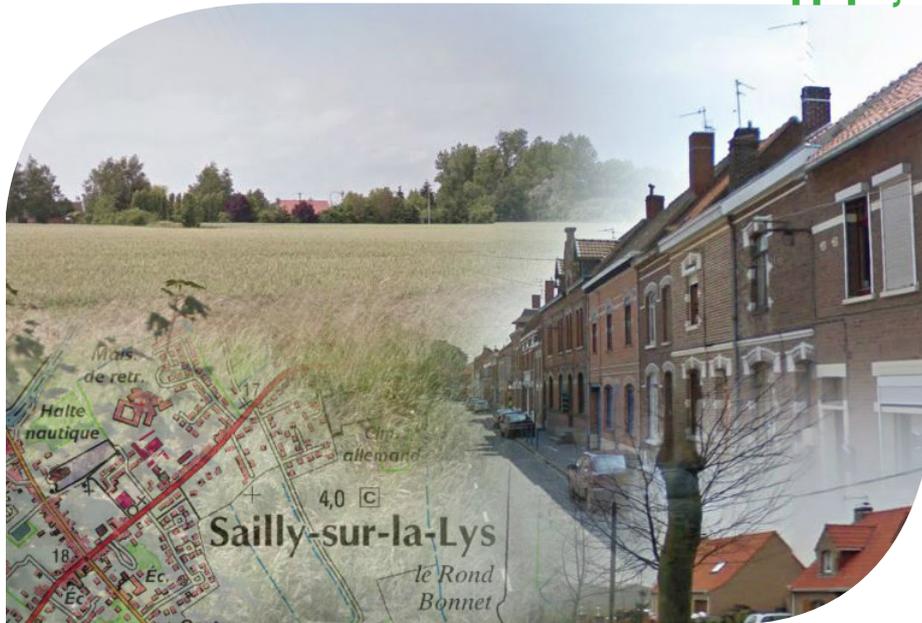


Commune de Sailly-sur-la-Lys

Plan Local d'Urbanisme

Dossier



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du ~~CFI~~ ~~DCG~~
a)] i [çæ des 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 :


auddicé
urbanisme
a u d d i c e . c o m

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

PREAMBULE 3

1. ORIENTATION 1 : MARQUER LA CENTRALITE DE LA COMMUNE EN PROJETANT LE DEVELOPPEMENT DE LA POPULATION ET DE L'HABITAT4

- 1.1. OBJECTIF 1 : PREVOIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN TENANT COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES 4
- 1.2. OBJECTIF 2 : FAVORISER LA DENSIFICATION DU TISSU DEJA BATI.....4
- 1.3. OBJECTIF 3 : INTEGRER LA POSSIBLE RECONVERSION DE BATIMENTS PUBLICS EN LOGEMENTS.....4
- 1.4. OBJECTIF 4 : PROJETER DES ZONES A URBANISER POUR RENFORCER LA CENTRALITE ET ATTEINDRE LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES FIXES5
- 1.5. OBJECTIF 5 : POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN DE RATTRAPER LE DEFICIT EN MATIERE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.....5

2. ORIENTATION 2 : AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LES DEPLACEMENTS7

- 2.1. OBJECTIF 1 : REGROUPER LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES SUR UN MEME SITE7
- 2.2. OBJECTIF 2 : CONFORTER LE POLE D'EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS7
- 2.3. OBJECTIF3 : PRESERVER ET CONFORTER LE MAILLAGE DE CHEMINEMENTS DOUX7
- 2.4. OBJECTIF 4 : CREER DES OUVERTURES SUR LA LYS DEPUIS LA RD945.....8
- 2.5. OBJECTIF 5 : VISER UNE MEILLEURE INSERTION PAYSAGERE DES PRINCIPALES ENTREES DE VILLE ET SECURISER LA TRAVERSEE DE LA COMMUNE.....8
- 2.6. OBJECTIF 6 : CREER DE NOUVELLES LIAISONS ROUTIERES8
- 2.7. OBJECTIF 7 : PROPOSER DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES DE QUALITE8

3. ORIENTATION 3 : METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET BÂTI 10

- 3.1. OBJECTIF 1 : PRENDRE EN COMPTE LES ZONES A DOMINANTE HUMIDE DU SDAGE10
- 3.2. OBJECTIF 2 : MAINTENIR LA QUALITE DES MILIEUX NATURELS RECONNUS11
- 3.3. OBJECTIF 3 : INITIER DES PROJETS D'ECOLOGIE URBAINE11
- 3.4. OBJECTIF 4 : PRESERVER LA DIVERSITE DES PAYSAGES QUI CARACTERISE LA COMMUNE12
- 3.5. OBJECTIF 5 : PRESERVER LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BATI TOUT COMME LE PETIT PATRIMOINE 13
- 3.6. OBJECTIF 6 : CONCILIER LE RESPECT DU BATI ANCIEN AVEC L'INSCRIPTION DE PROJETS MODERNES.....13
- 3.7. OBJECTIF 7 : TENIR COMPTE DES PERCEPTIONS VISUELLES REMARQUABLES14

4. ORIENTATION 4 : MAINTENIR ET DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE.....16

- 4.1. OBJECTIF 1 : CONFORTER L'ACTIVITE INDUSTRIELLE COMME PREMIER EMPLOYEUR SUR LA COMMUNE16
- 4.2. OBJECTIF 2 : REQUALIFIER LES FRICHES VALLYS ET SAFILIN16
- 4.3. OBJECTIF 3 : PERMETTRE L'INSCRIPTION DE PROJETS D'ARTISANS, DE COMMERCES ET DE SERVICES DANS LES TISSUS BATIS 16
- 4.4. OBJECTIF 4 : PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LA COMMUNE17
- 4.5. OBJECTIF 5 : DEVELOPPER LES ACTIVITES TOURISTIQUES SUR LA COMMUNE.....17

5. ORIENTATION 5 : INTEGRER LES NUISANCES ET LES RISQUES.....19

- 5.1. OBJECTIF 1 : METTRE A L'ABRI LES POPULATIONS ET LES BIENS DES RISQUES NATURELS, NOTAMMENT D'INONDATIONS 19
- 5.2. OBJECTIF 2 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET LES SOURCES DE POLLUTIONS20
- 5.3. OBJECTIF 5 : GARANTIR LA SECURITE INCENDIE SUR LA COMMUNE.....20

OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE : ...22

Préambule

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). Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à **l'horizon 2030**. C'est la **clé de voute du PLU**. L'article du code de l'urbanisme ci-après est directement opposable au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

- **Rappel des textes :**

Article L155-5 du Code de l'Urbanisme créé par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

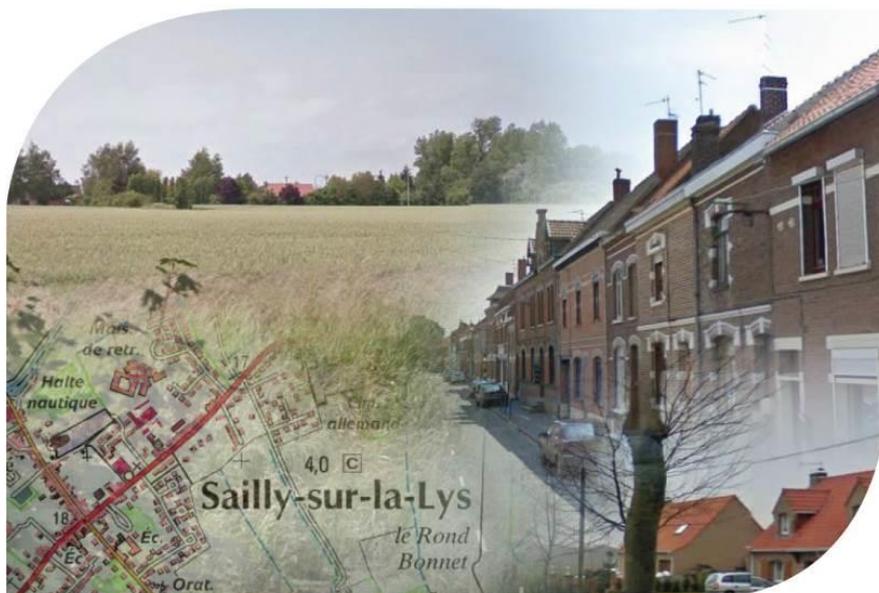
Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre.

INTRODUCTION

Sailly-sur-la-Lys, ville de **4 037 habitants** située dans le Département du Pas-de-Calais, Région Hauts-de-France, couvre une surface de **9,7 km²**.

La commune de Sailly-sur-la-Lys a la particularité de se situer à la frontière du département du Nord. La ville se situe d'ailleurs à **quelques kilomètres au Nord-Ouest de la métropole lilloise** (25 km de Lille).

La ville d'Armentières, située à seulement 10 kilomètres de Sailly-sur-la-Lys, constitue un pôle de proximité majeur pour les habitants.



La Belgique est toute proche également, en limite avec la commune d'Armentières (Ypres par exemple se trouve à 30 kilomètres).

Sailly-sur-la-Lys se trouve dans **la plaine de la Lys**. Ce secteur constitue un « **bas pays** », **plat et humide**. Les paysages modernes du secteur découlent de l'action d'assainissement et de défrichement entreprise par les moines à partir du XIII^{ème} siècle. Il a consisté notamment en **la création d'un immense réseau de fossés (les becques)** qui marquent la plaine de la Lys encore aujourd'hui.

Compte-tenu de sa proximité de la métropole lilloise et de son cadre de vie très agréable, la commune de Sailly-sur-la-Lys est attractive, ce qui se traduit par une certaine pression foncière. La commune souhaite pouvoir répondre favorablement aux nouveaux ménages qui souhaitent s'installer, tout en maîtrisant le développement urbain de la commune.



Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 19 mai 2017.

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

1.1.OBJECTIF 1 : PREVOIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN TENANT COMPTE DU DESSERVEMENT DES MENAGES

Après une stagnation de sa population autour de 4000 habitants depuis les années 90, **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% à l'horizon 2035 pour atteindre environ 4 650 habitants.**

1.2.OBJECTIF 2 : FAVORISER LA DENSIFICATION DU TISSU DEJA BATI

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 **240 logements potentiels ou en cours de réalisation identifiés** en renouvellement urbain ou sur des terrains mobilisables ou densifiables dans les tissus déjà bâtis.

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.

1.3.OBJECTIF 3 : INTEGRER LA POSSIBLE RECONVERSION DE BATIMENTS 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.



L'école primaire George Sand qui pourrait, à terme, être transformée en logements

1.4.OBJECTIF 4 : PROJETER DES ZONES A URBANISER POUR RENFORCER LA CENTRALITE ET ATTEINDRE LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES FIXES

Afin d'atteindre, à l'horizon 2035, une croissance démographique d'environ 15% comparativement aux données INSEE de 2013, **la commune de Saily-sur-la-Lys devra produire 500 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 240 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.

1.5.OBJECTIF 5 : POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN DE RATTRAPER LE DEFICIT EN MATIERE 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 Saily-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.**



Opération récente à Bac-Saint-Maur : la Résidence Louise de Bettignies ayant permis de diversifier l'offre de logements avec la production de 28 logements locatif sociaux

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.

