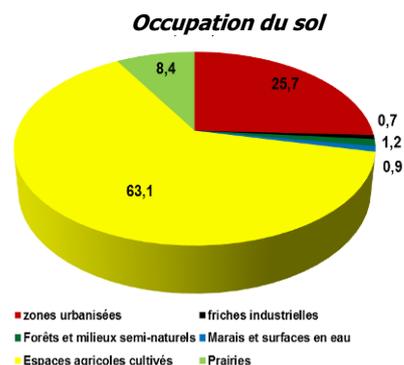
▪ **L'occupation du sol**

Le territoire communal est majoritairement occupé par des terres agricoles cultivées (environ 63%). Les espaces urbanisés couvrent, quant à eux, un quart du territoire.

Sur la dernière décennie, il est observé **un étalement linéaire le long de la RD 945 sur la frange Est**, même si le tissu urbain s'est densifié à certains endroits.

L'évolution de l'occupation du sol entre 2009 et 2020 est caractérisée par :

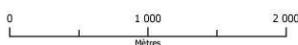
- **Une hausse des zones artificialisés de 10,5 ha**, soit presque 1 ha par an d'espaces artificialisés ;
  - **Une perte d'espaces agricoles et de prairies** relative à l'urbanisation constatée ;
  - **Des espaces industriels de 7 ha devenus des friches** au sein du tissu urbain.
- Leur devenir sera intégré à une réflexion plus globale pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels et tendre vers les principes du renouvellement urbain.



Commune de Sailly-sur-la-Lys  
Plan Local d'Urbanisme  
Evolution de l'occupation du sol  
entre 2009 et 2020

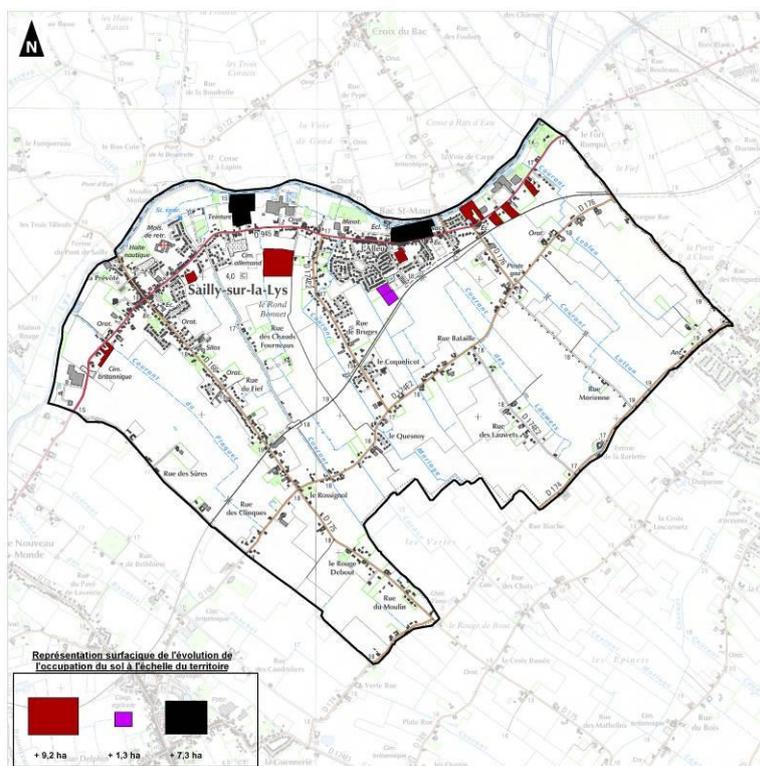
- Commune de Sailly-sur-la-Lys
- Espaces apparus entre 2009 et 2020 :
- Zones urbanisées
- Autres zones urbanisées
- Friches industrielles

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



1:20 000  
©2021 - tous droits réservés sur format A3 sans réduction de taille  
auidicé  
urbanisme

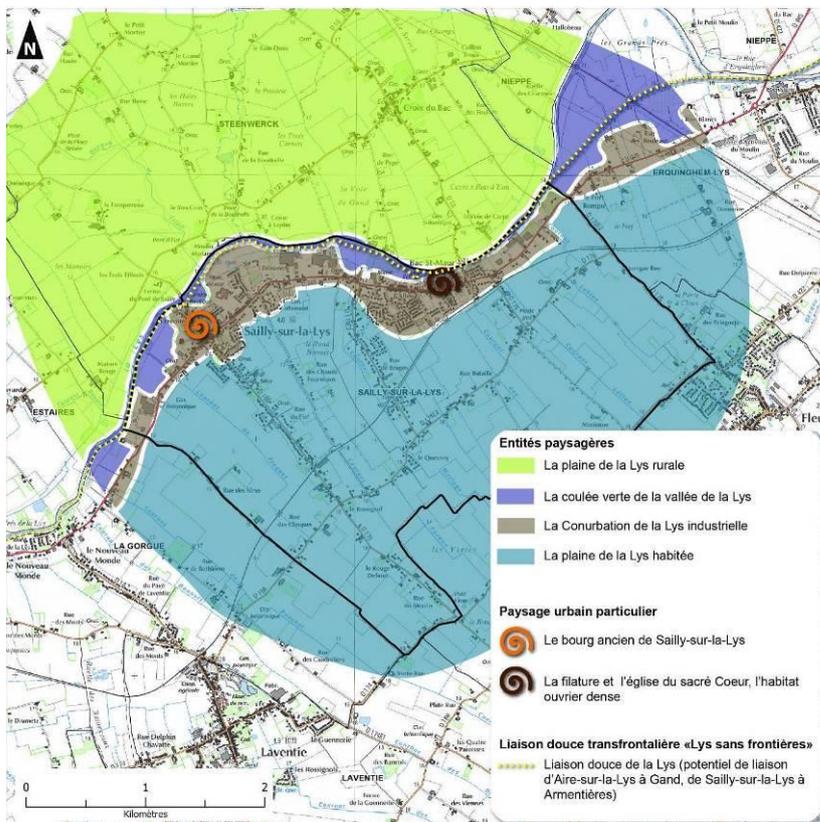
Réalisation : auidicé urbanisme, 2020  
Source de fond de carte : IGN, 2019, 250 000  
Source de données : IGN - auidicé urbanisme, 2020 - ESQAL



