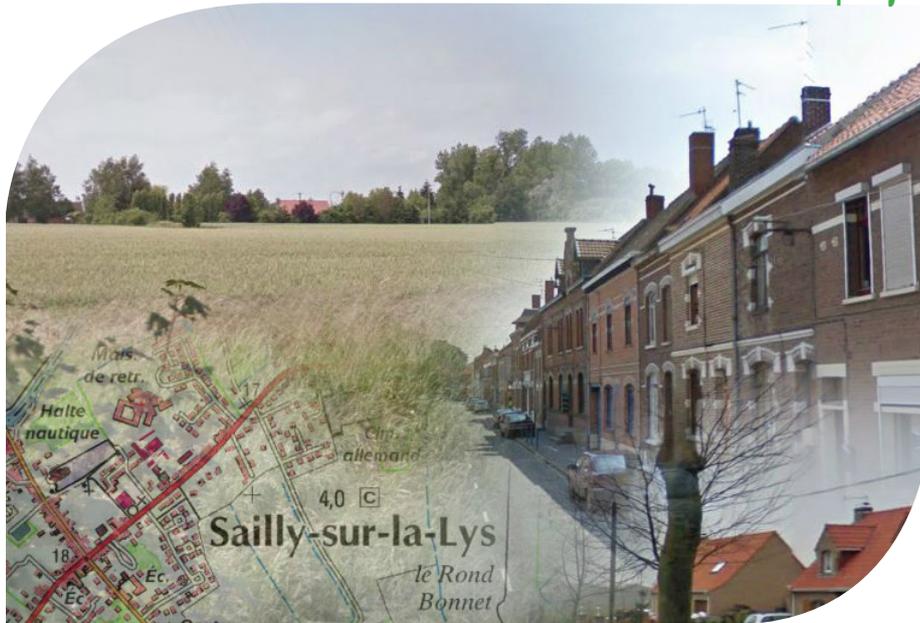


Commune de Sailly-sur-la-Lys

Plan Local d'Urbanisme Dossier d'arrêt de projet



Avis des Personnes Publiques Associées

Vu pour être annexé à la délibération du 12/02/2020
arrétant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saily-sur-la-Lys,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 12/02/2020

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



PRÉFET DU PAS-DE-CALAIS

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Urbanisme et Aménagement
Unité Planification
Affaire suivie par : Benoît DUQUESNOY
✉ ddtm-sua@pas-de-calais.gouv.fr
☎ 03 21 50 30 30
Réf. : 106/19/BD/Planif

ARRAS, le 05 JUIN 2020

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 12 février 2020, votre conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAILLY-SUR-LA-LYS.

Conformément aux dispositions de l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme (CU), le projet de PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA).

La qualité de votre projet de PLU est à saluer, car il témoigne d'un effort de réduction des zones ouvertes à l'urbanisation par rapport au PLU opposable et d'ambitions réelles en matière de qualité, densité et mixité urbaines

J'émet un **avis favorable** au projet arrêté de PLU de SAILLY-SUR-LA-LYS **sous réserves** :

1. d'accentuer l'effort de production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans le temps afin de se rapprocher encore plus de l'échéance de rattrapage fixée, par la loi SRU, à 2025 ;
2. de prendre en compte l'ensemble des sources de consommation foncière théorique dans la démonstration de l'effort de modération.

L'analyse technique des différents points à prendre en compte est détaillée dans les pages qui suivent.

Vous trouverez, par ailleurs, des éléments que je vous invite à prendre en compte pour assurer la sécurité juridique du PLU (annexe 1) et pour améliorer la qualité du document (annexe 2).

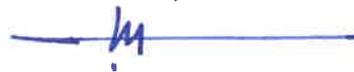
Monsieur THOREZ Jean-Claude
Mairie de SAILLY-SUR-LA-LYS
1071 rue de la Lys
62840 SAILLY-SUR-LA-LYS

Les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Fabien SUDRY

Le Préfet,



Fabien SUDRY

ANALYSE TECHNIQUE DETAILLEE

Conformément à l'article L.131-4 du CU, le PLU devra être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Flandre et Lys approuvé le 03 juillet 2019.

Dans l'attente de l'intégration au SCoT des dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Lys, approuvé le 20 septembre 2019, il est recommandé d'assurer une compatibilité du PLU avec le SAGE.

Le nouveau livre premier du Code de l'Urbanisme est entré en vigueur en ses parties législatives (par l'ordonnance du 23 septembre 2015) comme réglementaires (décret du 28 décembre 2015), le 1er janvier 2016.

Concernant la partie législative, aucune disposition transitoire n'est prévue dans la mesure où l'exercice a été réalisé à droit constant.

Concernant la partie réglementaire, pour les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours initiées avant le 1^{er} janvier 2016, les dispositions issues du décret s'appliquent uniquement si une délibération du conseil communal se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet. **La délibération du 21 décembre 2017 fait bien mention explicite de ce choix.**

I / LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Afin de conforter le diagnostic, les différentes données utilisées dans la détermination des objectifs de croissance démographique (2012) gagneraient à être actualisées en se basant sur les sources les plus récentes de l'INSEE (millésime 2016).

a) Le projet démographique

La commune connaît une légère hausse démographique depuis 1999, malgré une inflexion depuis 2011. En effet, les données de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE 2016) montrent une augmentation annuelle moyenne pour la commune de 0,06 % depuis 1999 malgré une inversion de la tendance avec une baisse annuelle de 0,13 % depuis 2011. Globalement, depuis une quinzaine d'années, la tendance est à la stabilisation de la population autour de 4000 habitants.

L'objectif communal est d'atteindre 4 643 habitants environ à l'horizon 2035 ce qui représente 624 habitants supplémentaires par rapport à l'année 2016. Cette augmentation correspondrait à une croissance de 15,53 % soit une progression annuelle moyenne de 0,82 % sur 19 ans (période 2016 - 2035).

Les perspectives de développement démographiques projetées apparaissent ambitieuses à comparer aux évolutions observées ces dernières années sur le territoire. Le statut de la commune au sein de l'armature territoriale définie au DOO du SCoT, à savoir « pôle intermédiaire » situé à proximité de plusieurs « pôles principaux », ne

valide pas particulièrement la perspective d'un développement majoré sur la commune de Sailly-sur-la-Lys. Il apparaît nécessaire de justifier plus avant dans le rapport de présentation le différentiel constaté avec les dernières évolutions recensées et qui pourrait être lié aux spécificités de la commune (attractivité, proximité agglomération lilloise, présence de commerces, programmation des équipements...).

b) les besoins en logements

Du point de vue des besoins en logements déclinés au SCoT, la commune est identifiée comme *Pôle intermédiaire*. À ce titre, le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) fixe pour la Communauté de Communes Flandres Lys un objectif théorique de 4 000 à 4 500 logements supplémentaires pour la période 2019-2039, soit, au prorata du poids de population de la commune de SAILLY-SUR-LA-LYS, de 406 à 457 logements, équivalant à un rythme annuel de 20 à 23 logements.

En l'espèce, pour atteindre son objectif démographique, la commune estime un besoin global de 511 logements à l'horizon 2035, soit environ 27 logements par an pour la période 2016 - 2035. En soustrayant les 154 logements réalisés ou en cours depuis 2015, il reste 357 logements à construire à échéance du PLU, soit constructions annuelles.

Aussi, les objectifs quantitatifs de production de logements apparaissent compatibles avec les prescriptions du SCoT.

c) la mixité sociale

La commune est assujettie à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 modifiée par la loi 2013-061 du 18 janvier 2013. Actuellement le nombre de logements sociaux au 1er janvier 2019 (notifiés le 19 décembre 2019) s'élève à 157 unités soit 10,17 %.

En l'espèce, les objectifs de production affichés au PADD (247 logements) ainsi que la mise en place de servitudes de mixité sociale et d'une OAP thématique participent pleinement à répondre à l'obligation de rattrapage fixée à 2025. Je note toutefois un décalage temporel conséquent entre l'échéance du PLU (2035) et l'échéance fixée par la loi SRU (2025) pour la réalisation effective de cette obligation de rattrapage. Il est nécessaire de maîtriser le volume de logements produits en lots libres (et plus généralement la courbe des Résidences Principales) au moins jusqu'en 2025. En effet, une augmentation plus importante et non maîtrisée de ces logements augmenterait le nombre de Résidences Principales et induirait mécaniquement un objectif quantitatif plus important de production de logements locatifs sociaux pour atteindre le taux de 20% prévu par la loi SRU.

La commune doit impérativement accélérer le développement de son parc locatif social afin d'atteindre le taux de 20% à l'horizon 2025, prévu par l'article 55 de la loi SRU. En effet, le nombre de logements locatifs sociaux (247) à produire est projeté à l'horizon 2035 et un tel échéancier ne lui permettra théoriquement pas d'atteindre dans le délai imparti le taux de 20% prévu par l'article 55 de la loi SRU. Pour autant, la programmation annoncée en matière de mixité sociale et les outils réglementaires mis en

place (taux de LLS différenciés dans les trois OAP sectorielles) semblent cohérents et participent à l'objectif de rattrapage fixé à 2025. Aussi, la commune veillera à prioriser la sortie d'opération de logements locatifs sociaux sur les autres segments.

II / LA CONSOMMATION FONCIERE ET LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme (CU), le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière en comparaison de la consommation antérieure observée au cours des 10 années précédant l'arrêt de projet ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et présenté dans le Rapport de Présentation conformément aux attendus de l'article L151-4 du CU.

En l'espèce, le rapport de présentation affiche une analyse de la consommation totale passée sur les 10 dernières années de 10,5 ha, soit 1,05 ha par an. Ces indicateurs sont cohérents avec les données OCS2D sur la période 2005-2016 (1,10 ha / an)

En prévoyant une augmentation des surfaces urbanisées jusqu'en 2035 de 16,28 ha (déduction faite des 4,14 ha de la première tranche de la zone centrale), la commune estime à 1,08 ha la consommation annuelle projetée (foncier habitat uniquement). La consommation en extension de la part exclusivement liée au logement paraît compatible avec l'enveloppe globale de 160 ha prévue au SCoT pour l'ensemble des pôles intermédiaires sur 20 ans.

S'agissant de la consommation globale, il conviendra de revoir, à la marge, l'estimation théorique du projet affichée au PADD en intégrant toutes les sources de consommation, à savoir les parcelles mobilisables (Cf diagnostic foncier du tome 3 du rapport de présentation), le potentiel des STECAL, de certains emplacements réservés et du reliquat des zones économiques.

On peut souligner les efforts consentis par la collectivité pour réduire le potentiel constructible du PLU de 2009 avec l'abandon de plus de 27ha de zones à urbaniser. En l'espèce, le projet témoigne au mieux d'une stabilisation de la consommation observée au cours des 10 années précédentes. Toutefois, l'obligation qui s'impose à la commune, de rattraper son déficit en matière de production de Logements Locatifs Sociaux tend à expliquer la faible modération. En effet, l'exploitation de l'intégralité des possibilités en termes de densification et de renouvellement de la trame urbaine pour produire des LLS, ne suffit pas, hors ouverture nouvelle à l'urbanisation à combler le déficit. Par ailleurs, la compacité globale du projet, la recherche de densité et d'organisation d'une véritable centralité compensent qualitativement le bilan purement comptable de consommation foncière.

ANNEXE 1 à l'avis de l'État
sur le projet du PLU de la commune de Sailly-sur-la-Lys
arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 12 Février 2020

**ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE POUR
ASSURER LA SECURITE JURIDIQUE DU DOCUMENT**

I – LES PIÈCES COMPOSANT LE PROJET DE PLU

1. Le rapport de présentation :

- Il conviendra d'harmoniser la présentation des données chiffrées de consommation. En effet il existe de possibles confusions entre les données présentées page 34 et les superficies globales des OAP. Il conviendra de bien préciser comment l'estimation de la consommation est établie (hors opération accordée, un delta d'environ deux hectares apparaît entre la superficie des zones 1AU et l'estimation du foncier habitat)
- Une consolidation des données relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) agricole semble nécessaire.

2. Le règlement graphique

Remarques de portée générale :

- La part des logements locatifs sociaux programmés dans les secteurs délimités au titre de l'article L 151-15 du CU doivent être définis dans les pièces réglementaires.
- Les périmètres des secteurs d'OAP devront être délimités au plan de zonage réglementaire conformément à l'article R 151-6 du CU .
- Afin de faciliter la compréhension du règlement graphique, le nom des communes limitrophes devra figurer sur le plan de zonage.