Commune de Saily-sur-la-Lys

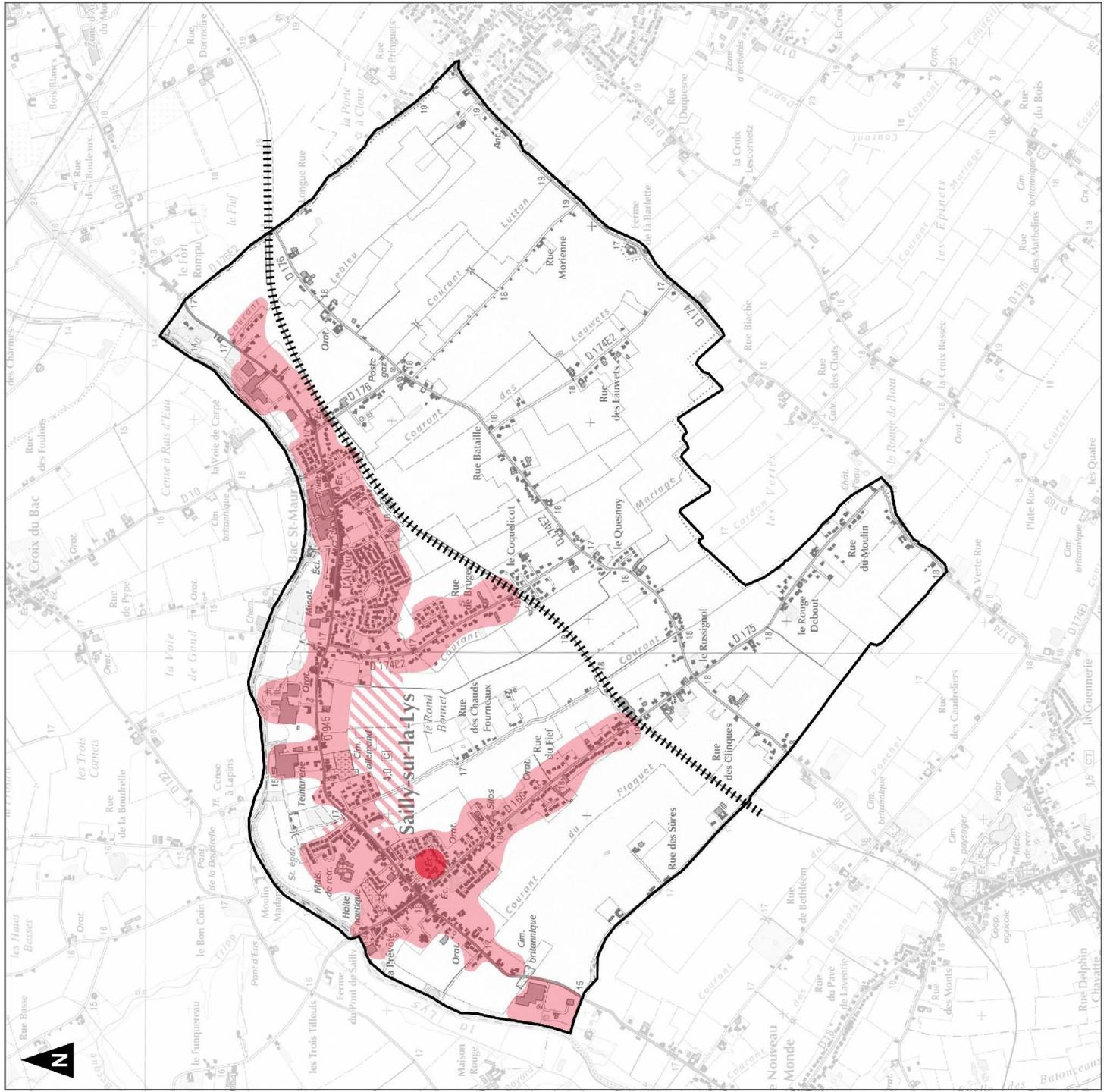
Plan local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement

et de Développement Durables

1. Marquer la centralité de la commune en projetant le développement de la population et de l'habitat

- 1.1. Prévoir une croissance démographique en tenant compte du desserrement des ménages
- 1.2. Favoriser la densification du tissu déjà bâti
- 1.3. Partie Actuellement Urbanisée
- 1.4. Voie ferrée : limite physique de la Partie Actuellement Urbanisée
- 1.5. Intégrer la possible reconversion de bâtiments publics en logements
- 1.6. Projeter des zones à urbaniser pour renforcer la centralité et atteindre les objectifs démographiques fixés
- 1.7. Poursuivre la diversification de l'offre de logements afin de rattraper le déficit en matière de Logements Locatifs Sociaux



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

2.1.OBJECTIF 1 : REGROUPER LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES SUR UN MEME 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...).**

2.2.OBJECTIF 2 : CONFORTER LE POLE D'EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

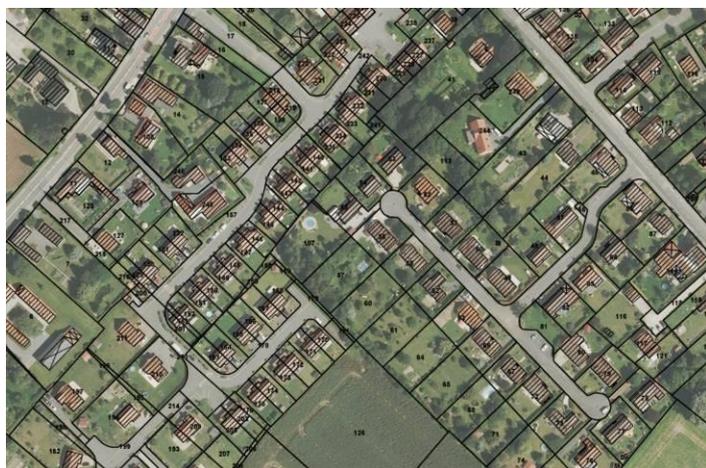
La commune accueille **un grand nombre d'équipements sportifs et de loisirs** plutôt équitablement répartis sur le territoire, avec toutefois **un pôle d'équipements et de loisirs clairement identifié au niveau de la Briqueterie.**

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



Le pôle d'équipements sportifs et de loisirs de la Briqueterie

2.3.OBJECTIF3 : PRESERVER ET CONFORTER LE MAILLAGE DE CHEMINEMENTS DOUX



Exemple de deux lotissements construits successivement en impasse, sans réflexion sur les connexions piétonnes éventuelles (rue Marguerite Yourcenar / Rue des Eglantines)

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 par 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.**

2.4.OBJECTIF 4 : CREER 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.**

2.5.OBJECTIF 5 : VISER UNE MEILLEURE INSERTION PAYSAGERE DES PRINCIPALES ENTREES DE VILLE ET SECURISER LA TRAVERSEE 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.



Les deux principales entrées de ville 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.