▪ **Paysage, patrimoine et urbanisme**

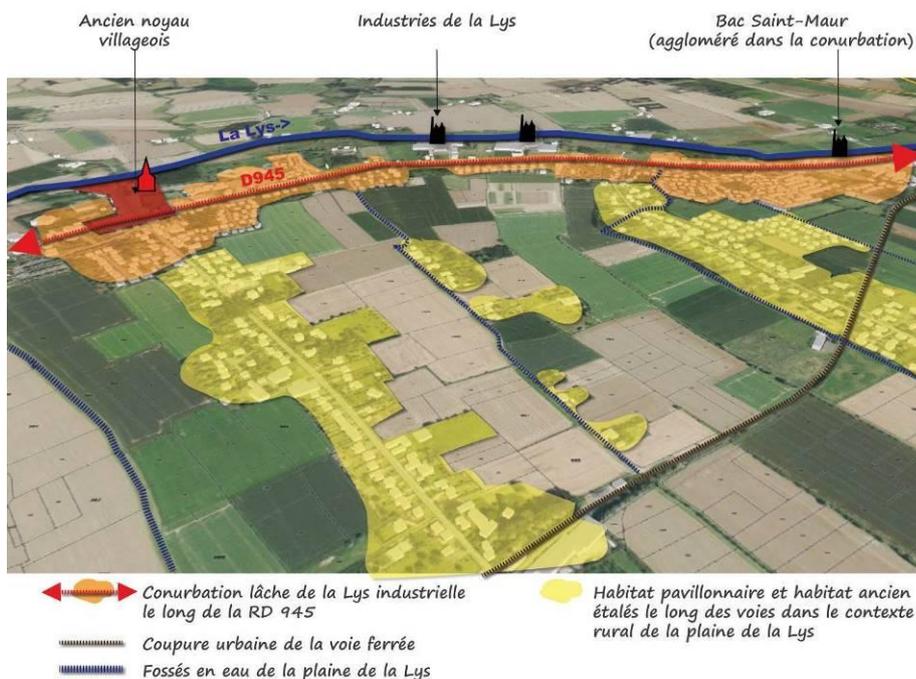
Sailly-sur-la-Lys est marquée par **plusieurs séquences paysagères caractéristiques de la Plaine de la Lys et de son évolution** : son passé rural et industriel, son développement pavillonnaire étalé, ses prairies humides...

Cette richesse paysagère révèle **des éléments de patrimoine à préserver, voire à valoriser** : des vues depuis la Plaine de la Lys, un patrimoine architectural riche (bâti rural ancien, patrimoine religieux, bâti social et industriel du début du XXe siècle...), des éléments ou sites naturels et paysagers d'intérêt (réseau de Becques, saules têtards, verges isolés) ou encore des itinéraires à potentiel (la voie d'eau, des chemins ruraux...).



**Les entités paysagères communales**

L'approche paysagère du territoire souligne aussi la **lutte à engager contre le mitage des paysages dû à l'étalement urbain**, qui est de plus en plus prégnant et qui renforce la forme historique de village-rue.



**La forme urbaine de Sailly-sur-la-Lys**

## 2. LES POINTS CLES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Forts des constats dressés grâce au diagnostic et à l'Etat Initial de l'Environnement, les élus ont élaboré le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en imaginant Sully-sur-la-Lys en 2035. Le projet s'articule autour de 5 grandes orientations :

- **ORIENTATION 1 : Marquer la centralité de la commune en projetant le développement de la population et de l'habitat**

Le diagnostic territorial a démontré que la commune s'est surtout développée de façon linéaire le long des routes départementales, entraînant une consommation foncière importante. La municipalité **souhaite limiter cet étalement urbain d'ici 2035, tout en poursuivant son développement.**

Face à la stagnation démographique, les élus veulent en effet relancer le rythme démographique et vise une **hausse de la population d'environ 15% d'ici 2030** pour atteindre 4 650 habitants.

Pour cela, **la construction de 500 nouveaux logements** est nécessaire. 240 logements potentiels ont été identifiés au sein de la partie actuellement urbanisée (ou sont déjà en cours de production). 230 logements seront à réaliser sous forme d'opérations d'ensemble avec pour exigence une densité minimale de 20 ha.

Cette création de logements sera l'occasion **de diversifier l'offre au regard des nouveaux besoins** induits par le desserrement des ménages et permettra de **rattraper le déficit de Logements Locatifs Sociaux.**

- **ORIENTATION 2 : Améliorer le cadre de vie et les déplacements**

Relever le défi de l'attractivité nécessite qu'une attention particulière soit portée à la qualité du cadre de vie. Pour ce faire, les élus souhaitent **conforter les équipements présents** au sein de la commune avec notamment la création d'un groupe scolaire et d'équipements connexes et l'apport d'activités complémentaires pour le pôle d'équipements sportifs et de loisirs de la Briqueterie.

**L'amélioration des déplacements et de l'accessibilité** est également un enjeu majeur pour les élus, avec notamment le renforcement du maillage de cheminements doux et la création d'ouvertures sur la Lys. Dans ce cadre, les entrées de ville doivent être repensées en termes de qualité paysagère et identitaire, afin d'apaiser et faciliter les circulations.

L'amélioration de la qualité de vie implique également de permettre le **développement des connexions numériques.**

- **ORIENTATION 3 : Mettre en valeur le patrimoine environnemental, paysager et bâti**

Le diagnostic a mis en évidence la richesse du patrimoine naturel, paysager et bâti sur le territoire communal. Les élus souhaitent **la préservation des trois entités paysagères communales** (la coulée verte, la conurbation de la Lys industrielle le long de la RD 945 et le secteur rural de la Plaine de la Lys habitée), **le maintien de la qualité des espaces naturels reconnus** (les deux sites classés ZNIEFF de type 1), mais également **la préservation des zones à dominante humide** identifiées le long de la Lys par le SDAGE Artois-Picardie.

Afin de renforcer la qualité écologique et paysagère du territoire, des **projets de type « jardins partagés »** seront sollicités et encouragés, ce qui permettra également de renforcer le lien social.

**Le patrimoine bâti remarquable** fera l'objet d'une préservation. La municipalité souhaite également que dans le cadre de projets de renouvellement urbain une continuité architecturale soit assurée.

#### ▪ **ORIENTATION 4 : Maintenir et diversifier le tissu économique**

Conscients de la prépondérance de ce secteur et de son statut de 1<sup>er</sup> employeur communal (plus de 300 emplois recensés), la municipalité souhaite **conforter l'activité industrielle**. Les éventuels besoins d'extension seront ainsi analysés et anticipés afin de pérenniser ou développer davantage l'activité.

Afin de maintenir le tissu économique, les élus souhaitent également compter sur la reconquête des **deux friches VALLYS et SAFILIN** en partenariat avec la CCFL et l'EPF.

Pour plus de mixité fonctionnelle, une attention particulière sera portée aux projets d'artisans, de commerces et de services. Leur inscription dans les tissus déjà bâtis sera privilégiée.

L'agriculture sera également au cœur de la réflexion : préserver l'activité existante, limiter la consommation de terres agricoles et permettre la diversification des exploitations seront autant d'actions à mener afin de **garantir la pérennité de l'activité agricole**.

Enfin, la présence de la Lys a permis **le développement d'une activité touristique** qui est pour les élus à poursuivre.

#### ▪ **ORIENTATION 5 : Intégrer les nuisances et les risques**

L'Etat Initial de l'Environnement a démontré la présence d'un certain nombre de contraintes en matière de nuisances et de risques sur l'aménagement de Saily-sur-la-Lys. Les élus souhaitent **intégrer au PLU l'ensemble des risques naturels, particulièrement le risque inondation** par l'adaptation du règlement aux prescriptions du PPRi. **Les risques technologiques et les sources diverses de pollution** seront également appréhendés.

**La sécurité incendie** est également pour les élus un point à ne pas négliger, conformément aux exigences du SDIS.

### **3. LES POINTS CLES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le PLU de Saily-sur-la-Lys comporte 3 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,
- 2 OAP permettant d'encadrer les grands principes d'aménagement des 2 zones d'urbanisation futures retenues.