Remarques particulières :

- La délimitation du secteur Neq est bien plus étendue que les « équipements sportifs existants » et reprend des espaces naturels.
- Voir remarques ci-après (II – B) concernant le classement en Ua d'une partie de ZNIEFF de type I

3. Le règlement écrit

- Les dispositions réglementaires du secteur Nzh ne sont pas réellement plus contraignantes que la zone générique (contrairement à ce qu'indiqué dans le RP concernant les justifications, les affouillements et exhaussements ne sont pas plus contraints). Par ailleurs les emprises de 5 % de l'unité foncière autorisées peuvent s'avérer importantes

- Le secteur Nzh ne doit pas être assimilé à un STECAL, il devrait s'agir d'un secteur plus restrictif que la zone générique
- 4 secteurs peuvent correspondre à des STECAL. Il s'agit des secteurs Ae et Ae_q de la zone A et des secteurs Nch et Ne_q de la zone N. Ils correspondent à des activités économiques ou de tourisme ou de loisirs et ne sont pas plus restrictifs que les zones A et N. Il s'agit bien de STECAL. Toutefois, il conviendrait de :
 - _ Justifier correctement les STECAL (en particulier le secteur Ne_q), notamment l'impact de l'extension de ces zones sur l'activité agricole ou les espaces naturels alentours,
 - _ Préciser l'implantation des constructions autorisées en secteur Ne_q (5,27 ha) afin de définir la taille exacte du STECAL, dans le but de réduire son emprise au bâti existant et projeté,
 - _ Définir la densité des constructions autorisées dans les STECAL Ae et Ae_q et indiquer que ces constructions sont admises à la date d'approbation du PLU, afin de limiter la possibilité de construire.
- Les annexes et extensions des habitations existantes sont autorisées en zone A et en zone N (en dehors des STECAL). Toutefois, il conviendrait de :
 - _ Réduire la surface des annexes autorisées,
 - _ Redéfinir l'emprise des extensions autorisées comme suit : « Les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sur la même unité foncière, sont autorisées. Il est permis d'augmenter la surface de plancher existante de 30 % dans la limite d'une surface d'extension de 50 m² ».
- Concernant les changements de destination en zone A, il est recommandé de ne pas renvoyer à l'avis de la CDPENAF (le règlement du PLU ne peut pas soumettre une autorisation d'urbanisme à un avis – la consultation est prévue par les textes). Par ailleurs, les changements de destinations sont considérés comme des constructions neuves, il n'y a pas lieu de prévoir de dispositions spécifiques sur les réseaux. Ils doivent donc répondre aux règles générales sur les réseaux prévues par le code de l'urbanisme et le règlement du PLU.
- Concernant les bâtiments générant un périmètre de protection, il convient de préciser que la réglementation ICPEa impose un recul de 100 mètres par rapport aux zones urbanisées ou urbanisables des PLU nommées « U, AU ou NA », même si elles ne sont pas encore construites. Il n'est donc pas nécessaire de l'indiquer dans le règlement du PLU.
- Pour l'ensemble des zones, il est rappelé que le PLU ne peut prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux.

4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- OAP « Centre Village » : le périmètre de l'OAP (page 13) diffère de la délimitation de la zone 1AU rue « dormoire ». Il est recommandé de mettre les périmètres en cohérence.
- OAP « Maison Blanche » : Une OAP globale intégrant le site limitrophe où est programmé un espace de loisir pourrait être envisagée (circulation, liaisons, intégration de la desserte arrière de la zone,,,))

5. Les annexes

- Voir remarques ci-après (II -A) concernant l'obligation d'annexer le PPRi Lys Aval approuvé le 21 juillet 2005
- Le code de l'urbanisme prévoit à son article L 151-43 l'annexion des servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol. En l'état des éléments du PAC de l'État ont été annexés mais une synthèse et une représentation graphique des SUP est recommandée pour faciliter l'instruction des autorisations individuelles. Les éléments sont disponibles sur le site des services de l'État : <http://www.pas-de-calais.gouv.fr/Publications/Cartes-du-Pas-de-Calais/Urbanisme>

II – LES THEMATIQUES TRANSVERSALES

A – Thématiques RISQUES

L'article L. 101-2-5° du Code de l'Urbanisme (CU) prévoit que dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre l'objectif de prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Par ailleurs, les articles R151-31 et 34 du CU précisent que :

"Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : [...] 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols."

"Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; [...]"

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L562-4 du Code de l'Environnement, les Plans de prévention des risques naturels valent servitudes d'utilité publique et doivent être annexés aux Plans Locaux d'Urbanisme conformément aux dispositions de l'article L153-60 du CU.

En l'espèce, la commune est concernée par le PPRi de la Lys Aval approuvé le 21 juillet 2005. Ce PPRi est correctement pris en compte dans les différents documents de l'APPLU de Sailly-sur-la-Lys (rapport de présentation, PADD et règlement). Il demeure que ce PPRi, constituant une servitude d'utilité publique, doit être annexé au PLU conformément aux dispositions de l'article L153-60 du CU. En l'espèce, le document est cité dans les annexes à travers notamment la contribution de la DDTM au porter à connaissance mais sans être annexé.

Les autres risques « aléa sismique », « engins de guerre », « inondations par remontée de la nappe phréatique » et « retrait/gonflement des argiles » sont évoqués dans le projet de PLU. Le règlement évoque la présence de ces risques mais ne précise pas les mesures de prévention et les préconisations pour les constructions. Les mesures de prévention et les préconisations concernant les risques « aléa sismique », « engins de guerre », « inondations par remontée de la nappe phréatique » et « retrait/gonflement des argiles » pourraient être présentées dans les règlements écrit et graphique.

B – Thématique ENVIRONNEMENT

1. Gestion des espaces naturels

Un point de vigilance concerne une partie du boisement de la « Prévotée » (massif de 2 ha environ) compris dans l'emprise de la ZNIEFF de type I n° 310030090 « Bocage alluvial de la Grande Becque à Steenbeck et Prés du Moulin Madame à Sailly-sur-la-Lys ». Ce boisement est repris en zone Ua. Ce secteur aurait dû faire l'objet d'une attention particulière en faveur de la biodiversité présente. Un classement en zone N est à privilégier.

ANNEXE 2 à l'avis de l'État
sur le projet du PLU de la commune de Sailly-sur-la-Lys
arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 12 Février 2020

**ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE POUR
AMELIORER LA QUALITE DU DOCUMENT**

II – LES THEMATIQUES TRANSVERSALES

A – Thématique HABITAT(en sus des éléments de l'avis principal)

Il est important, d'une part, de maîtriser le volume de logements produits en lots libres au moins jusqu'en 2025.

D'autre part, il convient de rappeler que les objectifs de rattrapage sont fixés par palier pour toutes les communes soumises au dispositif avant 2015, selon le calendrier suivant :

- 50% des LLS manquants au 1er janvier 2019 pour la période 2020-2022
- 100% des LLS manquants au 1er janvier 2022 pour la période 2023-2025.

Au vu du bilan triennal 2017-2019, la commune de Sailly-sur-la-Lys est de nouveau en constat de carence et la programmation de LLS à long terme envisagée risque de compromettre la réalisation de ses prochains objectifs triennaux (2020-2022 et 2023-2025).

Il est également envisageable que les communes assujetties et toujours déficitaires en 2026, continuent d'être soumises à un objectif de rattrapage très contraignant (de l'ordre de 100% des LLS manquants) par période triennale suivante.

B – Thématique ENVIRONNEMENT

1. Gestion de l'eau et des milieux aquatiques

Les enjeux « eau » ont été bien décrits et traités dans les différentes pièces du projet de PLU. Leur prise en compte dans le projet de planification est correcte.

On regrettera cependant :

- L'absence d'étude de la disponibilité de l'eau potable au regard de l'augmentation de la consommation d'eau engendrée par le nouveau document de planification qui prévoit une augmentation de population de 15 % d'ici 2035.
- De la même façon, même si la station d'épuration n'est qu'à 10 % de sa capacité, il aurait été utile d'analyser les futurs apports de DBO5 au regard du développement souhaité d'ici 2035.

- L'absence de zonage pluvial sur une commune à risque d'inondation.

- Les zones définies pour les futurs projets sont potentiellement en zones humides et une compensation devra être trouvée pour y permettre les projets (disposition A 9.4 du SDAGE).

Concernant le règlement, il serait utile d'interdire la mise en place de clôture sur la zone des 6 mètres définie de part et d'autre des cours d'eau pour en faciliter l'entretien (notamment en cas de plan de gestion du cours d'eau ou d'intervention nécessaire en lieu et place d'un riverain défaillant).

2. Gestion des espaces naturels

Les éléments boisés sont peu présents sur la commune et sont concentrés à proximité de la Lys. Au vu de la richesse faunistique de la vallée de la Lys, pour partie caractéristique des bocages humides, il est important de ne pas appauvrir le territoire quant à ses linéaires de haies et aux arbres présents, indispensables pour accomplir le cycle de vie de la faune présente (protégée, menacée ou ordinaire). Au titre de la biodiversité, le PLU de Sailly-sur-la-Lys est cohérent dans le choix des secteurs à urbaniser, dans son zonage et dans les usages autorisés. Hormis le point de vigilance détaillé à l'annexe 1 (secteur « Prévotée », les espaces naturels sont repris en zone N au zonage réglementaire, ce qui assure leur protection.

Le règlement a bien pris en compte la nécessaire mobilité des espèces. Il impose un passage à micro-faune et un grillage à large maille. La notion de large maille est cependant subjective et nécessite impérativement d'être chiffrée en cohérence avec les espèces ciblées par le repérage opéré lors des prospections de ZNIEFF. Le projet de PLU de Sailly-sur-la-Lys aurait donc pu être plus précis en limitant par exemple les clôtures de fond de terrain à une clôture ou grillage ne posant au sol pour laisser libre accès à la faune. Le règlement indique que les clôtures situées sur les limites des zones U, AU et A ou N ne peuvent pas être constituées de plaques-béton. Cela aurait pu être généralisé à toutes les clôtures séparatives, y compris entre les propriétés, ou limitées à une distance de retrait par rapport à la route. Les limites séparatives gagneraient à être constituées de haies dont les essences pourraient être choisies prioritairement parmi la liste des essences locales annexée au règlement. Le terme « prioritairement » retire tout aspect contraignant de la mesure.

Hors le long de la Lys, les arbres et haies sont peu présents sur la commune. Ils sont absents sur la partie sud de la commune. Enfin, des haies sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Dans un souci de conforter les corridors et cœurs de nature situés à proximité du territoire communal, il serait opportun d'opérer un repérage plus élargi des haies et arbres présents sur la commune afin d'en envisager une protection réglementaire.



PRÉFET DU PAS-DE-CALAIS

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Urbanisme et Aménagement
Unité Foncier, aménagement, expertise juridique
Affaire suivie par : Sylvie MARTIN
☎ 03-21-22-99-11
sylvie.martin@pas-de-calais.gouv.fr

ARRAS, le 22 JUIN 2020

COMMISSION DEPARTEMENTALE
DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS
AGRICILES ET FORESTIERS DU PAS-DE-CALAIS

**Analyse du Plan Local d'Urbanisme de la commune de
SAILLY-SUR-LA LYS
(Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée -
(Règlementation des annexes et extensions en zones
agricole et naturelle)**

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Pas-de-Calais (CDPENAF)

aux termes du procès-verbal et de sa délibération en date du 4 juin 2020 sous la présidence de Monsieur GAYET, adjoint au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais, Monsieur le Préfet étant empêché ;

- vu le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L 112-1-1 et D 112-1-11 ;
- vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L151-12 et 13 ;
- vu la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 sur la modernisation de l'agriculture et de la pêche et notamment l'article 51 ;
- vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment les articles R133-1 à R.133-15 ;
- vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de L'État dans les régions et départements ;
- vu la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;
- vu le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux Commissions Départementales et interdépartementales de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en métropole ;
- vu l'arrêté préfectoral du 17 août 2015 portant création et composition de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Pas-de-Calais ;
- vu le décret du 16 février 2017 portant nomination de M. Fabien SUDRY en qualité de préfet du Pas-de-Calais (hors classe) ;
- vu l'arrêté préfectoral n° 2019-60-01 du 12 décembre 2019 accordant délégation de signature à Denis DELCOUR, Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais ;
- vu l'arrêté de subdélégation de signature du 19 décembre accordé à Edouard GAYET,

- le quorum étant atteint, la commission s'est réunie valablement ;

après avoir étudié la présentation en séance des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) ainsi que la réglementation des annexes et extensions en zone A et N du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sailly-sur-la Lys faite conjointement par la DDTM et la collectivité et après avoir échangé, les membres de la Commission ont délibéré ;

- considérant que l'article 51 de la loi du 27 juillet 2010 a pour objet la préservation des terres agricoles,
- considérant que le zonage en « emplacement réservé » n'est pas toujours justifié notamment en zone naturelle,
- considérant que l'étude de compensation collective agricole n'a pas encore été fournie pour examen de la CDPENAF,

Siège de la DDTM : 100, avenue Winston Churchill 62022 ARRAS CS 10007

Tél. : 03.21.22.99.99 – fax : 03.21.55.01.49

Horaires d'ouverture : 08h30 – 12h et 13h30 – 17h – Accès bus : prendre la ligne 1 ou 2 – arrêt « Equipement C.Commercial »

<http://www.pas-de-calais.equipement-agriculture.gouv.fr>

- considérant que les observations mentionnées ci-dessus ne portent pas sur l'objet de la saisine de la CDPENAF,

Décide

- d'émettre un avis favorable à l'unanimité à la proposition de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

Les secteurs Ae et Aeq de la zone A et les secteurs Nch et Neq de la zone N sont bien des STECAL.