2.6.OBJECTIF 6 : CREER DE NOUVELLES LIAISONS ROUTIERES

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.**

ussi, 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.**

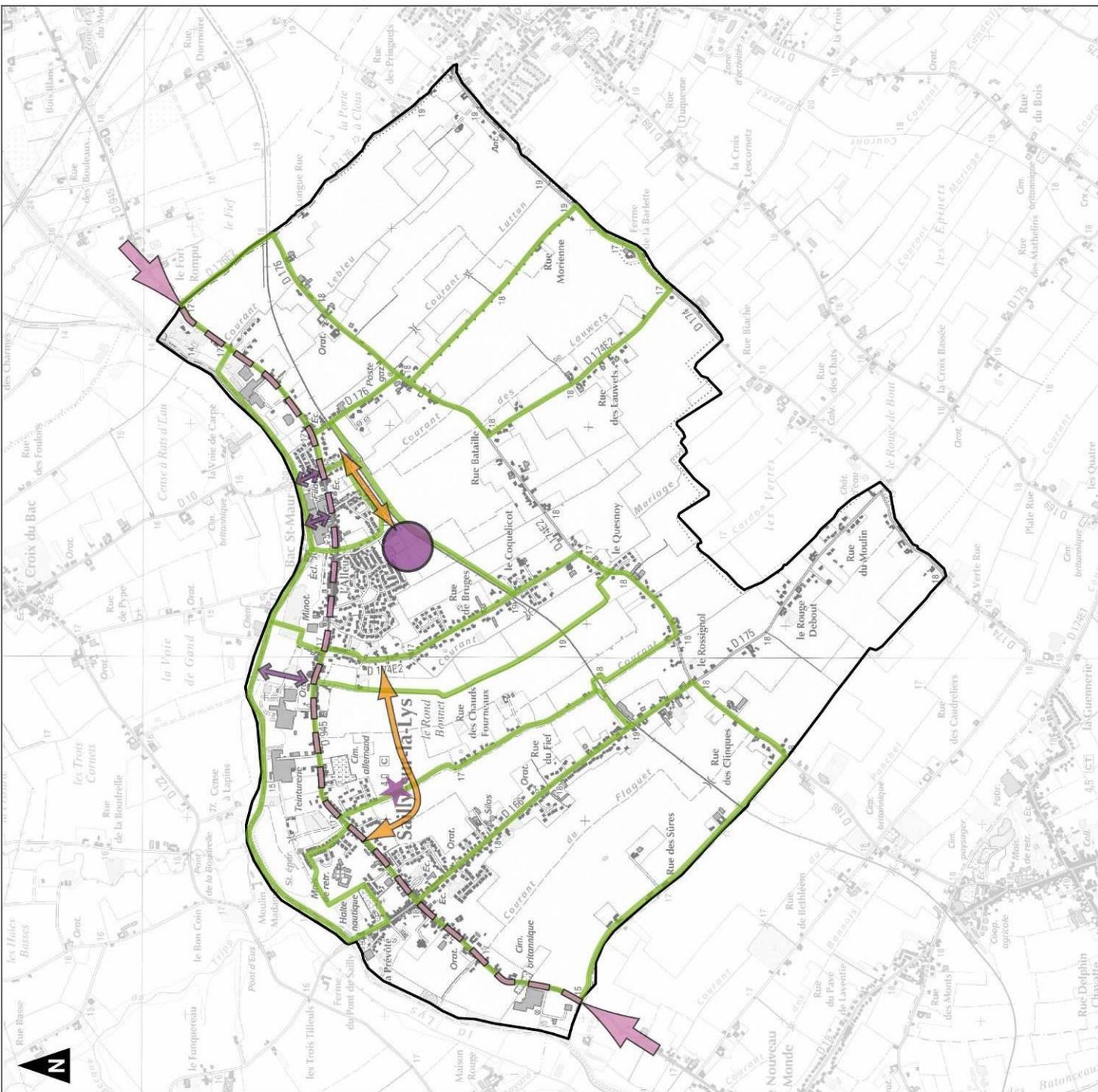
2.7.OBJECTIF 7 : PROPOSER DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES DE QUALITE

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

Commune de Saily-sur-la-Lys
 Plan local d'Urbanisme
 Projet d'Aménagement
 et de Développement Durables

2. Améliorer le cadre de vie et les déplacements

- 2.1. Regrouper les équipements scolaires sur un même site
- 2.2. Conforter le pôle d'équipements sportifs et de loisirs
- 2.3. Préserver et conforter le maillage de cheminements doux
- 2.4. Créer des ouvertures sur la Lys depuis la RD945
- 2.5. Viser une meilleure insertion paysagère des principales entrées de ville, et sécuriser la traversée de la commune
- 2.6. Créer de nouvelles liaisons routières
- 2.7. Proposer des communications numériques de qualité