#### **3.1. L'OAP MIXITE SOCIALE**

La commune de Saily-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 :**

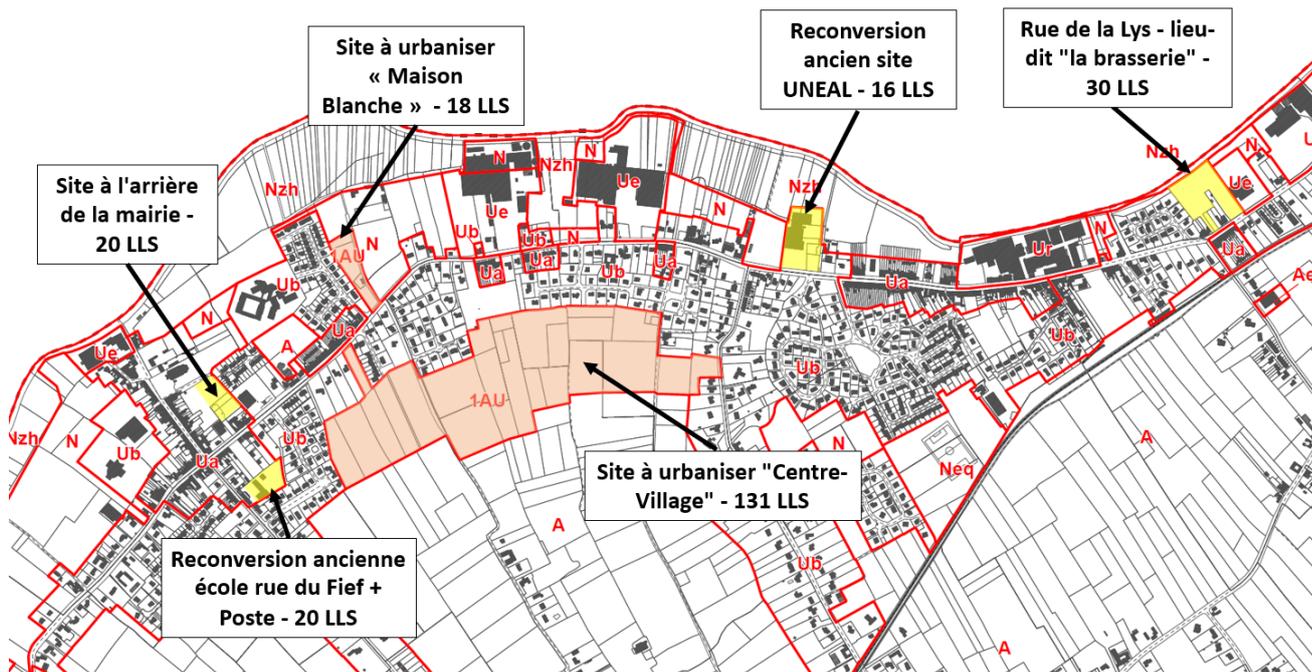
	Nb Résidences principales occupées	Dont Logements Locatifs Sociaux (LLS)	Taux Logements Locatifs Sociaux	Total LLS nécessaires pour atteindre taux de 20%	Déficit de LLS sur la commune
2018	1504	157	10,4	301	144
2035	1980	396	20,0	396	0

**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	
<b>TOTAL</b>			<b>396</b>



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

### 3.2. 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 »**



**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

**Principes d'aménagement :**

Commune de Saily-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

Realisation : AUDDICÉ URBANISME, 2019  
Source du fond de plan : Cadastre - commune - 2017  
Source des données : AUDDICÉ URBANISME, 2017



▪ **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

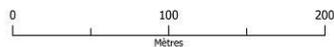
**Orientation d'Aménagement et de Programmation**

**Elements existants :**

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

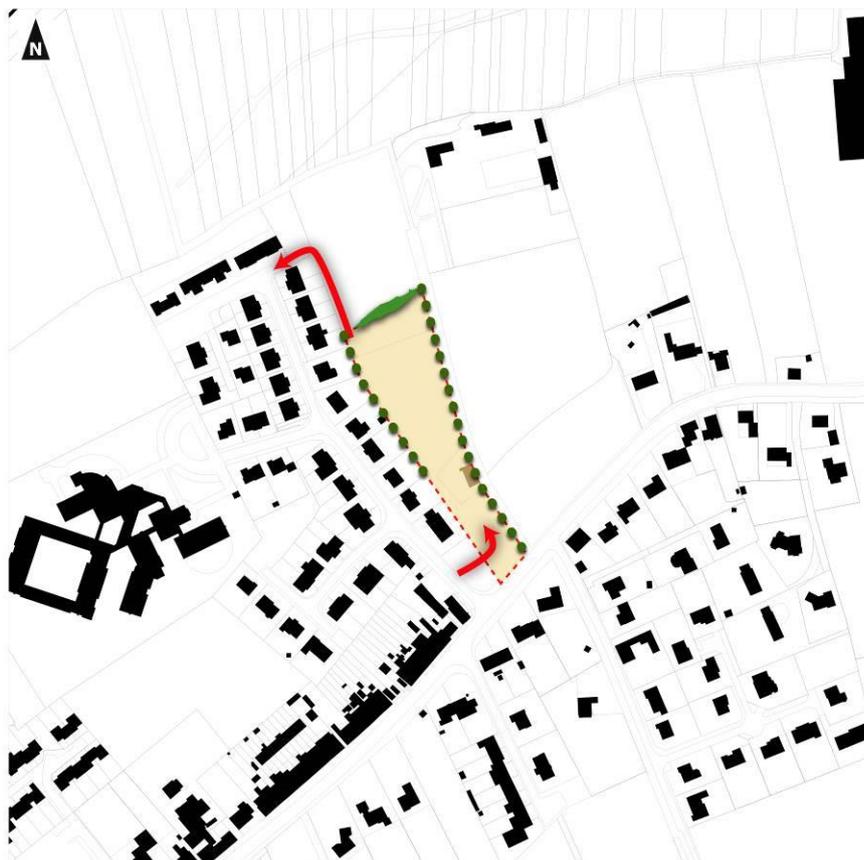
**Principes d'aménagement :**

- 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



## 4. LES POINTS CLES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le Code de l'Urbanisme distingue 4 grands types de zones :

- **Les zones urbaines (U) :**

Article R151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, 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. »