Ils correspondent à des activités économiques ou de tourisme ou de loisirs et ne sont pas plus restrictifs que les zones A et N.

Toutefois, il conviendrait de :

- Justifier correctement les STECAL (en particulier le secteur Neq), notamment l'impact de l'extension de ces zones sur l'activité agricole ou les espaces naturels alentours,

- Préciser l'implantation des constructions autorisées en secteur Neq afin de définir la taille exacte du STECAL, dans le but de réduire son emprise au bâti existant et projeté,

- Définir la densité des constructions autorisées dans les STECAL Ae et Aeq et indiquer que ces constructions sont admises à la date d'approbation du PLU, afin de limiter la possibilité de construire.

Enfin, l'article L151-12 du code de l'urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 (STECAL), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes. Cette notion est donc à supprimer des constructions autorisées dans ces secteurs (terme « en plus » inadapté).

- d'émettre un avis favorable à l'unanimité sur la proposition de réglementation des annexes et extensions de habitations (en dehors des STECAL)

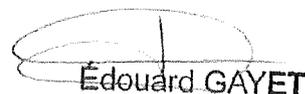
Les annexes et extensions des habitations existantes sont autorisées en zone A et en zone N (en dehors des STECAL).

Toutefois, il conviendrait de :

- Réduire la surface des annexes autorisées,

- Redéfinir l'emprise des extensions autorisées comme suit : Les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sur la même unité foncière, sont autorisées. Il est permis d'augmenter la surface de plancher existante de 30 % dans la limite d'une surface d'extension de 50 m².

Le Directeur Départemental *Adjoint*
des Territoires et de la Mer


Edouard GAYET



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis délibéré de la mission régionale
d'autorité environnementale
Hauts-de-France
sur la révision du plan local d'urbanisme
de Sully-sur-la-Lys (62)**

n°MRAe 2020-4469

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts de France s'est réunie le 7 juillet 2020 en visio-conférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Sailly-sur-la-Lys, dans le département du Pas-de-Calais.

Étaient présents et ont délibéré : Mmes Patricia Corrèze-Lénée, Hélène Foucher, MM. Christophe Bacholle et Philippe Gratadour. Étaient également présents Mme Valérie Morel et MM. Philippe Ducrocq et Pierre Noualhaguet.

En application du § 2.4.1 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

* *

La MRAe Hauts-de-France a été saisie pour avis par la commune de Sailly-sur-la-Lys, le dossier ayant été reçu complet le 9 mars 2020. Cette saisine étant conforme aux articles R. 104-21 et R. 104-23 du code de l'urbanisme, il en a été accusé réception.

L'ordonnance n° 2020-336 du 25 mars 2020, relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, suspend le délai d'instruction de ce dossier depuis le 12 mars 2020 jusqu'à un mois après la fin de la période d'urgence sanitaire.

En application de l'article R. 104-24 du même code, ont été consultés par courriels du 2 avril 2020 :

- le préfet du département du Pas-de-Calais ;*
- l'agence régionale de santé Hauts-de-France ;*
- le service territorial d'architecture et du patrimoine du Pas-de-Calais.*

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que, pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document.

Synthèse de l'avis

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de Sailly-sur-la-Lys, dans le département du Pas-de-Calais, a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale des Hauts-de-France du 6 février 2018, après examen au cas par cas, en raison de l'importante consommation d'espace qu'il induisait.

La commune projette un développement démographique annuel de +0,77 % à l'horizon 2035, conduisant à une augmentation de la population de 631 nouveaux habitants permettant d'atteindre une population de 4650 habitants. Le plan local d'urbanisme prévoit la construction de 511 nouveaux logements pour partie en densification de la trame urbaine et dans trois secteurs de projet en extension d'urbanisation d'une superficie totale de 22,36 hectares¹.

La consommation d'espace reste importante et l'autorité environnementale recommande de définir des mesures de modération de la consommation d'espace, comme la recherche de densités plus élevées, le phasage de l'ouverture à l'urbanisation en la conditionnant au comblement des dents creuses

Les secteurs de projet ont fait l'objet d'une identification et analyse des habitats naturels, de la faune et de la flore présents sur ces espaces. Cependant, ils n'ont pas fait l'objet d'une détermination du caractère humide des sols. La protection des zones humides n'est donc pas assurée et la compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Artois-Picardie n'est pas démontrée.

Les inventaires faune-flore sont à compléter et ne permettent pas d'apprécier de façon suffisante les enjeux du territoire ni les impacts potentiels du projet. L'absence d'impact sur des espèces protégées n'est pas démontrée, de même que sur les sites Natura 2000.

Par ailleurs les secteurs d'urbanisation future impacteront des prairies, dont une prairie de fauche identifiée comme habitat d'intérêt communautaire. Des mesures d'évitement visant à la préservation de certains de ces espaces sont proposées mais ne sont pas traduites par des mesures effectives garantissant la protection de ces espaces naturels. L'impact du retournement des prairies sur les pertes des capacités de stockage du carbone par les sols n'est pas analysé.

La prévention des risques naturels devrait être mieux reprise dans les dispositions réglementaires.

Les recommandations émises par l'autorité environnementale pour améliorer la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet, sont précisées dans l'avis détaillé ci-joint.

¹ dont 4,14 hectares sont déjà couverts par des permis d'aménager accordés en 2019

Avis détaillé

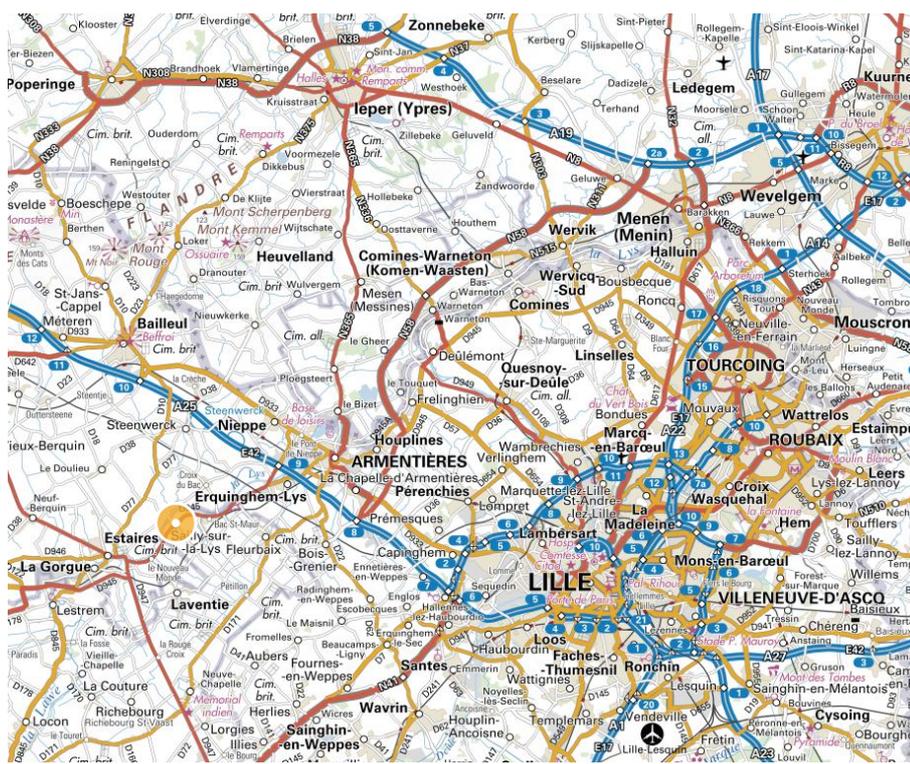
I. Le projet de révision du plan local d'urbanisme de Saily-sur-la-Lys

La procédure de révision du plan local d'urbanisme de Saily-sur-la-Lys a été soumise à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale du 6 février 2018² prise après examen au cas par cas.

La décision était motivée par la nécessité d'étudier les incidences de l'artificialisation des sols induite par la révision qui prévoyait l'ouverture à l'urbanisation de deux zones d'urbanisation future d'une superficie totale de 19,9 hectares.

Saily-sur-la-Lys est une commune située au nord du département du Pas-de-Calais, à 25 km de Lille, 10 km d'Armentières et 30 km d'Ypres, en Belgique. Elle appartient à la communauté de communes Flandre Lys, regroupant quatre communes du département du Pas-de-Calais et quatre communes du département du Nord et comptant 39 541 habitants en 2016 selon l'INSEE. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Flandre et Lys, approuvé le 3 juillet 2019, qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 22 janvier 2019³ ..

Situation de la commune (source : Géoportail)



2 Décision MRAe n°2017-2124 du 6 février 2018

3 Avis MRAe n°2018-3056 du 22 janvier 2019

Sailly-sur-la-Lys comptait 4 019 habitants en 2016 selon l'INSEE. Elle projette un développement démographique annuel de +0,77 % à l'horizon 2035 afin d'atteindre 4 650 habitants. L'évolution annuelle de la population a été pratiquement stable entre 2006 et 2016 (+0,01 %).

Le plan local d'urbanisme révisé prévoit la construction de 511 nouveaux logements d'ici 2030 (présentation du projet dans le résumé non technique, pages 13 et suivantes) :

- en densification de la trame urbaine qui présente un potentiel de 213 logements⁴ ;
- dans trois zones d'urbanisation future 1AU :
 - x la zone 1AU du « centre-village », de 18,8 hectares au total ; elle permettra d'accueillir 285 logements⁵ sur 13 hectares dédiés à l'habitat (densité de 21,9 logements/hectare) et des équipements publics (parc urbain et place structurante) sur 5,8 hectares ;
 - x la zone 1AU « entrée ouest » de 2,76 hectares pour 66 logements (densité de 23,9 logements/hectare) ;
 - x la zone 1AU de « maison blanche » de 0,8 hectare pour 18 logements (densité de 22,5 logements/hectare).

Il convient de noter que cette présentation du projet ne correspond pas à celle qui est faite dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ni dans le rapport de présentation, ce qui ne facilite pas une bonne compréhension par le public.

L'autorité environnementale recommande de mettre en cohérence les différents documents sur la présentation du projet communal, celle dans le résumé non technique étant la plus claire.

Aucune extension à vocation économique, commerciale ou industrielle n'est prévue. Au total, l'urbanisation future projetée par le plan local d'urbanisme conduira à l'artificialisation de 22,36 hectares dont près de 16,6 hectares pour l'habitat et 5,8 hectares pour un parc urbain et une place structurante.

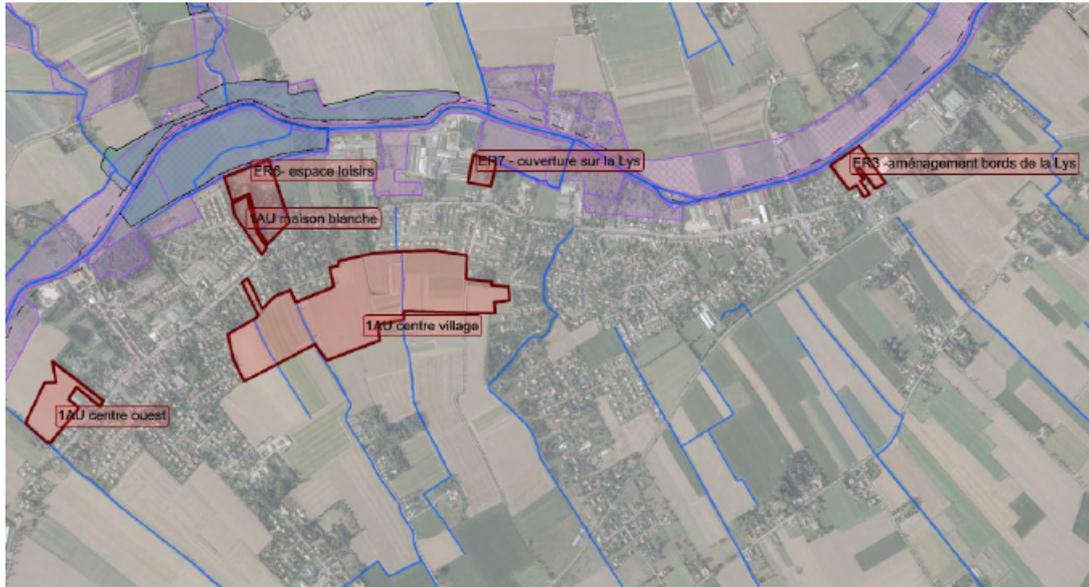
Le projet de plan local d'urbanisme prévoit également dix emplacements réservés dont :

- l'aménagement des bords de Lys, situés en zone à dominante humide du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Artois-Picardie sur une surface de 3,9 hectares (ER n°3) ;
- l'aménagement d'un espace de loisirs valorisant l'environnement en zone naturelle sur 3 hectares (ER n°6), situé en bordure de la réserve naturelle régionale des Prés du Moulin Madame, zone humide avérée ;
- la création d'une ouverture sur la Lys en bordure de zone à dominante humide sur une surface de 6 584 m² (ER n°7).