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

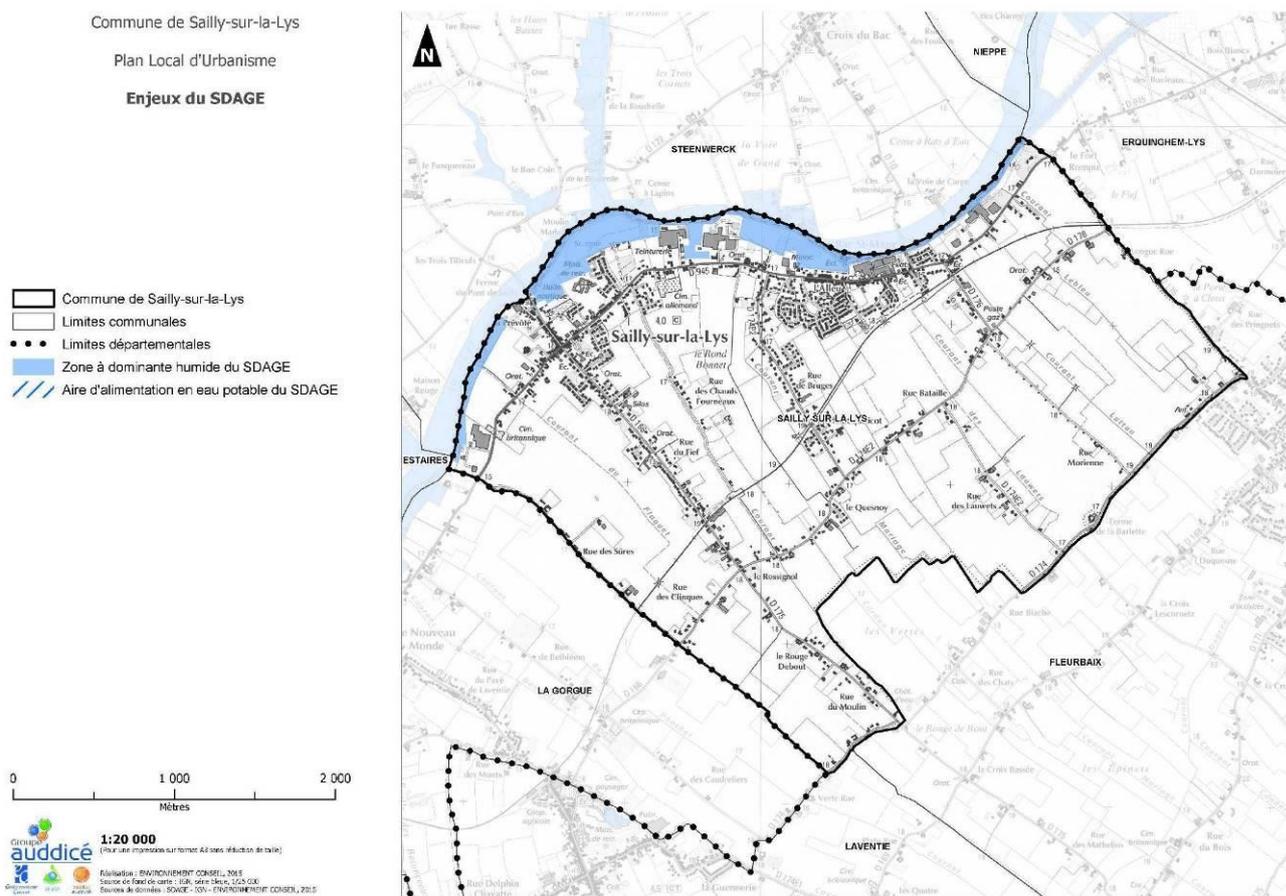
3.1.OBJECTIF 1 : PRENDRE EN COMPTE LES ZONES A DOMINANTE HUMIDE DU SDAGE

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 Sailly-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.



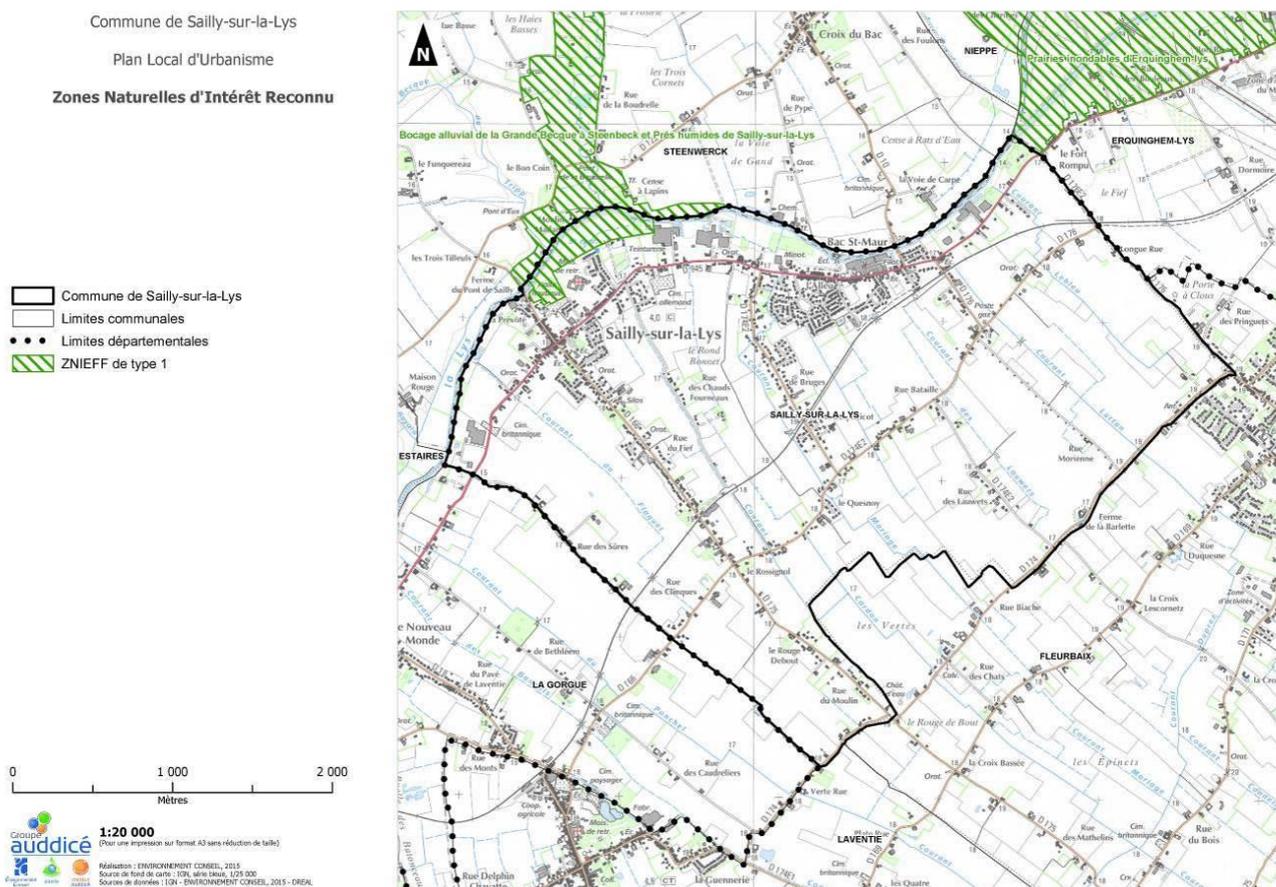
Les Zones à Dominante Humide du SDAGE répertoriées à Sailly-sur-la-Lys

3.2.OBJECTIF 2 : MAINTENIR LA QUALITE DES MILIEUX NATURELS RECONNUS

Deux zones d'inventaires écologiques sont recensées sur le territoire de Sailly-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 Sailly-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.



Les ZNIEFF répertoriées à Sailly-sur-la-Lys

3.3.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.**

3.4.OBJECTIF 4 : PRESERVER LA DIVERSITE DES PAYSAGES QUI CARACTERISE LA COMMUNE

La commune de Sailly-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 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.**

3.5.OBJECTIF 5 : PRESERVER LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI TOUT COMME LE PETIT PATRIMOINE

A Sailly-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.



Quelques exemples de petit patrimoine rural

3.6.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.