- **Les zones à urbaniser (AU) :**

Article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

- **Les zones agricoles (A) :**

Article R151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

- **Les zones naturelles (N) :**

Article R151-23 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

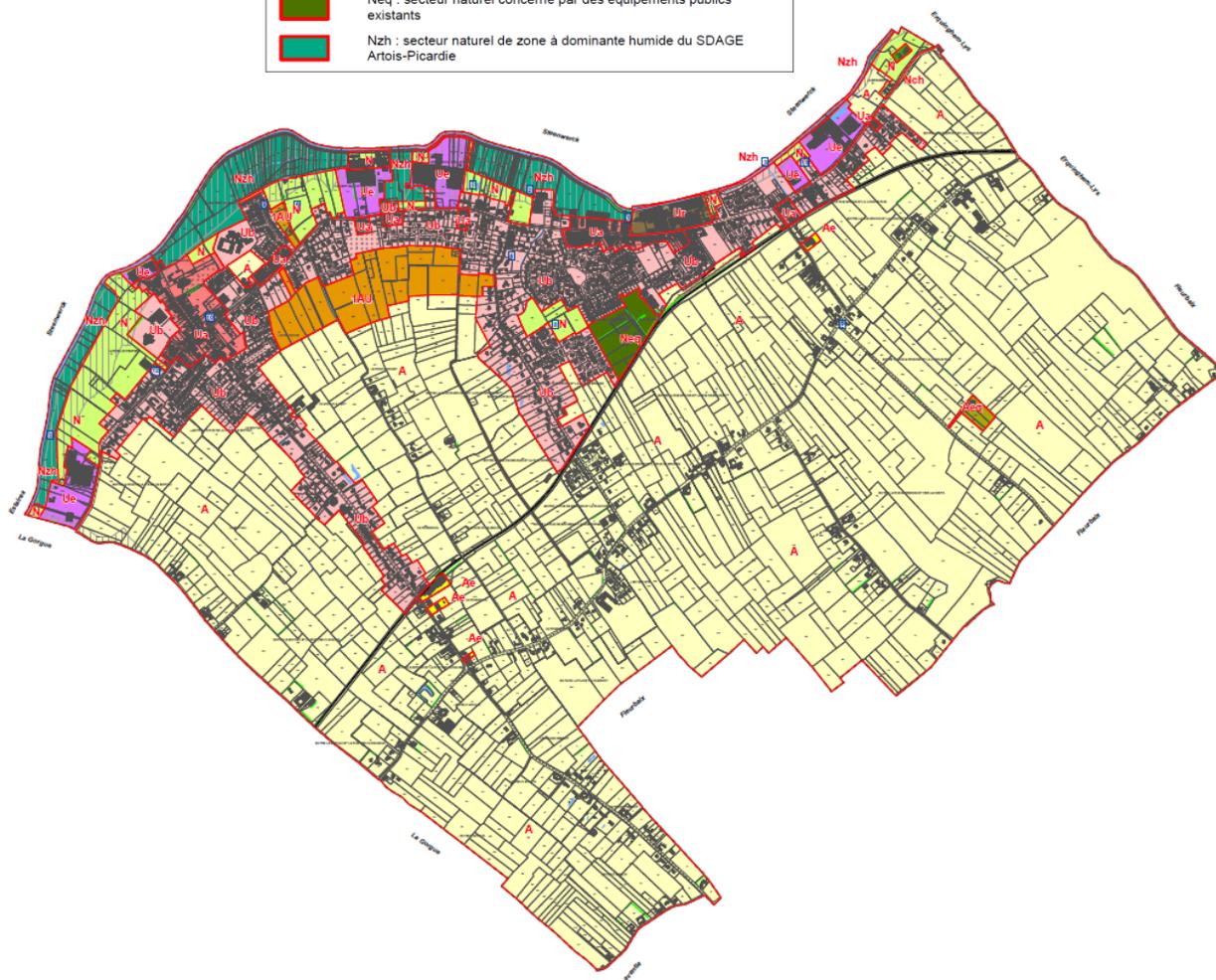
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

**Chaque zone peut ensuite être divisée en secteurs.**

**A l'échelle du PLU, le zonage se compose des zones et secteurs suivants :**

Zones urbaines :	
	Ua : secteur urbain mixte des tissus urbains les plus anciens
	Ub : secteur urbain mixte des tissus urbains construits en extension
	Ue : secteur urbain à vocation économique
	Ur : secteur urbain de renouvellement urbain mixte
	1AU : zone à urbaniser
	A : zone agricole
	Ae : secteur agricole concerné par une activité économique existante
	Aeq : secteur agricole concerné par des équipements publics existants
	N : zone naturelle
	Nch : secteur naturel concerné par la présence d'un château
	Neq : secteur naturel concerné par des équipements publics existants
	Nzh : secteur naturel de zone à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie



0 100 200 300 400 500 Mètres

**Le bilan des surfaces du PLU est le suivant :**

<b>Bilan des surfaces PLU de 2009 / Projet de PLU approuvé (avril 2021)</b>						
<b>PLU approuvé en 2009</b>			<b>PLU approuvé (avril 2021)</b>			<b>Evolution par zone</b>
<i>Zones</i>	<i>Zones / secteurs</i>	<i>Surfaces en ha</i>	<i>Zones</i>	<i>Secteurs</i>	<i>Surfaces en ha</i>	
U	UBb	19,30	U	Ua	18,72	<b>Zone U : - 20,21 ha</b>
	UC	131,91		Ub	124,02	
	UE	25,05		Ur	3,89	
	Us	10,02		Ue	19,44	
<b>Sous-total zone U</b>		<b>186,28</b>	<b>Sous-total zone U</b>		<b>166,07</b>	
1AU	1AUa	19,75	1AU	1AU	19,43	<b>Zone AU : - 29,96 ha</b>
2AU	2AUa	11,54				
	2AUb	18,10				
<b>Sous-total zone AU</b>		<b>49,39</b>	<b>Sous-total zone AU</b>		<b>19,43</b>	
A	A	627,78	A	A	721,46	<b>Zone A : + 96,13 ha</b>
				Ae	1,34	
				Aeq	1,11	
<b>Sous-total zone A</b>		<b>627,78</b>	<b>Sous-total zone A</b>		<b>723,91</b>	
N	Ne	2,11	N	N	32,09	<b>Zone N : - 45,96 ha</b>
	NI	5,39		Nch	0,30	
	Np	50,48		Neq	5,27	
	Nr	60,00		Nzh	37,73	
	Ns	3,37				
<b>Sous-total zone N</b>		<b>121,35</b>	<b>Sous-total zone N</b>		<b>75,39</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>984,80</b>	<b>TOTAL</b>		<b>984,80</b>	

Au-delà du zonage, d'autres éléments figurent sur les plans du règlement graphique :

-  Éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (chapelles)
-  Autres éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Éléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (arbres isolés)
-  Chemins à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
-  Éléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haies)
-  Éléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (vergers, parcs paysagers)
-  Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur dans lequel une part minimale de logements locatifs aidés est à produire au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiments en zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Secteurs concernés par des risques d'inondation par débordement de la Lys au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme (plus de précisions sur les plans bis relatifs aux risques et aux contraintes)

## 5. LES POINTS CLES DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit vise à fixer les règles en termes de droits des sols, dans chacune des zones et chacun des secteurs délimités sur le règlement graphique.

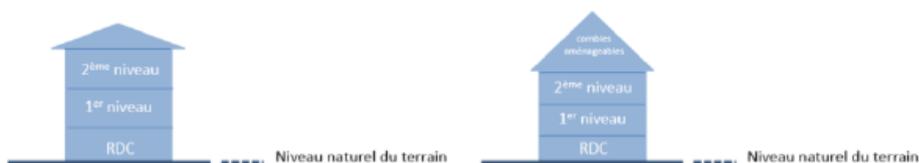
L'objectif a été de n'inscrire que des règles indispensables, qui permettent de préserver les grandes caractéristiques de l'existant, tout en autorisant l'inscription de projets plus modernes.