4 Les 213 logements prévus dans la trame urbaine sont répartis comme suit :

- 59 logements potentiels ;
- 154 logements liés aux opérations en cours ou aux logements accordés entre 2015 et 2020 (rapport de présentation tome 2 page 26).

5 Selon l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone, parmi les 285 logements prévus, 70 ont déjà été autorisés : il s'agit de la première phase de l'opération centre-village dont le permis d'aménager a été délivré le 25 juillet 2019. La surface concernée serait de 4,14 hectares (page 34 du rapport de présentation, tome 2)



Localisation des secteurs de projet (source DREAL)

II. Analyse de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet.

Compte tenu des enjeux du territoire, l'avis de l'autorité environnementale cible les enjeux relatifs à la consommation d'espace, aux milieux naturels, à Natura 2000, à l'eau et aux risques naturels qui sont les enjeux essentiels dans ce dossier.

II.1 Résumé non technique

Le résumé non technique fait l'objet d'un fascicule séparé. Il détaille l'ensemble des phases de l'évaluation environnementale et est illustré.

Il n'appelle pas d'observation.

II.2 Articulation du projet avec les autres plans-programmes

L'articulation du projet avec les autres plans programmes est abordée pages 12-35 du diagnostic du rapport de présentation (tome 1).

L'analyse de l'articulation avec le SDAGE du bassin Artois-Picardie et avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin de la Lys est succincte et à approfondir. Notamment, la compatibilité avec la disposition A9 relative à la préservation des zones humides par les documents d'urbanisme reste à démontrer, plusieurs secteurs de projet étant situés à proximité de cours d'eau ou de zone à dominante humide sans qu'une étude de délimitation de zone humide n'ait été réalisée. Elle est également à approfondir s'agissant de la disposition A4 qui a notamment pour objet d'éviter l'urbanisation des prairies (cf paragraphe II.5.2 du présent avis).

Par ailleurs, l'analyse ne porte pas sur le plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 du bassin Artois-Picardie.

L'autorité environnementale recommande :

- *d'analyser l'articulation du projet avec le plan de gestion des risques d'inondations 2016-2021 du bassin Artois-Picardie ;*
- *de démontrer la compatibilité du futur document avec les orientations du SDAGE du bassin Artois-Picardie, particulièrement en ce qui concerne la préservation des zones humides et des prairies.*

L'analyse de la compatibilité avec le SCoT est traitée pages 12 et suivante. Elle porte sur le SCoT de Flandre intérieure annoncé en révision depuis 2015, alors que le SCoT révisé, devenu le SCoT Flandre et Lys a été approuvé en 2019.

II.3 Scénarios et justification des choix retenus

Le scénario démographique retenu et la déclinaison des besoins en foncier qui en découle ne reposent pas sur l'analyse de plusieurs hypothèses de développement démographique, et notamment d'un scénario au fil de l'eau⁶. Il n'y a pas non plus de scénario sans urbanisation nouvelle en extension.

L'autorité environnementale recommande de compléter la justification du projet retenu par l'analyse de plusieurs scénarios démographiques, dont au moins un scénario au fil de l'eau et par un scénario sans urbanisation nouvelle en extension.

La justification des choix d'aménagement est présentée page 123 du rapport de présentation, tome 2. Les choix opérés pour définir l'implantation des secteurs de projet reposent sur les critères environnementaux suivants : réduction de la consommation d'espace, préservation des espaces naturels (présence de zone à dominante humide et de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique - ZNIEFF) et du patrimoine (cimetière militaire).

L'évaluation environnementale indique que les secteurs de projet retenus ont fait l'objet d'une identification et d'une analyse précise des habitats naturels, de la faune et de la flore présents sur ces espaces.

Cependant, les secteurs de projet n'ont pas fait l'objet d'une détermination de leur caractère humide ; pourtant, la proximité de la zone à dominante humide identifiée le long de la Lys, ou encore la présence de cours d'eau et de fossés ainsi que le risque de remontée de nappe par nappe subaffleurante qui concerne ces espaces laissent présager de leur caractère humide. De plus, des secteurs de projet prennent place sur des prairies, et notamment le secteur de projet « maison blanche » sur une prairie de fauche identifiée comme habitat d'intérêt communautaire (voir paragraphe II.2.5 du présent avis).

6– Scénario « au fil de l'eau » ou « de référence » : hypothèse où on laisse les tendances actuelles se poursuivre, autrement dit, si le projet n'était pas mis en œuvre

Le dossier ne démontre pas que des secteurs de projet alternatifs de moindre impact aient été recherchés.

L'autorité environnementale recommande de démontrer que les choix opérés représentent le meilleur compromis entre le projet de développement communal et les enjeux environnementaux du territoire, au travers de l'analyse de variantes de localisation des secteurs de projets, ou à défaut d'envisager d'autres choix moins impactants pour l'environnement.

II.4 Critères, indicateurs et modalités retenues pour le suivi des conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Les mesures de suivi de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme sont présentées page 163 du rapport de présentation, tome 2. Les indicateurs présentés ne sont pas assortis d'une valeur initiale⁷, d'un état de référence⁸ et d'un objectif de résultat⁹.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme et de ses incidences sur l'environnement d'un état de référence, d'un état initial et d'un objectif de résultat pour chacun des indicateurs de suivi du plan.

II.5 État initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences

II.5.1 Consommation d'espace

Le futur plan local d'urbanisme conduira à l'artificialisation de près de 16,6 hectares en extension d'urbanisation en vue de la production de 369 nouveaux logements. S'y ajoutent l'artificialisation de 5,8 hectares pour un parc et une place structurante.

L'autorité environnementale note que depuis la décision de soumission à évaluation environnementale du 6 février 2018, la consommation d'espace projetée n'a pas été réduite et a augmenté de 2,4 hectares. Le rapport de présentation indique (tome 2 page 132) que 36,34 hectares de zones urbanisables ont été supprimées. Cependant, le projet de plan local d'urbanisme permet de maintenir un rythme de consommation foncière d'environ 1,4 hectare par an d'ici 2035 (1,08 hectare selon le PADD) similaire à la consommation d'espace constatée sur la période précédente (1,05 hectare par an selon le PADD, page 22). Ce rythme est justifié (rapport de présentation, tome 2, page 34) notamment par « l'obligation qui s'impose à la commune, de rattraper son déficit en matière de production de Logements Locatifs Sociaux ». Cette affirmation mériterait d'être démontrée et des mesures permettant de réduire cette consommation d'espace sont encore à rechercher.

Ainsi, la recherche de densités plus élevées que celles retenues (de 21,9 à 23,9 logements par hectare selon les OAP) et de formes urbaines le permettant est à réaliser afin de réduire la

7- Valeur initiale : valeur au moment de l'approbation du document d'urbanisme

8- Valeur de référence : seuil réglementaire, norme, moyenne

9- Objectif de résultat : objectifs à atteindre pour chacun de ces indicateurs

consommation foncière. De même, le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1 AU en fonction du remplissage des dents creuses devrait être envisagé.

Les impacts de la consommation d'espace, et de l'imperméabilisation des sols qui en résulte, sur la biodiversité, le paysage, la gestion des eaux de pluie, la fixation du carbone atmosphérique et plus globalement sur les services écosystémiques¹⁰ qu'ils rendent, ne sont pas abordés. L'artificialisation de prairies notamment va engendrer une perte de capacité de stockage de carbone importante, qu'il convient d'estimer et a minima de compenser.

L'artificialisation des sols ayant des impacts importants et difficilement réversibles sur les milieux naturels et agricoles, l'autorité environnementale recommande :

- *d'étudier la possibilité de modérer la consommation d'espace induite par le projet en recherchant une augmentation des densités de logements à l'hectare et en prévoyant le phasage de l'ouverture à l'urbanisation en extension en le conditionnant au comblement des dents creuses ;*
- *d'étudier l'impact de l'artificialisation sur les services écosystémiques rendus par les sols, et notamment le stockage de carbone, particulièrement par les prairies qui seront retournées, afin de définir les mesures permettant de l'éviter, ou à défaut de le réduire et de le compenser.*

II.5.2 Milieux naturels et biodiversité

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le territoire communal accueille des espaces naturels remarquables :

- les ZNIEFF de type 1 n°310030090 « bocage alluvial de la Grande Becque à Stennebeck et près humides du Moulin Madame » et n°31003309 « prairies inondables d'Erquinghem-Lys » en limite nord-est du territoire communal ;
- une réserve naturelle régionale, les Prés du Moulin Madame ;
- des corridors biologiques de type « prairies » et « zones humides ».

En outre, la commune dispose d'un réseau hydrographique très dense au sein du bassin versant de la Lys. Outre la Lys qui marque la limite nord-ouest de la commune, le territoire communal comprend un réseau de fossés qui ont permis d'assécher ce territoire autrefois marécageux. Les cours d'eau qui traversent le territoire sont la Lys, les courants Cardon, des Lauwets, du Flaquet, Levelu, Luttin, Mariage.

On note la présence de zones à dominante humide identifiées par le SDAGE du bassin Artois-Picardie et d'une zone humide avérée identifiée au SAGE de la Lys.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale

Une étude écologique a été réalisée et fait l'objet du tome 3 du rapport de présentation.

¹⁰ Les services écosystémiques sont définis comme étant les bénéfices que les êtres humains tirent du fonctionnement des écosystèmes (article L. 110-1 du code de l'environnement).

L'ensemble des zonages naturels réglementaires et d'inventaires est recensé page 8 et suivantes de l'étude écologique. La trame verte et bleue est présentée à l'échelle communale en s'appuyant sur les éléments de connaissance du schéma régional de cohérence écologique (carte page 22) et mentionne la présence d'espaces naturels relais et d'espaces à renaturer.

L'étude écologique se focalise sur les trois secteurs de projet (zones d'urbanisation future 1AU). Elle repose sur la réalisation d'inventaires et l'analyse des données bibliographiques. Les résultats des inventaires flore et avifaune sont présentés en annexes 1 et 2, pages 96-104.

S'agissant des inventaires, le nombre et la durée des points d'écoute pour l'avifaune ne sont pas précisés et leur localisation n'est pas cartographiée. L'étude ne donne pas d'estimation des populations présentes pour chaque catégorie d'espèces et les horaires des prospections ne sont pas précisés. Les conditions météorologiques pour les inventaires chiroptérologiques ne sont pas mentionnées. La date de réalisation de la recherche diurne d'amphibiens sur les secteurs de projet « entrée ouest » et « maison blanche » n'est pas précisée.

L'autorité environnementale recommande de préciser la méthodologie de réalisation des inventaires : horaires des prospections, durée, conditions météorologiques, localisation des points d'écoute notamment.

Les inventaires ne répondent pas aux périodes propices à la caractérisation des modalités d'utilisation des sites par les espèces et leur pression est insuffisante pour limiter le caractère aléatoire des observations. Notamment, les inventaires pour les chiroptères et les batraciens sont réalisés sur un seul passage ne permettant pas de rendre compte de la fréquentation du site (aucun inventaire nocturne n'est réalisé pour les amphibiens). Par ailleurs, les espèces précoces (mars-avril, représentatives des prairies) et tardives (août-septembre, représentatives des zones humides) de la flore ne sont pas détectées.

L'état initial ainsi dressé ne permet pas de disposer d'une connaissance suffisante du patrimoine naturel en présence ni des conditions de l'utilisation des secteurs de projet par les espèces (reproduction notamment qui est essentielle au maintien des espèces).

Par ailleurs, la fonctionnalité écologique du site d'implantation, et notamment l'existence de transits sur ce site, n'a pas été étudiée. Or, les secteurs de projet « entrée ouest » et « maison blanche » sont situés respectivement à 110 et 100 mètres des zones à dominante humide présentes le long de la Lys, d'une ZNIEFF et de la réserve naturelle régionale. Il convient donc d'analyser les interactions potentielles entre ces espaces et les habitats identifiés sur les secteurs de projet.

L'autorité environnementale recommande :

- *de réaliser des inventaires permettant de couvrir l'ensemble des périodes favorables à l'identification des espèces ;*
- *d'analyser à l'échelle locale la fonctionnalité écologique des secteurs de projet et de joindre une cartographie permettant de l'illustrer (zones d'alimentation, de nidification et de migration) et d'appréhender les enjeux associés.*

Sur les habitats et la flore

Il est relevé la présence sur le secteur de projet « maison blanche » d'une prairie de fauche. Cette dernière, « prairie maigre de fauche de basse altitude », est un habitat d'intérêt communautaire. Le secteur est bordé d'un cours d'eau et situé à 100 mètres d'une zone à dominante humide. 74 espèces végétales ont été identifiées dont le Tabouret des champs, espèce patrimoniale.