3.7.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 Sailly-sur-la-Lys par l'entrée Sud ;
- sur le clocher de Sailly-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.

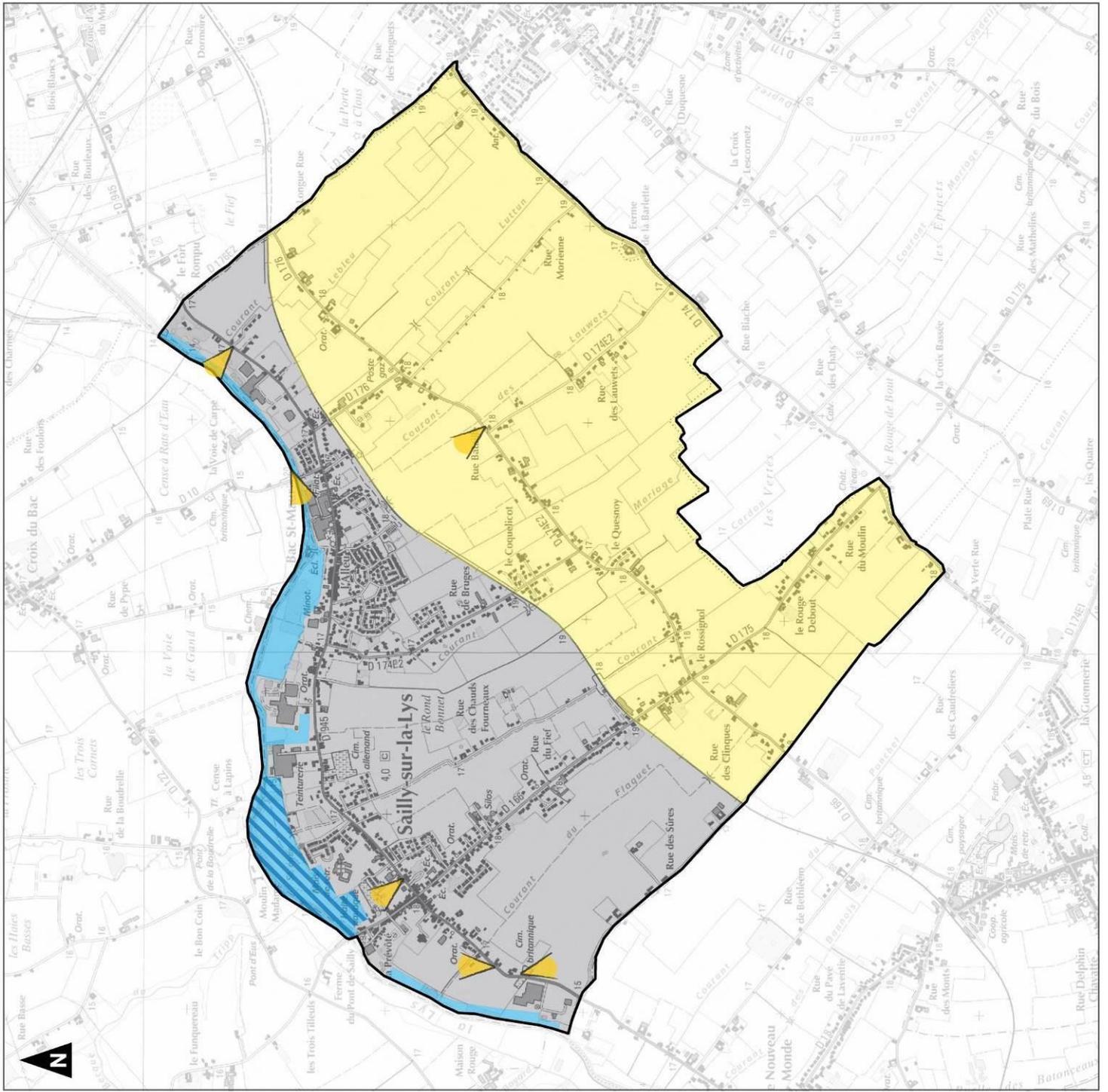


Exemple de perception visuelle remarquable : un terrain libre de construction au Nord-Ouest de la RD945 permet une échappée visuelle sur le clocher de Sailly-sur-la-Lys.

Commune de Saily-sur-la-Lys
Plan local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement
et de Développement Durables

3. Mettre en valeur le patrimoine environnemental, paysager et bâti

- 3.1. Prendre en compte les zones à Dominante Humide du SDAGE
- 3.2. Maintenir la qualité des milieux naturels reconnus
- 3.3. Initier des projets d'écologie urbaine
- 3.4. Préserver la diversité des paysages qui caractérise la commune :
 - La conurbation de la Lys industrielle
 - La plaine de la Lys habitée
- 3.5. Préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti tout comme le petit patrimoine
- 3.6. Concilier le respect du bâti ancien avec l'inscription de projets modernes
- 3.7. Tenir compte des perceptions visuelles remarquables



4. ORIENTATION 4 : MAINTENIR ET DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE

4.1.OBJECTIF 1 : CONFORTER L'ACTIVITE 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.

4.2.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.



Friche SAFILIN



Friche VALLYS

4.3.OBJECTIF 3 : PERMETTRE L'INSCRIPTION DE PROJETS D'ARTISANS, DE COMMERCES ET DE SERVICES DANS LES TISSUS BATIS

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.

4.4.OBJECTIF 4 : PERENNISER L'ACTIVITE 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.

4.5.OBJECTIF 5 : DEVELOPPER LES ACTIVITES 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**.