L'objectif de ce règlement n'est donc nullement de bloquer les projets, mais simplement de les accompagner du mieux possible.

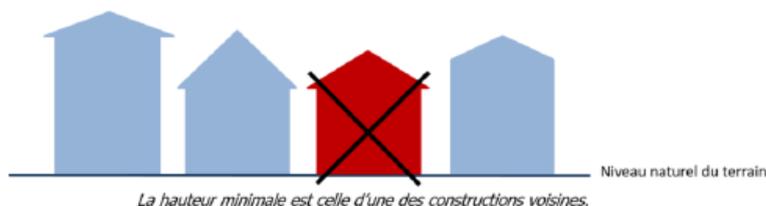
**Pour ce faire, le règlement écrit a été construit comme un outil facile d'appropriation, autant par les élus, que par les instructeurs et que les pétitionnaires.** Les règles écrites sont systématiquement accompagnées de schémas pour en faciliter la compréhension, et illustrer les différentes possibilités offertes par la règle.

En voici quelques exemples :

Constructions à usage d'habitation – secteur Ua



Constructions à usage d'habitation – secteur Ua



Constructions à usage d'habitation – secteurs Ub et Ue

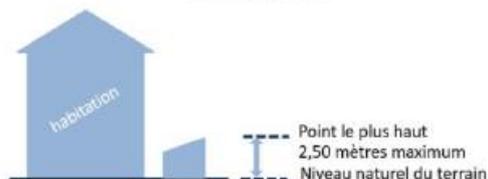


- Dans l'ensemble des secteurs (sauf le secteur Ur), les annexes d'habitations sont limitées à 4 m au point le plus haut du bâtiment (2,5 mètres pour un abri de jardin).

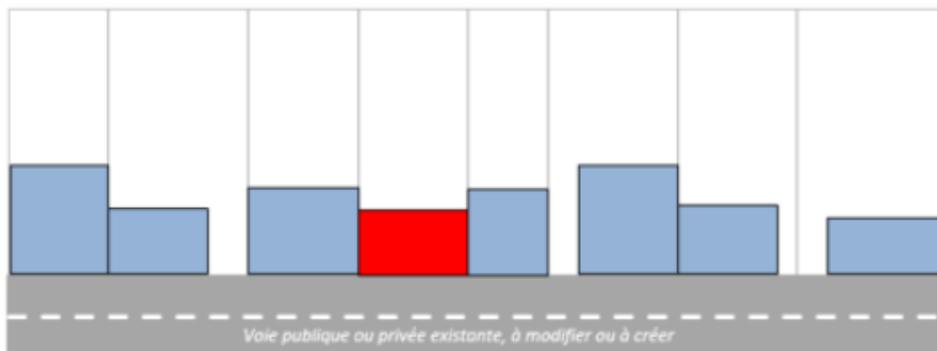
Annexes (hors abris de jardin)



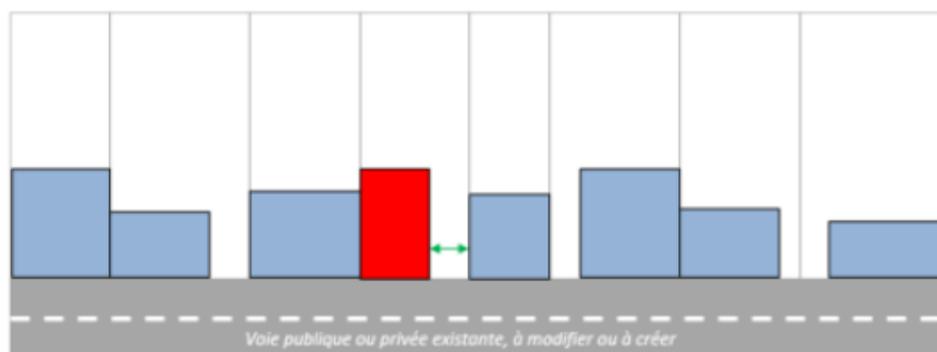
Abris de jardins



<p>La façade principale de la construction principale, ou l'extension d'une construction principale, doit être édifiée en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.</p> <p>Dans le cas de "dent creuse", l'alignement à respecter est celui de l'une des constructions voisines.</p>	<p>Dent creuse : jusque 50 mètres entre deux constructions.</p>
<p>Les constructions à usage principal d'habitation en double rideau sont autorisées à condition de ne pas créer plus de 2 rideaux, sauf s'il s'agit d'une opération de lotissement</p>	<p>3ème rideau NON</p> <p>2nd rideau OUI</p> <p>1er rideau OUI</p> <p>VOIRIE</p>

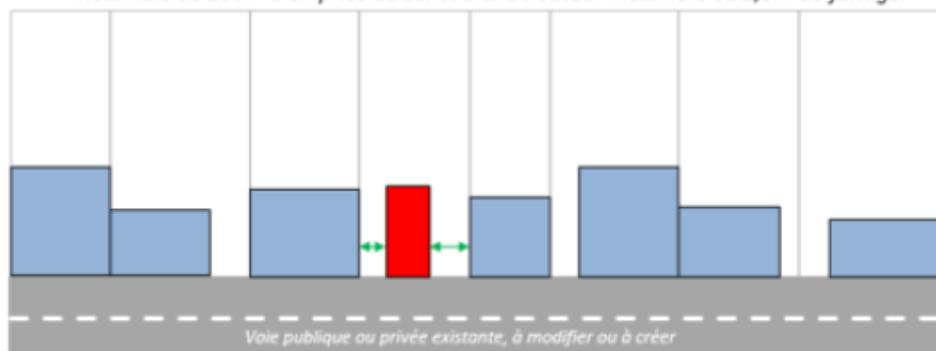


**Possibilité 1 : Implantation de la nouvelle construction sur les deux limites séparatives latérales**



**Possibilité 2 : Implantation de la nouvelle construction sur au moins une limite séparative latérale**

- ↔ Le recul est au moins équivalent à la moitié de la hauteur en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres  
Cette distance est ramenée à 1 mètre pour les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 2,5m au faîtage.



**Possibilité 3 : Implantation de la nouvelle construction en retrait des limites séparatives**

- ↔ Le recul est au moins équivalent à la moitié de la hauteur en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres  
Cette distance est ramenée à 1 mètre pour les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 2,5m au faîtage.

## 6. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 a réformé l'Évaluation Environnementale des documents d'urbanisme. Ainsi l'article R121-14 du code de l'urbanisme stipule :

« I.- Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la présente section, les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

4° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;

5° Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-7 ;

6° Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux qui tiennent lieu de plans de déplacements urbains mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

7° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 145-7 ;

8° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 146-6-1 ;

9° Les cartes communales dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.

II.- Font également l'objet d'une évaluation environnementale les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

1° Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;

2° Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ;

3° Les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L. 145-11.