Le secteur de projet du « centre village » est composé de cultures, prairies à fourrages semés, d'une bande enherbée, d'une jachère, d'une prairie pâturée, de haies-alignements d'arbres, de bosquets, d'un cours d'eau et de deux fossés. 127 espèces végétales ont été identifiées, dont trois patrimoniales : le Myosotis des bois, espèce protégée en Nord-Pas de Calais, le Saule fragile et le Tabouret des champs. Des espèces exotiques envahissantes¹¹ ont été repérées sur ce site.

Le secteur de projet « entrée ouest » est composé de cultures, de haies et plantations et d'un secteur anthropisé constitué d'un bâtiment industriel et de zones imperméabilisées. 85 espèces végétales ont été identifiées, aucune n'est protégée ni d'intérêt patrimonial.

L'étude (page 49) qualifie les enjeux floristiques de faibles à très faibles, du fait que :

- les trois espèces patrimoniales observées ne sont pas menacées à l'échelle régionale ;
- le Myosotis des bois, bien qu'espèce protégée, n'est pas ici à considérer comme telle, les deux stations identifiées étant très vraisemblablement échappées de jardin.

La justification d'un enjeu faible pour le Myosotis des bois reste à démontrer. Il convient de rappeler que, conformément à l'article L. 411-1 du code de l'environnement, la destruction d'espèces protégées est interdite.

L'autorité environnementale recommande d'assurer la protection de l'espèce végétale protégée, le Myosotis des bois.

L'étude n'analyse pas les incidences des aménagements du secteur de projet du « centre village » quant au risque de prolifération des espèces exotiques envahissantes, aucune mesure ne semble prise afin de limiter ce risque.

L'autorité environnementale recommande de prescrire, dans le cadre de la réalisation des travaux, les mesures nécessaires à la non dissémination des espèces exotiques envahissantes.

Faune

Les inventaires ont permis d'identifier sur le secteur de projet « entrée ouest »:

- en période de nidification, seize espèces d'oiseaux, dont onze espèces protégées parmi lesquelles deux espèces vulnérables, l'Étourneau sansonnet et l'Hirondelle rustique ;
- huit espèces de chiroptères, dont cinq identifiées comme « vulnérables » (cinq espèces de murin et l'Oreillard roux), utilisant le site en tant que zone de chasse.

¹¹ La Renouée du Japon, le Datura, le Laurier cerise et la Symphorine blanche.

Sur le secteur de projet « maison blanche » ont été identifiés en période de nidification dix-huit espèces d'oiseaux, dont quinze espèces protégées parmi lesquelles l'Etourneau sansonnet et l'Hirondelle rustique.

Sur le secteur de projet du « centre village » les inventaires ont recensé :

- en période de nidification, dix-huit espèces d'oiseaux dont 15 espèces protégées. Deux de ces espèces font l'objet de mesures spéciales de conservation en ce qui concerne leur habitat selon la directive « Oiseaux » : l'Aigrette garzette et le Busard des roseaux ;
- quatre espèces d'amphibiens : le Crapaud commun, le Triton alpestre, le Triton ponctué et le Triton crêté, espèces « quasi-menacées » en région. Les amphibiens sont identifiés au niveau de la mare et du fossé situé à l'est ;
- six espèces de chiroptères utilisant la prairie et les haies qui la bordent en tant que zone de chasse pour la Pipistrelle commune et zone de transit pour les autres espèces.

Les impacts sont qualifiés (page 80 de l'étude écologique) de faibles à nuls sur le secteur de projet « entrée ouest », de moyens pour la prairie de fauche, le secteur anthropisé (maison), l'alignement de feuillus indigènes et le verger du secteur de projet « maison blanche » et pour le secteur de projet du « centre village » de moyens à forts (fort pour le fossé situé à l'est du site).

Cependant les impacts sont susceptibles d'être sous-évalués compte-tenu de l'insuffisance des inventaires, notamment pour les amphibiens et les chiroptères.

L'autorité environnementale recommande, sur la base des inventaires complétés, de réévaluer le cas échéant la qualification des impacts du projet sur les habitats et les espèces.

➤ Sur la prise en compte des milieux naturels

La protection des ZNIEFF et de la réserve naturelle régionale est assurée par leur classement en zone naturelle N. Les espaces à renaturer et les espaces naturels relais sont également protégés.

Cependant, une partie du boisement de la Prévôté, situé dans la ZNIEFF de type I n° 310030090 « bocage alluvial de la Grande Becque à Steenbeck et près du Moulin Madame à Sailly-sur-la-Lys » et identifié comme zone à dominante humide est classé au plan de zonage en zone urbaine Ua. Ce classement permettant une potentielle artificialisation ne garantit pas la protection de cet espace naturel.

L'autorité environnementale recommande d'assurer la protection par un zonage adapté de l'intégralité du boisement de la Prévôté situé en ZNIEFF de type I et identifié comme zone à dominante humide.

L'urbanisation de la « prairie maigre de fauche de basse altitude », habitat d'intérêt communautaire présente sur le secteur de projet « maison blanche » est prévue. Aucun évitement n'a été recherché.

Il est prévu l'évitement de l'alignement de feuillus indigènes, au sud. Cependant, au plan de zonage, celui-ci ne semble pas préservé, ni même dans l'orientation d'aménagement et de programmation

qui s'y applique et qui mentionne par contre la préservation d'une zone boisée au nord et des alignements d'arbres en bordure est et ouest du site. Il convient de mettre en cohérence ces documents, afin d'assurer la préservation de ces alignements d'arbres et de haies susceptibles d'abriter des espèces protégées tels que les chiroptères.

En outre, il convient de noter la présence en bordure de ce secteur d'un cours d'eau dont la protection n'est pas assurée.

Concernant le secteur de projet du « centre village », l'espace naturel relais, constitué de la mare où des amphibiens ont été recensés et de la prairie pâturée, semble voué à disparaître compte-tenu des constructions de logements projetées à cet emplacement.

Par ailleurs, l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur mentionne la mise en valeur des fossés, sans plus de précisions quant aux aménagements. Or, un des fossés est un cours d'eau qu'il convient de protéger et le fossé situé le plus à l'est est identifié comme présentant un impact fort au regard des amphibiens recensés. Les aménagements envisagés sont susceptibles de les impacter significativement.

L'autorité environnementale constate que l'évitement d'un habitat d'intérêt communautaire n'a pas été recherché et que les mesures proposées d'évitement et de réduction des impacts sur certains espaces naturels ne sont pas traduites par des dispositions garantissant leur protection.

L'autorité environnementale recommande :

- *d'assurer la protection de la prairie de fauche, habitat d'intérêt communautaire, des alignements d'arbres et haies présents sur le secteur de projet « maison blanche », ces espaces étant des habitats susceptibles d'abriter des chiroptères ;*
- *d'assurer la protection de la mare, de la prairie et des fossés sur le secteur de projet « centre village », ces espaces abritant des espèces protégées d'amphibiens et étant utilisés comme zone de chasse et de transit pour des chiroptères, et de mentionner clairement les aménagements mis en place assurant cette protection ;*
- *d'assurer la protection des cours d'eau et fossés présents sur les trois secteurs de projet.*

L'étude prévoit, en mesure de réduction, la réalisation des travaux, notamment la suppression des végétations ligneuses, en dehors de la période de reproduction des oiseaux, soit un démarrage entre fin août et fin février. Il convient également de prendre en compte la période d'hivernage des chiroptères.

L'autorité environnementale recommande de proscrire les travaux de coupe des arbres durant la période d'hivernage des chiroptères, soit de novembre à février.

Sur les zones humides

Selon les résultats de l'inventaire sur la flore (page 96), on note la présence d'espèces déterminantes de zones humides, sur les trois secteurs de projet qui sont situés à proximité de la zone à dominante humide présente le long de la Lys, situés à proximité ou traversés par des cours d'eau et fossés.

De plus, le futur plan local d'urbanisme prévoit deux emplacements réservés, situés en zone naturelle et en bordure de la zone à dominante humide présente le long de la Lys :

- l'aménagement d'un espace de loisirs valorisant l'environnement (ER n°6) ;
- la création d'une ouverture sur la Lys (ER n°7).

Les aménagements envisagés ne sont pas présentés et leurs incidences potentielles non analysées.

En outre, l'ensemble des secteurs de projet et les emplacements réservés n°6 et 7 sont concernés par un risque de remontée de nappe par nappe subaffleurante, conduisant à conforter le caractère potentiellement humide de ces sites.

Or, aucune étude de détermination du caractère humide des secteurs de projet et des emplacements réservés n'a été réalisée. La protection des zones à dominante humide n'est donc pas assurée. Si celles-ci sont détruites, il convient de définir des mesures de compensation, permettant de retrouver des fonctions équivalentes à celles rendues par ces espaces, en utilisant la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides¹².

L'autorité environnementale recommande :

- *de réaliser une étude de caractérisation de zone humide afin de qualifier le caractère humide des secteurs de projet et des emplacements réservés n°s 6 et 7 ;*
- *de réévaluer les incidences de l'urbanisation projetée et de proposer, le cas échéant, les mesures de préservation des secteurs humides, à défaut de réduction et de compensation de ces incidences en cas d'impossibilité justifiée de l'évitement.*

II.5.3 Évaluation des incidences Natura 2000

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire communal. Un seul site Natura 2000 est présent dans un périmètre de 10 km autour de la commune de Sailly-sur-la-Lys : le site belge BE32001 « vallée de la Lys » situé à 7,4 km au nord-ouest.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte des sites Natura 2000

Le rapport de présentation, tome 1, présente le réseau Natura 2000 pages 119 et suivantes. L'évaluation des incidences Natura 2000 est présentée succinctement page 91 du tome 3 du rapport de présentation. Elle ne prend pas en compte l'ensemble des sites Natura 2000 situés dans un rayon de 20 km¹³ autour du projet.

Cette analyse porte sur les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 et les interactions possibles entre les milieux naturels de la commune et l'aire d'évaluation¹⁴ de chacune de ces espèces. Cette analyse est rapide et n'est pas faite espèce par espèce.

12 <http://www.zones-humides.org/m%C3%A9thode-nationale-d%C3%A9valuation-des-fonctions-des-zones-humides>

13 Guide Natura 2000 : http://www.natura2000-picardie.fr/documents_incidences.html

14 Aire d'évaluation de chaque espèce ayant justifié de la désignation du site Natura 2000 : ensemble des sites sur lesquels il est possible de rencontrer des espèces parce qu'elles viennent y chasser ou s'y reproduire, y compris donc, en dehors du zonage Natura 2000.

Il est conclu que le projet de plan local d'urbanisme n'aura aucune incidence sur le réseau Natura 2000 en raison :

- de l'éloignement du site et de la présence de l'agglomération d'Armentières ;
- de la faible capacité de déplacement du Triton crêté en particulier ;
- des espèces d'oiseaux concernées, dont la quasi-totalité est liée aux milieux humides ou aquatiques et dont les potentialités d'accueil se concentrent aux espaces situés le long de la Lys classés en zone naturelle.

Cependant, il convient de nuancer ce dernier point. En effet, le Busard des roseaux, espèce ayant justifié la désignation du site Natura 2000, a été observé « en déplacement » sur les espaces de cultures du secteur de projet « centre village ». L'artificialisation de ce secteur de projet engendrant la disparition de ces espaces de grandes cultures est susceptible d'avoir des incidences sur le cycle de vie de cette espèce.

En outre, compte-tenu de l'insuffisance des inventaires, les incidences du projet sur le réseau Natura 2000 sont susceptibles d'être sous-évaluées.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale :

- d'une analyse des incidences du projet sur l'ensemble des sites Natura 2000 compris dans un rayon de 20 km autour des limites du territoire et sur lesquels le projet peut avoir une incidence ;
- d'une analyse des incidences du projet sur les espèces susceptibles d'utiliser les espaces naturels des secteurs de projet, notamment sur le Busard des roseaux.

II.5.4 Eau et risques naturels

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

La commune est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Lys aval. Le territoire est également affecté par :

- un risque de remontée de nappe, notamment par nappe subaffleurante ;
- un risque de retrait-gonflement des argiles : aléa de faible à moyen.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte des risques naturels

Sur l'eau potable

Le plan local d'urbanisme prévoit une croissance de la population de 15 % d'ici 2035. L'évaluation environnementale n'indique pas si la ressource en eau sera suffisante pour répondre aux futurs besoins.

L'autorité environnementale recommande de démontrer que la ressource en eau potable du territoire sera suffisante pour l'accueil de la nouvelle population induite par le plan local d'urbanisme.