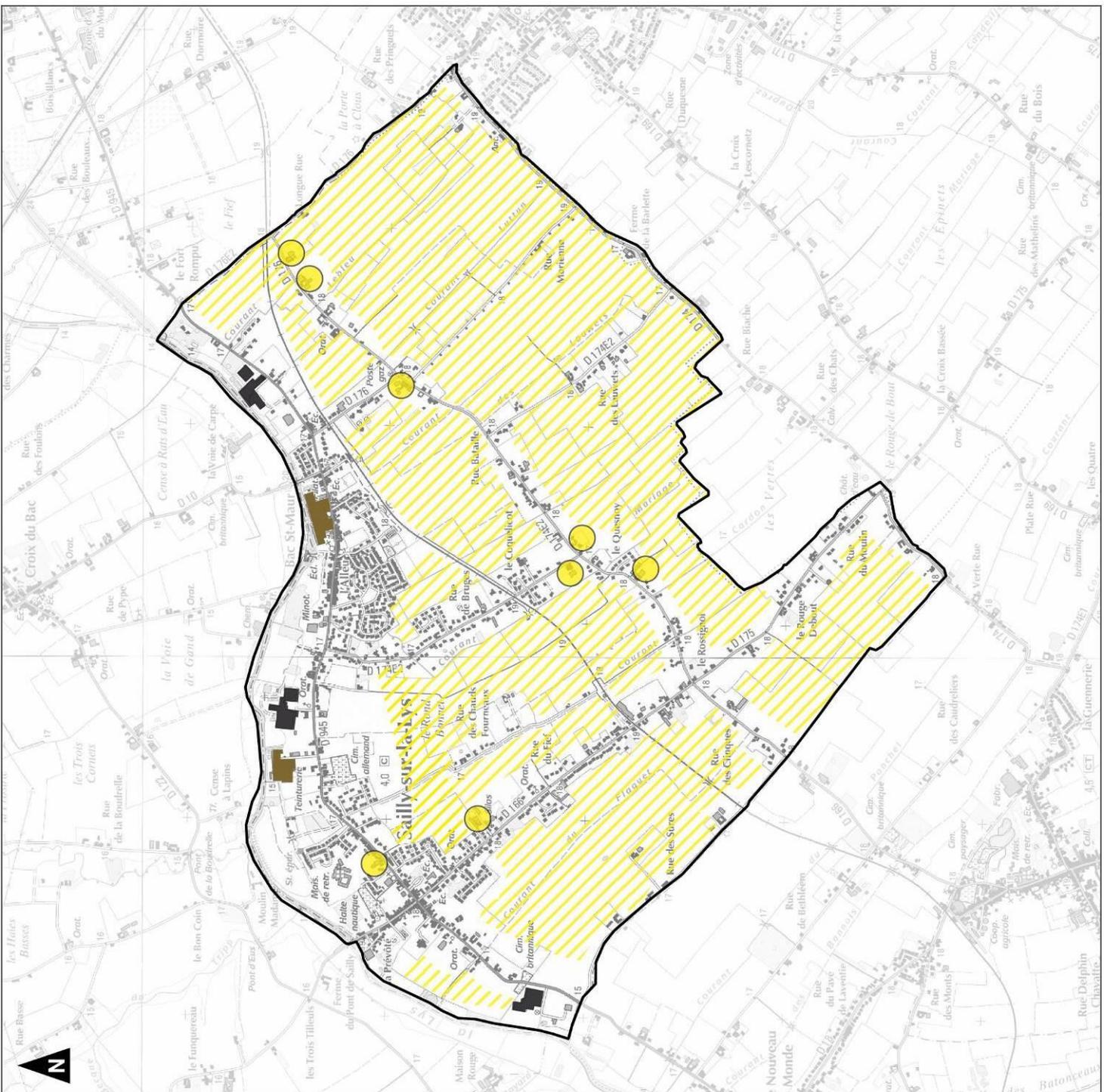


Hôtel-restaurant « Au bon coin »



Ecolodge

Commune de Saily-sur-la-Lys
 Plan local d'Urbanisme
 Projet d'Aménagement
 et de Développement Durables



4. Maintenir et diversifier le tissu économique

-  4.1. Conforter l'activité industrielle comme premier employeur sur la commune
-  4.2. Reconvertir les friches VALLYS et SAFILIN
-  4.3. Permettre l'inscription de projets d'artisans, de commerces et de services dans les tissus bâtis
-  4.4. Pérenniser l'activité agricole sur la commune
 -  Terres agricoles
 -  Exploitations agricoles
-  4.5. Développer les activités touristiques sur la commune

5. ORIENTATION 5 : INTEGRER LES NUISANCES ET LES RISQUES

5.1.OBJECTIF 1 : METTRE A 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.

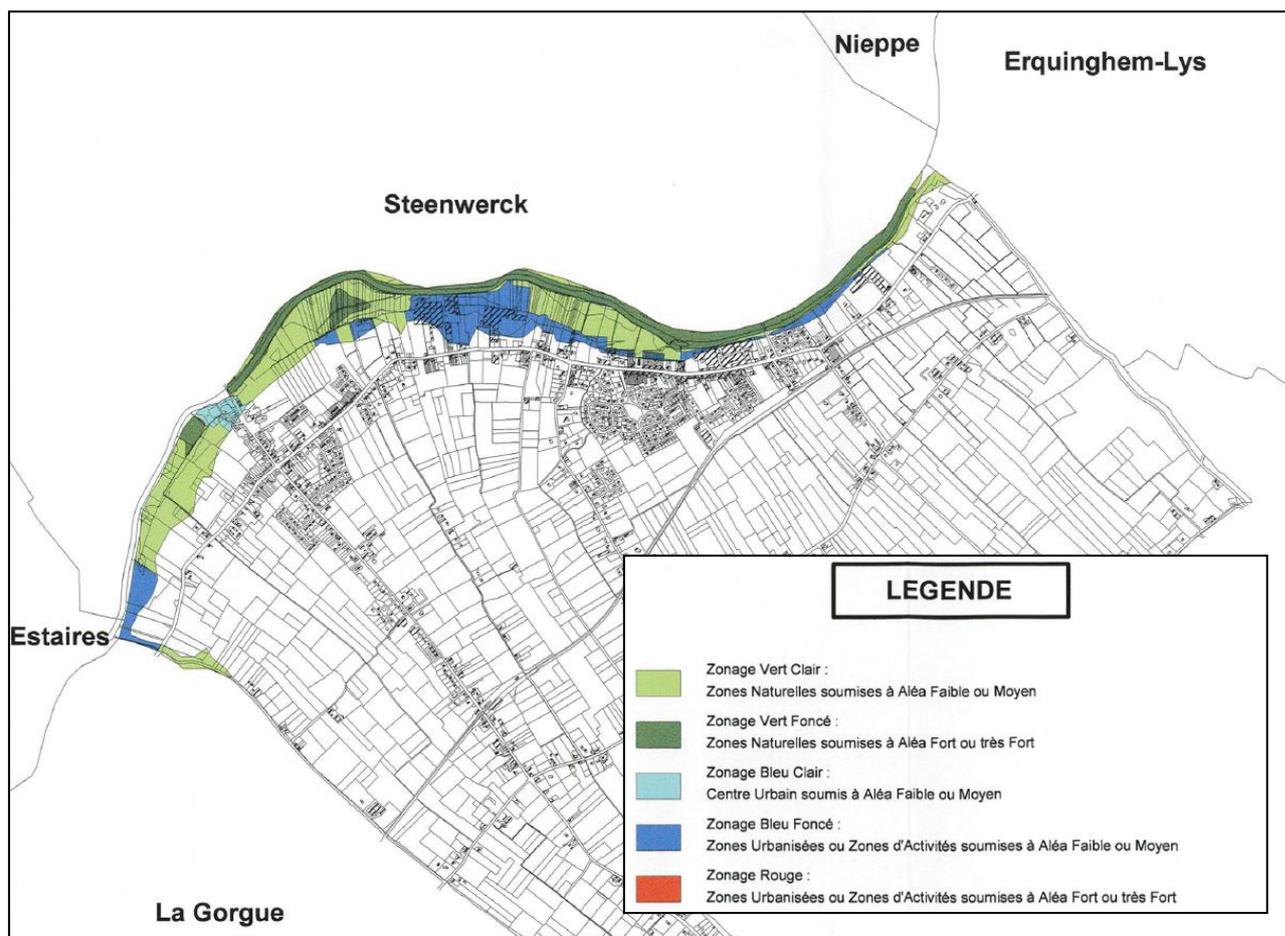
Parmi les risques naturels, les risques liés aux inondations sont sans nul doute ceux qui impactent le plus la commune.