**III.- Font l'objet d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas défini à l'article R. 121-14-1, à l'occasion de leur élaboration :**

**1° Les plans locaux d'urbanisme ne relevant ni du I ni du II du présent article, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;**

**2° Les cartes communales de communes limitrophes d'une commune dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, s'il est établi qu'elles sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés. »**

Le territoire de Saily-sur-la-Lys ne comprend pas de zone Natura 2000. **La révision du PLU a donc été soumise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sous forme de cas par cas.**

**Par décision du 6 février 2018, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a soumis la procédure de révision générale du PLU de Saily-sur-la-Lys à évaluation environnementale stratégique.**

## **6.1. LE PROCESSUS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET LE CHEMINEMENT DES RÉFLEXIONS DES ÉLUS POUR ABOUTIR AU CHOIX DES SITES À URBANISER**

Le PLU est un document d'urbanisme communal permettant de mettre en œuvre la politique municipale d'aménagement et de développement du territoire communal. La réflexion est menée à l'échelle de l'année 2035. Pour sélectionner les secteurs de développement de la commune un ensemble de paramètres ont été étudiés : incidences sur la consommation foncière, sur l'activité agricole, sur les paysages et le patrimoine, sur les risques, sur la mobilité, sur les réseaux et sur la biodiversité. Les incidences sur chaque thématique sont précisées dans les chapitres suivants. L'étude de ces incidences a conduit la municipalité à prendre des mesures visant à diminuer l'impact du projet sur l'environnement selon le principe Eviter, Réduire, Compenser.

Le présent chapitre vise à expliciter le cheminement des élus ayant conduit à sélectionner les sites retenus.

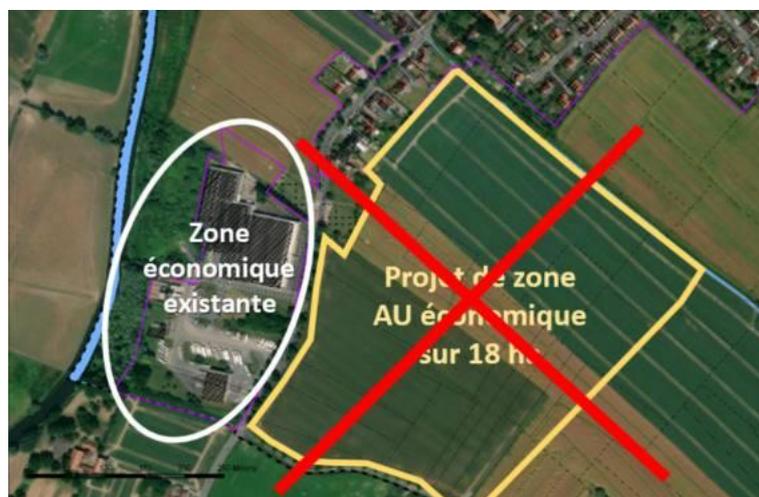
Afin de répondre aux besoins de la commune à l'horizon 2035, la municipalité a ou avait identifié plusieurs secteurs, dont les réflexions et les choix réalisés sont détaillés dans les pages suivantes.

### A. Une zone d'activités économiques en entrée ouest de la commune

**Souhait initial :** En lien avec les activités économiques existantes en entrée Ouest, la commune et la CCFL souhaitaient initialement conserver la délimitation d'une zone à urbaniser à vocation économique telle qu'elle avait été prévue dans le PLU de 2009 (environ 18 ha)



**Choix finalement réalisés et explications :** Au fil de l'élaboration technique du PLU et des différentes réunions de travail, il est apparu nécessaire de prioriser, pour le développement économique sur la commune, la reconquête des friches VALLYS et SAFILIN. Ainsi, pour maximiser les chances de réussite de la reprise de ces deux sites (ne générant aucune consommation foncière) la commune a décidé d'abandonner ce projet de zone d'activités économiques en entrée Ouest.



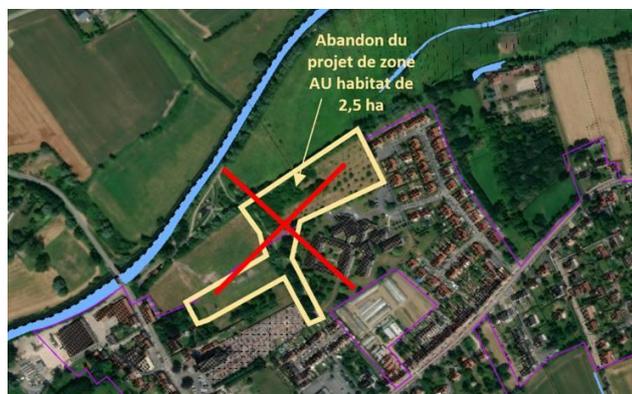
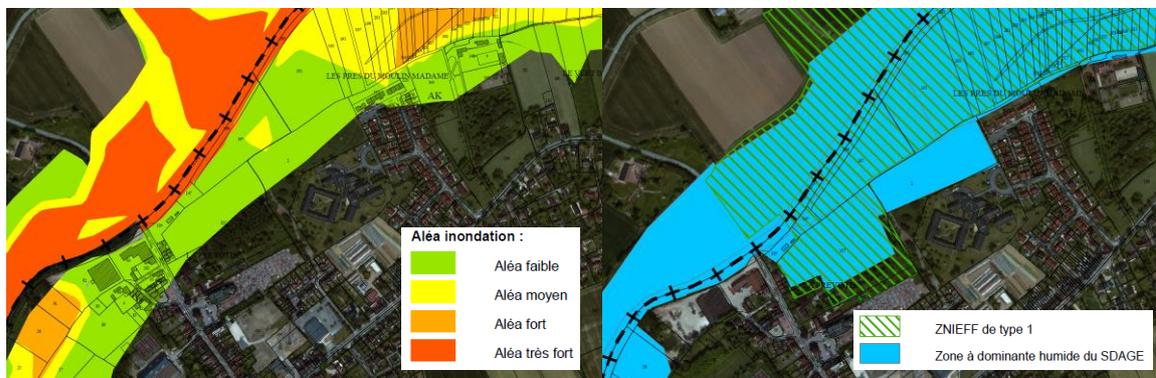
**Type de mesure :** mesure d'évitement

B. Une zone à urbaniser d'habitat près de la maison de retraite

**Souhait initial :** en 2016, un projet de 32 logements a été imaginé au Nord de la Maison de retraite, l'objectif était que celui-ci soit classé en zone à urbaniser dans le PLU.



**Choix finalement réalisés et explications :** Au-delà du risque d'inondation (PPRI de la Vallée de la Lys Aval), le site de projet était concerné par des zones à dominante humide identifiées par le SDAGE Artois Picardie, mais aussi par une ZNIEFF de type 1 « Bocage alluvial de la Grande Becque à Steenbeck et Prés du Moulin Madame à Sailly-sur-la-Lys ». Ce faisceau d'indices révélant de probables enjeux écologiques et hydrauliques sur ce secteur, la municipalité a fait le choix d'abandonner ce projet.