Sur les risques naturels

Les risques naturels sont identifiés pages 120 et suivantes du tome 1 du rapport de présentation. Les incidences et mesures sont présentées page 142.

Les secteurs de projet sont concernés par un risque de remontée de nappe par nappe subaffleurante et le secteur de projet « centre village » est concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Cependant, il convient de noter que, selon les éléments du rapport, tome 3 page 144, seule une partie du secteur « entrée ouest » serait concernée par ce risque. Compte-tenu de ces données contradictoires, il convient de s'assurer de la présence ou non de ce risque.

L'autorité environnementale recommande de confirmer ou d'infirmer la présence du risque de remontée de nappe par nappe subaffleurante sur les secteurs de projet et si ce risque était avéré de prendre les mesures d'évitement ou de réduction adaptées.

Le règlement fait mention des risques présents sur le territoire communal et précise que « ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions ». Cependant, ces mesures de prévention et préconisations ne sont pas précisées.

Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, le plan « risques et contraintes » précise en légende qu'il est « conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction ». Il conviendrait de mentionner cette disposition au sein du règlement.

Selon le projet d'aménagement et de développement durable (page 21), « une étude hydraulique sera également imposée pour l'urbanisation des nouveaux sites (zones AU) afin de vérifier la possibilité technique d'infiltrer les eaux de pluie ». Le règlement ne mentionne pas cette disposition.

Enfin, le dossier ne contient pas de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

L'autorité environnementale recommande :

- *d'inscrire au règlement des dispositions relatives à la prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles ;*
- *de mettre en cohérence les dispositions réglementaires avec le projet d'aménagement et de développement durable imposant une étude hydraulique à l'urbanisation des secteurs de projet en extension afin de vérifier la possibilité technique d'infiltrer les eaux de pluie ;*
- *de définir un zonage d'assainissement pour les eaux pluviales.*



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
NORD-PAS DE CALAIS



Mairie de Sailly-sur-la-lys

1071 rue de la Lys

62840 SAILLY-SUR-LA-LYS

SERVICE AMENAGEMENT TERRITORIAL

Tél. 03 21 60 48 60

N/Réf. CD/HS/SP N° 20.381

St-LAURENT-BLANGY, le 16 Juillet 2020

Siège administratif

56 avenue Roger Salengro
BP 80039
62051 Saint Laurent Blangy cedex

SIRET 130 013 543 00025

Tél. : 03 21 60 57 57
Email : contact@npdc.chambagri.fr

OBJET : Arrêt de projet du PLU Consultation des personnes publiques associées

Monsieur le Maire,

Vous nous avez communiqué le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, afin que, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, nous puissions émettre notre avis.

Cet arrêt de projet nous amène à vous faire part de plusieurs remarques.

• **Concernant la prise en compte de l'activité agricole :**

Nous notons la volonté de la Municipalité de tenir compte de l'activité agricole de la commune, au travers notamment de la réalisation d'une étude agricole permettant ainsi d'avoir une vision objective de l'activité agricole du territoire.

Nous actons en page 17 du PADD, l'objectif mis en avant par la municipalité dans son projet politique : « pérenniser l'activité agricole sur la commune ».

En effet, l'agriculture met en valeur 62% du territoire communal.

Elle demeure une activité économique omniprésente sur la commune. Ainsi, il convient de la préserver en limitant l'artificialisation des terres agricoles et en permettant une diversification des activités.

Il est également nécessaire de préserver la fonctionnalité des exploitations agricoles et la circulation des engins, notamment lors des aménagements communaux (par exemple, le long de la rue Bataille...).

• **Concernant le parti d'aménagement :**

La Chambre d'agriculture prend note du retard de la commune au niveau de la diversification de son offre de logements afin de rattraper le déficit en matière de logements locatifs sociaux (LSS) et les obligations qui en découlent (atteindre 20% de LLS en 2025).

Siège social
299 boulevard de Leeds
59000 Lille

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 130 013 543 00033
APE 9411Z

www.nord-pas-de-calais.chambre-agriculture.fr



Ainsi elle note la volonté d'urbanisation d'une zone 1AU « cœur de village » à vocation d'habitat de 13 Ha (avec une densité de 21.9 logements/ Ha) mixée à une zone d'équipement (future mairie, futur centre scolaire et centre social et espace vert de 5.8 Ha).

Même si cette zone d'urbanisation était déjà affichée au PLU en vigueur pour une surface d'un peu plus de 30 Ha, la surface ponctionnée à l'activité agricole reste importante et tend à pénétrer dans la plaine agricole.

Nous attirons l'attention sur la page 11 du cahier des OAP. En effet, même si nous comprenons à la lecture du plan de zonage que l'exploitation Delecroix est préservée à l'échéance du présent projet de PLU (zone agricole), l'OAP met en évidence « une possible extension à long terme » qui viendrait jouxter le périmètre de réciprocity de l'exploitation.

Il s'agit d'une exploitation dont la succession est aujourd'hui assurée. Dès lors, il convient de la préserver et de permettre son développement à long terme afin de lui assurer une certaine sécurité et tranquillité.

L'OAP de cette même zone affiche « un traitement de la frange urbaine en transition avec la plaine agricole par la plantation de haies d'essences locales » à l'intérieur de la zone AU.

Une nouvelle réglementation différente du PLU, (l'arrêté du 27 décembre 2019 relatif à la protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques), instaure des zones de non traitements (ZNT) à proximité des zones bâties.

Pour sa mise en application, la Chambre d'agriculture a voté une motion à ce sujet lors de la session du 29 juin 2020 demandant ainsi un non accroissement des ZNT par une plus grande maîtrise de l'urbanisation des espaces agricoles et l'intégration obligatoire des ZNT dans les nouveaux projets de développement urbain sans surconsommation de foncier agricole.

Par conséquent, nous demandons d'afficher clairement sur le schéma que la haie a une vocation de zone de non traitement afin de dédouaner les exploitants des parcelles riveraines de devoir supporter la charge de cette ZNT.

Consommation foncière :

-Notre Compagnie se satisfait :

- de l'abandon d'une zone économique de 18 Ha et d'une zone d'habitat de 12 Ha affichée au PLU en Vigueur.

- de l'objectif de requalification des friches Safilin et Valys. En effet, cette revalorisation en renouvellement permet de préserver l'espace agricole. Le monde agricole tient à saluer cette initiative.

-Concernant l'habitat, nous relevons au document une surface en extension de 16.5 Ha, tout juste en deçà de la surface allouée par le SCOT Flandre et Lys, et un respect de la densité minimale affichée pour les opérations en programmation.



-La Chambre d'agriculture s'interroge sur un certain nombre de surfaces non comptabilisées au compte foncier, mais néanmoins consommateurs d'espaces agricoles et naturels exploitées en prairies de fauche :

* au bénéfice d'équipements communaux : plus de 4 Ha pour le complexe sportif de la Briqueterie (zone Neq)

*au bénéfice d'emplacements réservés sur les terres agricoles et naturelles : on relève notamment un projet de création d'une aire de jeux (1509m²) et l'aménagement d'espace de loisirs (30275 m²).

L'ensemble de ces éléments ne nous donne qu'une vision partielle de la consommation foncière globale ; ce qui ne nous permet pas d'appréhender les efforts de modération foncière.

Concernant le zonage :

-Localisation au plan de zonage et repérage des exploitations

Nous notons avec satisfaction que toutes les exploitations sont classées en zone agricole, zonage approprié à leur développement.

Les bâtiments agricoles en activité à la date d'approbation du PLU ont été repérés sur le plan des risques et contraintes.

Comme, nous l'avons indiqué lors de la réunion PPA du 12 septembre 2019, nous souhaitons que soit privilégié un repérage sur le plan principal, pour des questions de bonne appropriation du document, que ce soit par les pétitionnaires ou le service instructeur des autorisations d'urbanisme.

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

Le travail de repérage cartographique a été fait de manière approfondie.

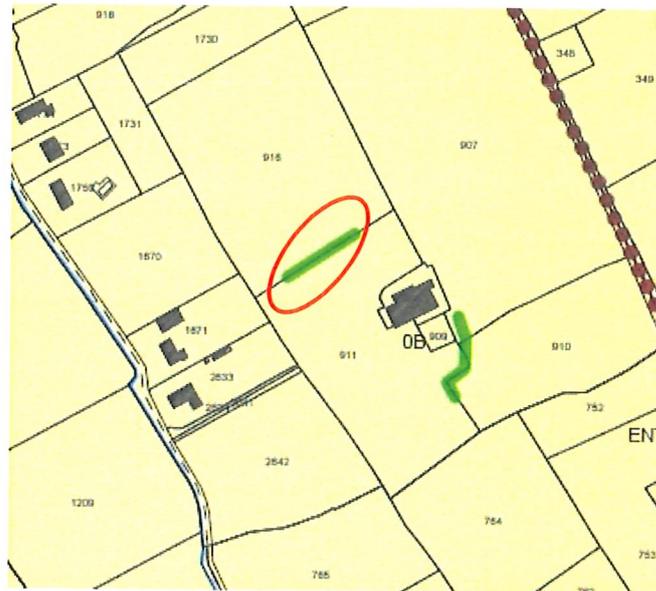
-Des repérages graphiques à modifier



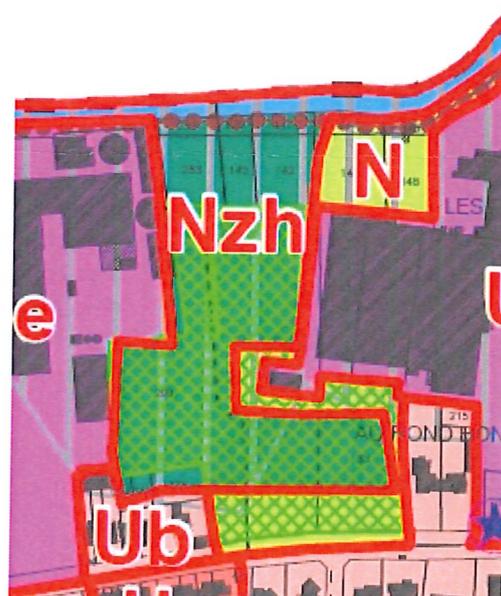
Un verger de hautes tiges exploité par Mr Poillon, à préserver au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Des haies à préserver à ajouter au plan de zonage



Une haie n'existerait pas sur le terrain : à supprimer du plan de zonage



On s'interroge sur une probable erreur de calage de plans pour le NZH/N ?



Nous relevons quelques problèmes de correspondances entre le plan de zonage et les extraits cartographiques du rapport de présentation (partie 2 justification des choix) : page 10, 12 et 18

*Ne dans le rapport /Ae sur le plan de zonage

*Ni dans le rapport/Nzh sur le plan de zonage

*Ns dans le rapport/N sur le plan de zonage

*Us dans le rapport/Neq sur le plan de zonage

*Il manque des exploitations dans le rapport de présentation par rapport à celles matérialisées sur le plan de zonage.

- **Concernant le règlement**

En page 49 du règlement, il est indiqué que la hauteur mesurée à l'axe de chaussée est limitée à 12m au point le plus haut du bâtiment.

Comme précisé en réunion PPA le 12 septembre 2019, la Chambre d'agriculture garant du développement des activités agricoles souhaiterait que la hauteur soit portée à 15 mètres au faitage, en zone agricole (afin d'assurer la faisabilité d'un projet par exemple de méthanisation).

Il convient de préciser au règlement les destinations possibles pour le changement de destination en zone A et N.

En effet, le rapport de présentation dans sa partie justification des choix en page 83 précise que le changement de destination a été envisagé pour les corps de ferme et anciens corps de ferme ayant un enjeu patrimonial pouvant évoluer éventuellement vers du logement ou du tourisme.

Nous demandons que soit apportée une évolution des destinations.

En effet, en page 91 du rapport de présentation, partie justification des choix, il semblerait que l'artisanat et le commerce de détail ne soient uniquement autorisés qu'en zone N et Nch. Nous souhaitons également que ces destinations soient possibles en zone agricole.

Concernant les zones potentiellement inondables par remontées de nappes phréatiques, sauf erreur de notre part, aucune précision n'est apportée au règlement. Nous souhaitons donc nous assurer qu'aucune contrainte ne pèsera sur les projets de construction en zone agricole.

En page 53, il est précisé que la création ou l'extension de bâtiment à usage industriel ou agricole est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure.

Nous souhaiterions que le terme d'aménagement d'écrans de verdure soit nuancé par une intégration paysagère des bâtiments.

- **Compensation agricole collective (principe E.R.C)**

L'urbanisation consomme de manière irréversible des terres agricoles. La loi d'avenir pour l'agriculture de 2014 a introduit une nouvelle disposition dans le code rural qui reconnaît l'existence d'une perte de potentiel économique pour les territoires impactés par certains travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés. L'emprise de ces travaux entraîne une baisse du potentiel se répercutant sur l'environnement économique et industriel des exploitations agricoles.