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.



Le zonage réglementaire du PPRI de la Vallée de la Lys Aval sur Saily-sur-la-Lys

5.2.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.

5.3.OBJECTIF 5 : GARANTIR LA SECURITE 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 120m³ pour deux heures par hydrant sous un bar de pression.

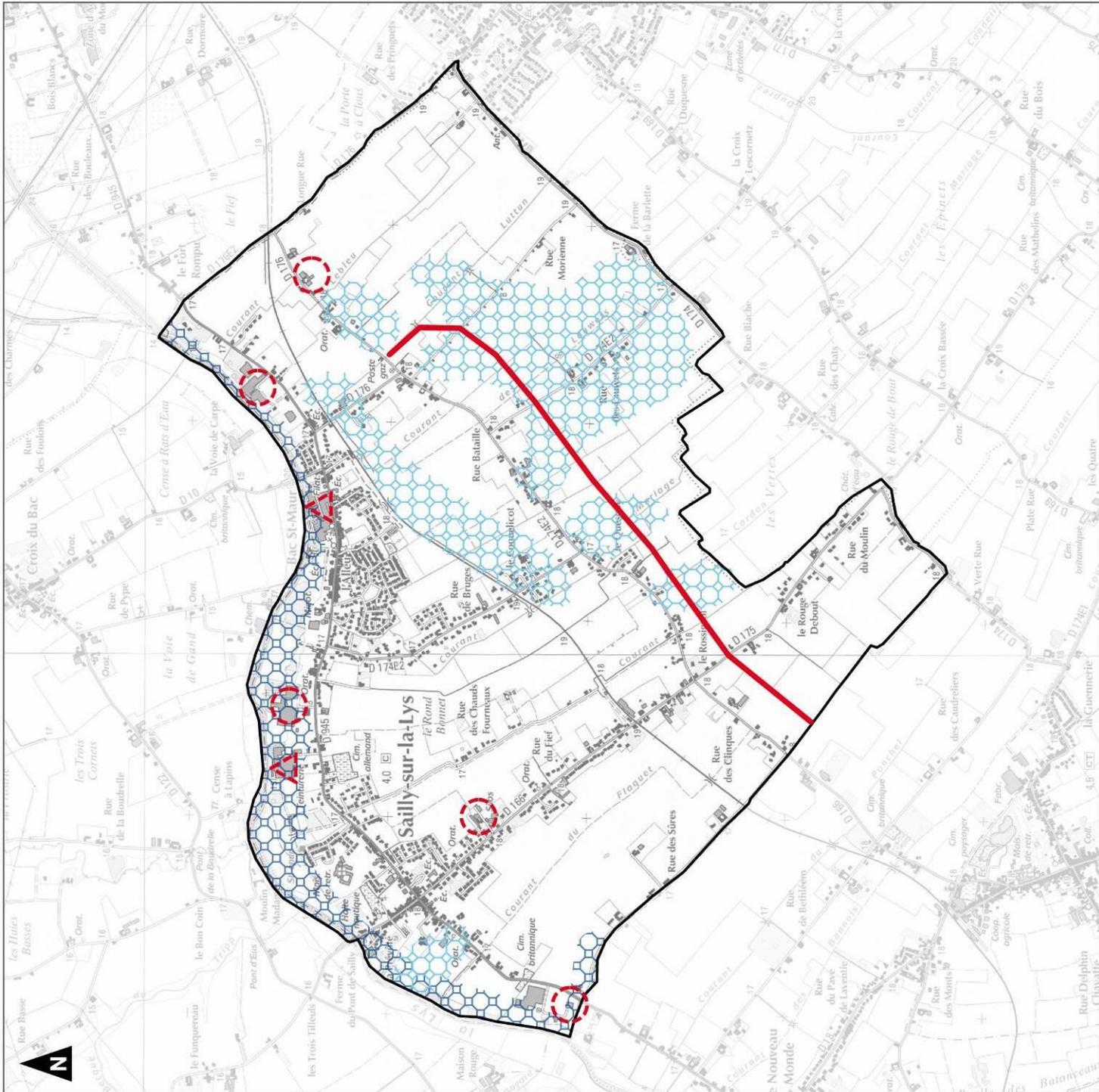
Commune de Saily-sur-la-Lys
Plan local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement
et de Développement Durables

5. Intégrer les risques et les nuisances

5.1. Mettre à l'abri les populations et les biens des risques naturels, notamment d'inondations

5.2. Prendre en compte les risques technologiques et les sources de pollutions

5.3. Garantir la sécurité incendie sur la commune



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 (partie qui n'est pas encore artificialisée)	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.