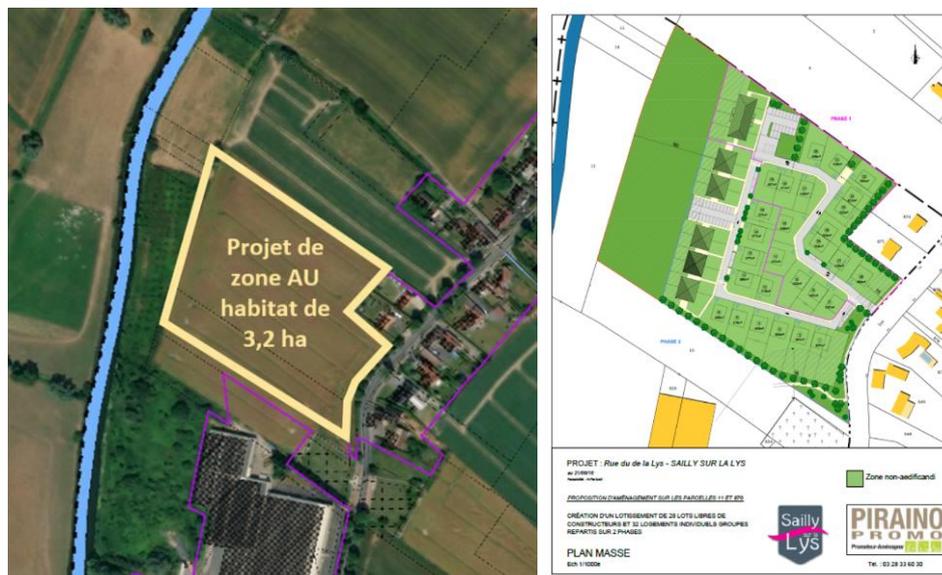


**Type de mesure :** mesure d'évitement

C. une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat en entrée Ouest de la commune

**Souhait initial** : en 2016, la commune envisageait la délimitation d'une zone à urbaniser de 3,2 ha en entrée Ouest de la commune, juste après la zone économique et le cimetière militaire.

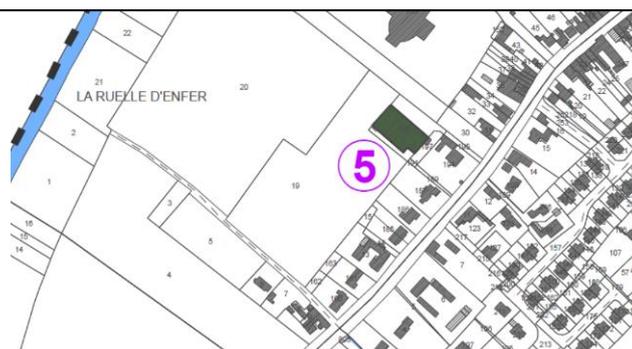
Cette zone avait d'ailleurs fait l'objet d'un plan masse de PIRAINO, qui projetait la construction de 60 logements, dont la moitié de logements locatifs sociaux.



**Choix finalement réalisés et explications** : Au fil de l'élaboration technique du PLU et des différentes réunions de travail, la localisation de projet a été revue pour plusieurs raisons :

- l'impact paysager du site, en entrée de ville et adossé au cimetière militaire, a été jugé trop important,
- le départ à la retraite d'une agricultrice, Mme BECUE, dont l'activité n'a pas fait l'objet d'un projet de reprise, suscitant des interrogations quant au devenir de cet espace situé un peu plus loin que le projet initial présenté précédemment.

5 : MME BECUE MONIQUE (Sailly-sur-La-Lys) - a pris sa retraite depuis



*Extrait du diagnostic agricole mené en février 2016*

- La municipalité a donc choisi de poursuivre les réflexions sur ce site de l'ancienne exploitation agricole avec PIRAINO, ce qui a conduit à abandonner le site initial, privilégiant cette nouvelle localisation, toujours en entrée de ville mais avec beaucoup moins d'impact paysager, et surtout l'avantage de se situer juste à côté de certains équipements publics.

- Ce projet, en plus d'avoir été localisé de manière plus judicieuse, a également été réduit en termes de surface (5 400 m<sup>2</sup> en moins), pour un nombre de logements plus élevé (66) que dans le projet initial (60), induisant une densité plus vertueuse.
- Sa délimitation tient compte de la servitude du PPRi de la Vallée de la Lys Aval.
- Sur le site, 1 100 m<sup>2</sup> sont déjà artificialisés (hangar agricole).

Ce site avait été retenu lors de l'arrêt du PLU en février 2020 :



Or, lors de l'enquête publique, cette zone a fait l'objet de nombreuses observations de la population, demandant son abandon. La municipalité, à l'écoute de ses habitants, a donc fait le choix d'abandonner ce projet en vue de l'approbation du PLU :



Type de mesure : **mesure d'évitement**

## D. l'opération centre-village

**Souhait initial :** Pensée dans le cadre de l'élaboration du PLUi en 2009, cette zone à urbaniser a fait l'objet depuis plus de 10 ans, d'acquisitions foncières notamment l'EPF. Au regard des acquisitions foncières réalisées en zone 1AUa mais aussi en zone 2AUa et des premières esquisses du projet, la municipalité souhaitait initialement conserver la totalité des zones 1AUa et 2AUa du PLU de 2009, c'est-à-dire environ 31 ha.

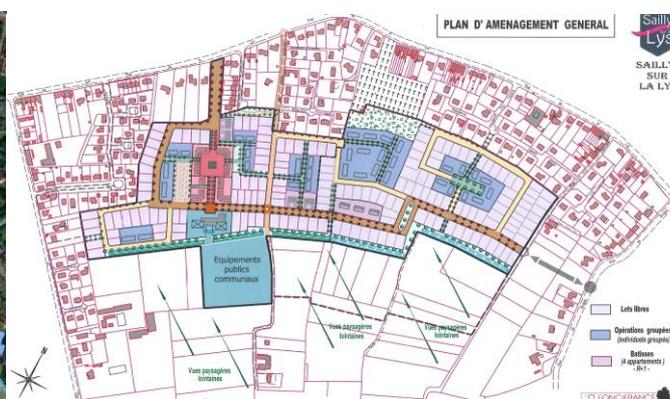


### Choix finalement réalisés et explications :

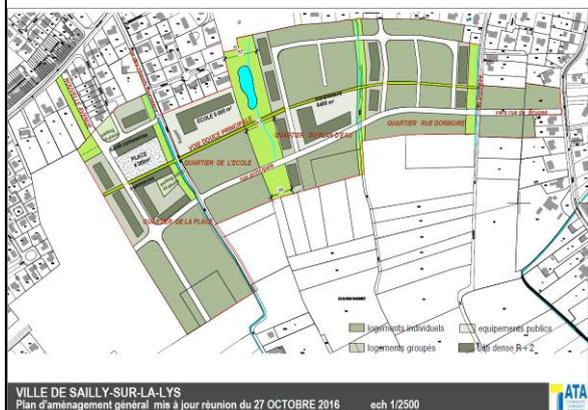
Au fil de l'élaboration technique du PLU, des différentes réunions de travail et des échanges avec l'aménageur, le périmètre de l'opération centre-village a évolué.

**ETAPE 1 – mars 2016 :** En lien avec le début du travail sur le PADD et les perspectives d'évolution démographique, il a très vite été constaté que cette zone de 31 ha serait trop consommatrice de foncier par rapport au souhait de croissance de la population envisagé (+15%), de la densité minimale souhaitée (à minima 20 logements à l'hectare), et des autres projets envisagés par la municipalité.