Ainsi, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics ou privés ayant des effets négatifs importants sur l'économie agricole d'un territoire doivent donner lieu à une étude d'impact sur l'économie agricole.

Dans ce cadre, l'aménageur Foncifrance, en charge du projet cœur de village, a missionné une étude ERC agricole qui a été réalisée en juin 2018. Nous sommes surpris qu'il n'en soit pas fait référence dans le dossier.

En conclusion, la Chambre d'agriculture demande la prise en compte de ses remarques.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

C.DURLIN

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES
Pôle Aménagement et Développement Territorial

Arras, le 20 JUIL. 2020

Direction du
Développement, de
l'Aménagement et de
l'Environnement

Service Développement
Territorial

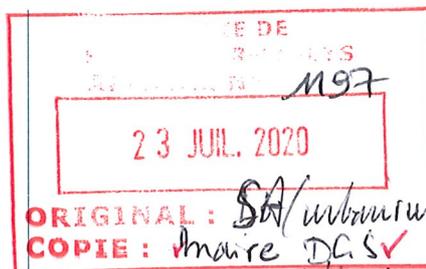
Dossier suivi par :

FAIVRE-PICON Fanny

Tél : 03 21 21 91 58

faivre.picon.fanny

@pasdecals.fr



Monsieur Jean-Claude THOREZ
Maire de SAILLY-SUR-LA-LYS
Hôtel de Ville
1071 rue de la Lys
62840 SAILLY-SUR-LA-LYS

Réf : DDAE/SDT/U – AC/LCT/FFP

Objet : Avis du Département – Arrêt de projet du PLU de SAILLY-SUR-LA-LYS

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 9 mars 2020, vous avez adressé au Département du Pas-de-Calais, pour avis, les divers documents concernant l'arrêt de projet de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La révision a pour objet la définition de nouvelles orientations pour répondre au nouveau cadre législatif et réglementaire et vise à :

- Requalifier les friches industrielles et l'urbanisation des dents creuses ;
- Recomposer les espaces urbains, et notamment la restructuration du centre-ville et autres coutures urbaines ;
- Reconnecter la ville avec la Lys ;
- Prendre en compte le risque inondation.

Ces objectifs sont repris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles.

Vous trouverez décrits, ci-après, les éléments relevant de la compétence départementale à prendre en compte dans le cadre de cet arrêt de projet.

Au titre du réseau routier départemental

Le Schéma Interdépartemental de covoiturage n'identifie pas d'aire sur la commune de Sailly-sur-la-Lys. Le Département se tient à disposition pour discuter de ces projets et identifier de nouveaux sites pertinents pouvant répondre à une demande nouvelle des covoitureurs.

La V367, dite Véloroute de la Lys, passe par le territoire de la commune.

La réalisation des projets repris en OAP aura un impact non négligeable en termes d'artificialisation des sols et de fréquentation routière. La RD 945, qui traverse la commune, connaît un trafic substantiel, notamment un fort trafic poids lourds lié à la présence de l'entreprise Roquette à Lestrem.

Aussi, concernant le projet « Centre-village », la création d'une nouvelle intersection avec la RD 945 devra faire l'objet d'un dossier de prise en considération auprès de la Maison du Département Aménagement et Développement Territorial (MDADT) de l'Artois. Par ailleurs, la sortie via la rue Dormoire pour accéder à la RD 945 est susceptible d'augmenter le flux de véhicules sur la voirie communale, notamment aux heures de pointe.

Concernant l'opération « Entrée ouest », il est proposé d'étudier la possibilité de mutualiser l'accès avec celui de la salle des fêtes déjà existant.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil départemental

Arras, le
20/07/2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. BIELFELD', with a large, sweeping flourish extending to the left.

signé électroniquement par
Matthieu BIELFELD, par délégation de JEAN-LUC
DEHUYSSER
Directeur de la mobilité et du réseau routier



VILLE D'ESTAIRES

Estaires, le 06 juillet 2020

Le Maire - Conseiller Départemental

A

Mairie de Sailly-sur-la-Lys
Monsieur le Maire
1071 rue de la Lys
62840 SAILLY SUR LA LYS



Réf. : BF/CH/AW

Objet: Avis sur l'arrêt projet du PLU de la commune de Sailly-sur-la-Lys

Monsieur le Maire,

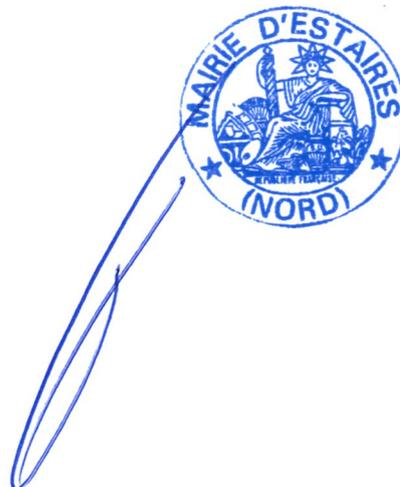
Par courrier du 05 mars 2020, vous sollicitiez l'avis de la commune d'Estaires en tant que Personne Publique Associée et ce dans le cadre l'arrêt projet du Plan Local d'urbanisme de la commune de Sailly-sur-la-Lys.

Aussi, j'ai le plaisir de vous informer que le Conseil municipal a décidé, à l'unanimité, lors de sa séance du 23 juin 2020, d'émettre un avis favorable au dossier précité.

A cet effet, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la délibération correspondante.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire - Conseiller Départemental,
Bruno FICHEUX



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DE LA COMMUNE D'ESTAIRES

Séance du 23 juin 2020

DEPARTEMENT

DU NORD

ARRONDISSEMENT

DE DUNKERQUE

COMMUNE

D'ESTAIRES

DATE DE
CONVOCATION

17 juin 2020

DATE D'AFFICHAGE

30 juin 2020

Nombre de Conseillers

En exercice 29

Présents 27

Votants 29

OBJET : Commune de Sailly-sur-la-Lys – Révision du Plan local d'urbanisme – Arrêt projet et avis du Conseil municipal.

Séance du 23 juin 2020

L'an deux mil vingt, le vingt-trois juin à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle des fêtes Georges Ficheux (grande salle) située rue du Collège à Estaires, sous la présidence de Monsieur Bruno FICHEUX, Maire.

Présents : Mesdames, Messieurs Bruno FICHEUX, Dorothee BERTRAND, Michel DEHAENE, Catherine BAUDRY, Frédéric DUBUS, Augustine VILLE, Yves COLPAERT, Marie HOUSSIN, Stéphane GLORANT, Bernard BAES, Francine MOURIKS, Monique DUHAYON, Véronique VANMEENEN, Brigitte CAMPAGNE, Yann NORMAND, Audrey BOUQUET, Romain BUISINE, Rémi ROMMELARD, François-Xavier HENNEON, Anaïs BUISSON, Isabelle LEMAIRE OREC, Michaël PARENT, Bruno WILLERON, Laetitia LEGRAND, Jimmy MASSON, Alexandra LEGRAND et Olivier SABRE.

Procurations : madame Bérangère MAHAUDEN à madame Dorothee BERTRAND
monsieur Dimitri DUQUENNE à monsieur Bruno FICHEUX

Secrétaire de séance : madame Marie HOUSSIN

Délibération n° 62/62 – 06/2020.

Objet de la délibération : Commune de Sailly-sur-la-Lys – Révision du Plan local d'urbanisme – Arrêt projet et avis du Conseil municipal.

Vu le code général des Collectivités Territoriales ;
Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.132-7 et suivants et L.153-40 ;
Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Sailly-sur-la-Lys du 18/12/2014 ayant prescrit la révision du Plan local d'urbanisme ;
Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Sailly-sur-la-Lys en date du 19/05/2017 attestant en conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Sailly-sur-la-Lys du 21/12/2017 relative à l'adoption du contenu modernisé du PLU (décret n°2015-1783 du 28/12/2015) ;
Vu le courrier du 5 mars 2020 de la commune de Sailly-sur-la-Lys sollicitant l'avis du conseil municipal de la commune d'Estaires en tant que Personne Publique Associée;

Considérant que la commune de Sailly-sur-la-Lys a prescrit par délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2014 la révision de leur Plan local d'urbanisme.

Les raisons qui ont conduit la commune de Sailly-sur-la-Lys à décider d'engager la révision du PLU sur l'ensemble de son territoire sont les suivantes :

- ✓ La requalification des friches industrielles et l'urbanisation des dents creuses
- ✓ La recomposition des espaces urbains et notamment la restructuration du centre-ville et autres coutures urbaines
- ✓ Des connexions sur la Lys
- ✓ La prise en compte du risque d'inondation.

**Objet de la délibération : Commune de Saille
local d'urbanisme – Arrêt projet et avis du Co**

... / ...

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'Urbanisme, l'arrêt projet est soumis pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code.

Le Conseil municipal est donc invité à émettre un avis sur l'arrêt projet du Plan local d'urbanisme de la commune de Saille-sur-la-Lys.

Le conseil municipal, **après en avoir délibéré, à l'unanimité**, décide d'émettre un avis favorable sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saille-sur-la-Lys.

Acte certifié exécutoire
Transmis à la sous-Préfecture le
publié ou notifié le
Le Maire,
Bruno FICHEUX

Fait à Estaires, le 23 juin 2020
(Suivent les signatures)
Pour extrait conforme,
Le Maire,
Bruno FICHEUX



Le Maire :
certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux
mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

... / ...

*Franchonnette copie à
Audehuc*



Pôle
Prévention Prévision
Opérations
Groupement
Prévision des Risques



Saint-Laurent-Blangy, le 11 mars 2020

Le Chef du Groupement Prévision des Risques,

à

Monsieur le Maire
1071 rue de la Lys
62840 SAILLY SUR LA LYS

À l'attention du service urbanisme

Affaire suivie par : Lcl F-X GOUZEL
Chef du Groupement Prévision des Risques
☎ 03.21.21.88.61
☎ 03.21.21.81.23
✉ Prevision@sdis62.fr
Références : FXG / BC / 20-0427

Objet : PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAILLY SUR LA LYS

V/Réf. : Transmission en date du 05 mars 2020 arrivée dans mes services le 11 mars 2020.

Par transmission citée en référence, vous avez sollicité l'avis du SDIS concernant le **Plan Local d'Urbanisme de votre commune**.

Vous trouverez ci-dessous nos observations concernant les règles générales applicables pour votre commune.

I – VOIRIE :

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie (voie engins), et être conformes aux différents textes en vigueur.

Définition de la voie engins :

Il s'agit d'une voie d'une largeur minimale de 8 mètres, utilisable par les engins de secours, et comportant une chaussée dont les caractéristiques sont indiquées sur la figure 1 :

- Largeur, bandes réservées au stationnement exclues :
 - 3 mètres pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres,
 - 6 mètres pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 mètres.
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kN, avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum.

- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m².
- Rayon intérieur minimal R : 11 m.
- Surlargeur S = 15/R, dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R, surlargeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètres).
- Hauteur libre : 3,50 mètres.
- Pente inférieure à 15%.

II – DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE :

- **Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont proportionnés aux risques à défendre, et définis selon le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du 17 juillet 2017 modifié**
- En ce qui concerne les risques importants, les moyens de défense extérieure contre l'incendie doivent être fonction du nombre de lances que comporte le plan d'attaque des Sapeurs-Pompiers.
- Lors des projets de révision de Plans Locaux d'Urbanisme, les risques n'étant pas cernés avec précision, le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Pas-de-Calais propose une étude spécifique de la défense contre l'incendie afin de réaliser un schéma communal de défense contre l'incendie, en collaboration avec le service gestionnaire du réseau d'eau, ainsi qu'avec tout autre service jugé compétent en la matière.
- **De plus, conformément au Règlement Opérationnel du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Pas-de-Calais en date du 28 février 2017, Monsieur le Maire de la Commune de SAILLY SUR LA LYS s'assurera que l'implantation des points d'eau permet d'assurer la défense contre l'incendie au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisme et des implantations industrielles. En outre, la commune devra maintenir constamment ces installations en bon état de fonctionnement.**
- Enfin, il y aura lieu d'attirer l'attention de Monsieur le Maire sur le fait que si l'extinction d'un incendie était retardée à cause de la carence des moyens de secours, la responsabilité de la commune pourrait être engagée.

III – ISOLEMENT DES RISQUES :

Il conviendra de veiller à préserver des volumes de protection suffisants autour des établissements présentant des risques particuliers afin d'éviter la propagation des incendies.

IV – PRÉVENTION – RÉGLEMENTATION APPLICABLE :

4.1 IMMEUBLE D'HABITATION :

Références Réglementaires : Arrêté du 31 Janvier 1986 et Code de la Construction et de l'Habitation (articles R 111-1 et suivants).