Elle a donc été réduite sur sa frange Sud :



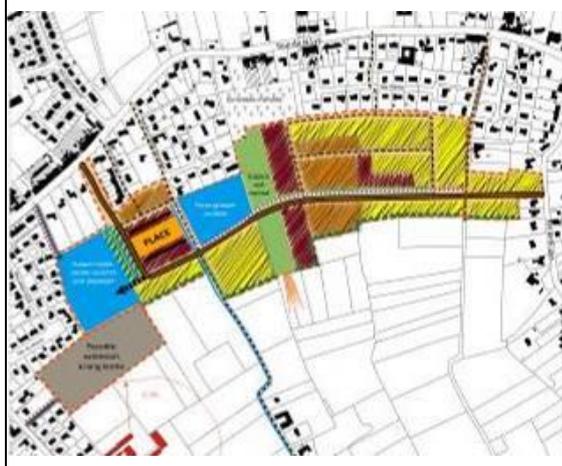
**ETAPE 2 – octobre 2016** : au fil des réunions de travail, la place des équipements publics est repensée pour occuper une position centrale au sein de l'opération, contrairement à la précédente esquisse.



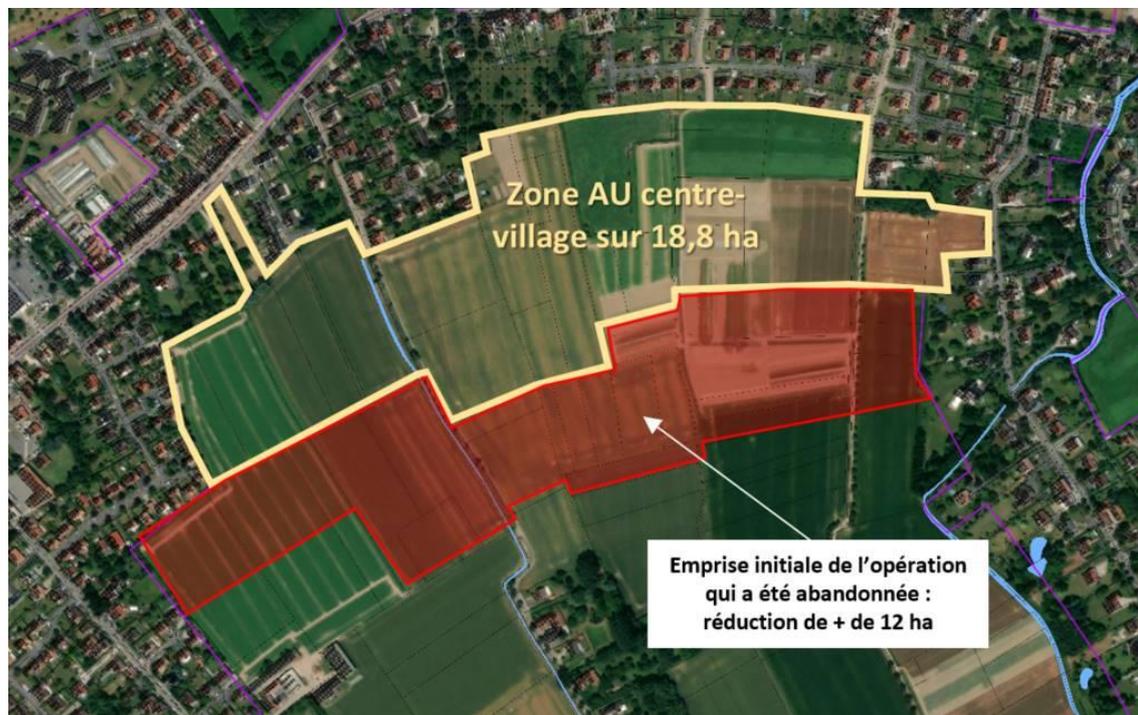
**ETAPE 3 – mars 2017** : la poche d'urbanisation au Sud est abandonnée.



**ETAPE 4 – Décembre 2019** : les équipements publics envisagés en partie Sud sont finalement prévus dans une position plus centrale, face à la grande place qui structurera l'opération. Dans la mesure où il s'agit de la nouvelle mairie et du centre social, avec un parc paysager, cette localisation paraît beaucoup plus pertinente.



**Au regard de ces différentes évolutions du projet centre-village, la zone à urbaniser est passée de 31 ha initialement, à 18,8 ha pour l'arrêt du PLU, soit une réduction de plus de 12 ha.**



**Type de mesure : mesure de réduction**

E. une zone d'urbanisation future au lieu-dit « La Maison Blanche »

**Souhait initial :** en 2018, la commune s'est interrogée sur le devenir de ce site, en sachant qu'il serait probablement vendu à court-moyen terme. En lien avec l'objectif de rattrapage de logements locatifs sociaux imposé par l'article 55 de la loi SRU, la municipalité a donc réfléchi à y développer une opération d'ensemble.



**Choix finalement réalisés et explications :**

Au regard des enjeux paysagers et patrimoniaux sur cet espace, la municipalité a opté pour la délimitation d'une zone à urbaniser de 0,8 ha contiguë aux habitations existantes. Le reste du site a été classé en zone naturelle, mais la municipalité y a délimité un emplacement réservé pour l'aménagement futur d'un espace de loisirs valorisant l'environnement.

De plus, les bâtiments de la Maison Blanche ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme éléments de patrimoine bâti à préserver, et ces mêmes bâtiments sont identifiés comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11,2 du Code de l'Urbanisme.



**Type de mesure :** mesure de réduction

## 6.2. LES INCIDENCES ET LES MESURES THEMATIQUE PAR THEMATIQUE

L'évaluation environnementale a permis de mesurer le niveau d'incidences, et d'explicitier les mesures mises en œuvre dans les thématiques suivantes :

- incidences et mesures concernant la consommation foncière
- incidences et mesures concernant l'activité agricole
- incidences et mesures concernant le paysage et le patrimoine
- incidences et mesures concernant les risques naturels, technologiques et les nuisances
- incidences et mesures concernant la biodiversité et les continuités écologiques
- incidences et mesures concernant les réseaux
- incidences et mesures concernant la mobilité.

**La synthèse des impacts est la suivante :**

Thématique	niveau de l'impact initial	niveau de l'impact après mesures
Consommation foncière	<b>FORT</b>	<b>MODÉRÉ</b>
Activité agricole - <i>consommation de terres agricoles</i>	<b>FORT</b>	<b>MODÉRÉ</b>
Activité agricole - <i>préservation des sites d'exploitation</i>	<b>FAIBLE</b>	<b>FAIBLE</b>
Paysage et patrimoine	<b>FORT</b>	<b>MODÉRÉ</b>
Risques naturels, technologiques et nuisances	<b>MODÉRÉ</b>	<b>FAIBLE</b>
Biodiversité et continuités écologiques	<b>FAIBLE à MODÉRÉ</b>	<b>FAIBLE à MODÉRÉ</b>
Les réseaux	<b>MODÉRÉ</b>	<b>FAIBLE</b>
Mobilité	<b>MODÉRÉ</b>	<b>FAIBLE</b>