Sont assujettis à la réglementation incendie des bâtiments d'habitation, sous réserve que le plancher du logement le plus haut soit au plus à 50 mètres au-dessus du sol accessible aux engins de secours :

- Les bâtiments ou parties des bâtiments abritant un ou plusieurs logements.
- Les logements-foyers, tels que les foyers des jeunes travailleurs et les foyers de personnes âgées, à l'exclusion des locaux collectifs qui sont soumis à la réglementation des établissements recevant du public.
- L'habitat de loisirs à gestion collective, tel que les maisons familiales et les villages de vacances, à l'exclusion également des locaux collectifs, considérés comme ERP. Outre la réglementation générale sur l'habitation, il y a lieu d'appliquer les dispositions de l'arrêté du 30 Janvier 1978 spécifiques à cet habitat.

- Les locaux destinés à la vie professionnelle, lorsque celle-ci s'exerce dans le même ensemble de pièces que la vie familiale.
- Les dépendances du domicile familial, y compris les parcs de stationnement couverts de surface comprise entre 100 et 6 000 m².

4.2 ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC :

Références Réglementaires : Arrêté du 25 Juin 1980 (articles GN) et CCH (articles R 122.1 à R 123.55).

« Constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement, à quelque titre que ce soit, en plus du personnel ».

4.3 INSTALLATIONS CLASSEES :

Les activités industrielles ou agricoles susceptibles d'engendrer des nuisances (pollution de l'air, de l'eau, des sols, pollution sonore ou visuelle, atteinte à la biodiversité, etc.) ou d'être à l'origine d'accidents (incendie, explosion, nuage toxique, épandage de liquides toxiques) relèvent de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Références Réglementaires : dispositions des articles L 511-1 à L 511-2 et R 512-1 à R 512-18 du Code de l'Environnement.

Ces dispositions visent à prévenir l'ensemble des risques et nuisances provenant d'une installation et notamment les risques d'incendie.

L'article L 511-1 en définit le champs d'application : « les ateliers, usines, dépôts, chantiers, carrières et toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la sécurité, la salubrité, soit pour la commodité du voisinage, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, sont soumis aux dispositions de la loi ».

Depuis juillet 2006, les parcs de stationnement couverts ne sont plus considérés comme des ICPE (suppression des parcs soumis à déclaration par le décret n° 2004-645 du 30 juin 2004, puis suppression des parcs soumis à autorisation et de la rubrique n° 2935, devenue vide, par le décret n° 2006-646 du 31 mai 2006).

4.4 ÉTABLISSEMENTS DU TRAVAIL :

Référence Réglementaire : Code du travail – article L 4111-1.

Sont soumis aux dispositions du Code du Travail :

- Les employeurs de droit privé ainsi que les travailleurs,
- Les Etablissements Publics à caractère Industriel et Commercial (EPIC)
- Les établissements publics administratifs lorsqu'ils emploient du personnel dans les conditions du droit privé,
- Les établissements de santé, sociaux et médico-sociaux mentionnés à l'article 2 de la loi n° 86-33 du 9 janvier 1986 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière.

Références Réglementaires :

- Code de la Construction et de l'Habitation : R 121-1 ; R 122-2,
- Code de l'Urbanisme : L 421-1 à L 421-8, R 111-2, R 111-5 et R 111-6, R 421-1 à R 421-17, R 462-1, alinéa 1, R 462-2 à R 462-9,

- Code Général des collectivités territoriales : L 2212-2.

Cas où l'établissement n'est pas assujéti, Code du Travail : article L 4111-4.

Echappent aux dispositions du Code du Travail, en matière de prévention incendie :

- Les mines et carrières, ainsi que leurs dépendances
- Les entreprises de transport dont le personnel est régi par un statut.

Code du travail : article R 4227-1.

Echappent également aux dispositions du Code du Travail, les immeubles de grande hauteur, au sens de l'article R 122-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour lesquels des dispositions spécifiques sont applicables.

4.5 BATIMENTS AGRICOLES OU FORESTIERS :

Très souvent, les exploitations agricoles ne sont pas concernées par la réglementation européenne et ne sont pas soumises à déclaration ou autorisation, car la quantité stockée de produits phytosanitaires, engrais et alcool, est généralement inférieure aux seuils définis. Cependant, même si la quantité est moindre, les dangers associés aux produits restent les mêmes. Il est donc important de prendre des mesures de prévention et de protection relatives aux stockages de ces substances, et plus généralement à l'ensemble des stockages présents.

De manière générale, les installations agricoles sont concernées par les réglementations suivantes :

- Sécurité des personnes : Code Rural, Code de la Santé Publique (ainsi que leurs décrets d'application) et Code du Travail.
- Sécurité des milieux naturels : Code de l'Environnement.

Je vous prie d'agrée, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux et dévoués

Le Chef du Groupement Prévision des Risques,

Lieutenant-Colonel François-Xavier GOUZEL

Copie à :

- M. le Chef du Groupement CENTRE
- M. le Chef du C.I.S. LAVENTIE

Mairie de Sailly sur la Lys
Mr le maire, Jean Claude Thorez
1071 rue de la Lys
62840 Sailly sur la Lys

Nos réf : LL/DITN/0472/ST
Affaire suivie par : Sylvie TREVAUX
Tél : 06.12.18.35.96

Objet : Avis PLU de la commune de Sailly sur la Lys

Lille, le 15 juin 2020

Madame, Monsieur,

Après examen du projet de Plan Local d'Urbanisme qui a été adressé à la SNCF par courrier daté du 14 mai 2020, je souhaite formuler les observations suivantes au nom et pour le compte du groupe public ferroviaire SNCF.

Je vous remercie d'ores et déjà de prendre en compte les remarques que vous trouverez ci-après :

• **La fiche de la servitude T1, ainsi que sa notice explicative**

La commune de Sailly sur la Lys est traversée par la ligne n°294 000 d'Armentières à Arques qui appartient toujours au domaine public ferroviaire.

Le domaine public ferroviaire est protégé par le CG3P, le code civil ainsi que par la servitude dite " T1 ", codifiée par une ordonnance du 28 octobre 2010 dans le code des transports aux articles L2231-1 à L2231-9.

La fiche de la servitude T1; ainsi que sa notice explicative sont annexées au PLU dans la liste "servitudes d'utilité publique" conformément à l'article R126-1 du code de l'urbanisme, et je vous en remercie.

• **Règlement**

Les emprises ferroviaires de la ligne n°294 000 d'Armentières à Arques sont situées dans les zones A, U et N.

Nous rappelons qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour tous travaux programmés à proximité des emprises ferroviaires (notamment pour les permis de construire, lotissement, d'aménagement...). Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui prohibe la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer. A cet effet, nous précisons qu'il convient d'adresser les

dossiers en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises à l'adresse suivante :

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE NORD
Pôle Synthèse Innovation Urbanisme
Immeuble Perspective -7^{ème} étage
449, avenue Willy Brandt 59 777 LILLE

Zone N

Nous avons constaté que les emprises de la voie ferrée traversant votre commune sont classées dans un zonage N. Nous sommes conscients de l'intérêt écologique de ce linéaire et notamment leur caractéristiques naturelles. Cependant, nous souhaitons tout de même nous assurer, en portant votre attention sur ce point, que le règlement de ce zonage est bien compatible avec les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires.

En conclusion, nous donnons un avis favorable au projet de PLU de la commune de Sailly sur la Lys arrêté le 12 février 2020.

Je vous prie d'accepter, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations les plus distinguées.


Signé : S. TREVAUX



Christophe CHARTRAIN.

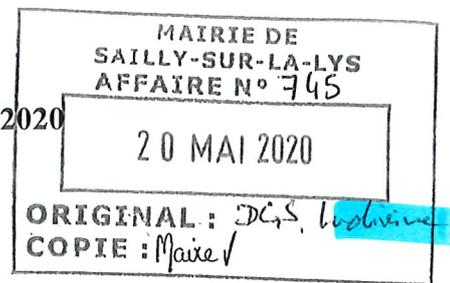
Directeur Immobilier Territorial Hauts de France-Normandie

La Gorgue, le 12 mai 2020

Le Président

A

Monsieur le Maire
Jean-Claude THOREZ
Hôtel de Ville
1071 rue de la Lys
62840 SAILLY SUR LA LYS



→ Audité par moi

Nos Réf: BF/FH/AGV/2020_332

Vos Réf : LD/VL/JCT

Objet : Projet de révision du PLU - arrêté par le Conseil Municipal

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis, par courrier en date du 5 mars 2020, le projet de révision du PLU pour que la Communauté de Communes Flandre Lys puisse émettre un avis.

Par conséquent, je vous fais part des remarques du service commun, instruction des autorisations d'urbanisme, de la CCFL émises dans la synthèse jointe en annexe. Ces remarques et suggestions sont transmises dans le but de faciliter l'instruction des dossiers dans le cadre du futur PLU.

Aussi, cette note de synthèse intègre les remarques spécifiques au secteur Safilin intégrée en zone UR, sur lequel une étude pré-opérationnelle est actuellement menée par le bureau d'études Antegroup.

A toutes fins utiles, le service urbanisme reste à votre disposition pour échanger sur celles-ci.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Bruno FICHEUX

Remarques sur les documents arrêtés du projet de révision du PLU de Sailly sur la Lys

Rapport de présentation :

P8. La carte n'est pas à jour

P9. Le territoire de la CCFL compte aujourd'hui 40 239 habitants.

P12.13.36 Le SCOT ne s'appelle pas Flandre Intérieure mais Flandre et Lys. Le SCOT a été approuvé par le Comité Syndical du Syndicat Mixte Flandre et Lys le 11 décembre 2019.

OAP thématique :

Règlement :

Page 11 : Au même titre que la sous-destination « logement », il faudrait restreindre les hébergements strictement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour les besoins de l'entreprise

Page 15 : les schémas sont inversés.

Page 24 : Pour les opérations inférieures à 8 logements, aucune place de stationnement n'est imposée pour les visiteurs, ce qui risque de créer du stationnement sur la voirie de desserte et/ou encombrer la voirie publique. Or, des permis d'aménager pour des petites opérations d'environ 4 ou 5 logements sont régulièrement déposées sur la commune (ex : Nord Invest). Dès lors, ne serait-il pas judicieux d'imposer une place visiteur à partir d'opérations de 4 ou 5 logements ?

Page 29 : Dans le paragraphe d'introduction, il est indiqué que les constructions doivent respecter les prescriptions et recommandations de l'OAP. Or, l'OAP ne fait pas de distinction de ce qui relève de la recommandation et de la prescription. Il serait bienvenu de clarifier cette disposition pour l'instruction des permis à venir.

Page 37 p50: Les façades aveugles sont interdites en front à rue. La notion « front à rue » sous entend les façades alignées sur le domaine public ? Dans le cas où la construction se situe à l'angle de deux voies, les façades aveugles sont-elles autorisées sur la façade donnant sur la voie qui n'est pas face à l'entrée principale ?

Page 41. Il est indiqué, pour les accès : *« Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres ».*

Or, la définition de la voie précise que *« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants: La voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ».*

Ainsi, un cheminement desservant deux propriétés pourrait être considéré comme un simple accès alors que c'est une voie. Il serait judicieux de clarifier la définition de l'accès.

Page 54 : Au regard du tableau des destinations, les hébergements ne sont autorisés que dans le cadre d'un changement de destination et sont limités à 5 chambres. Or, le projet de permis de construire prévoit 6 chambres et une extension. Un ajustement des règles devrait être envisagé pour ne pas compromettre le projet.

Page 56 : Secteur NCh : Le règlement autorise les constructions et aménagements nécessaires à l'activité existante de restauration et d'organisation de réceptions. Le terme « existante » devrait être supprimé puisque l'activité de restauration et d'organisation de réception envisagée dans le cadre d'extension du Château du Bac Saint Maur est bien nouvelle.

Page 59 : CDNPS et non CDPENAF

L'emprise au sol des aménagements réalisés à compter de l'approbation sont limitées à 200 m² en zone Nch. Cette surface devrait être légèrement augmentée pour faciliter d'éventuelles évolutions ultérieures des bâtiments.

Remarques spécifiques à la zone UR :

Plan de zonage : Il faudrait peut-être sortir du zonage UR la partie d'activité restante de SAFILIN et le réintégrer en zone UE pour faciliter son développement

Éléments de patrimoine à protéger :

- La chapelle n'est pas positionnée au bon endroit.
- il y aura des démolitions sur la friche dont on ne mesure pas à ce stade d'étude ce qui sera gardé (voir diagnostic patrimoine de l'étude)
- Doit-on déjà cibler les bâtiments à protéger ? dangereux pour la faisabilité de l'opération, Il faut être plus flou.

Règlement :

Toitures (pente de toit et matériaux traditionnels) : il faut être plus souple car il y aura de la reconstruction sur site de bâtiment qui peut changer radicalement du langage architectural en place et des matériaux traditionnels (tuile, ardoise et leurs aspects...) et des pentes de toits. Une architecture plus innovante n'est pas à exclure.