

# **RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **de la COMMUNE DE SAILLY SUR LA LYS**

### **CONCLUSIONS & AVIS** **du Commissaire Enquêteur**

- **Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille N° E2000085/59 du 1<sup>er</sup> Octobre 2020**
- **Arrêté de Monsieur le Maire de Sailly-sur-la-Lys N° 143/2020 du 20 Octobre 2020**

**Enquête Publique du 30 novembre 2020 au 4 janvier 2021**

**Commissaire enquêteur Daniel QUIQUEMPOIX**

# SOMMAIRE

1/ Présentation – cadre générale de l'enquête

2/ Organisation – déroulement de la procédure

3/ Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur

3/1 Conclusion relative à l'étude du projet, préalable à la contribution du publiques

3/2 Conclusion relative à la consultation et la concertation préalable

3/3 Conclusion relative à la Synthèse des observations du publique

4/ Les conclusions liées au mémoire en réponse du pétitionnaire

5/ Conclusion générale

6/ Avis du commissaire enquêteur

## 1/ PRESENTATION - CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

Depuis son adhésion à la Communauté de Communes Flandres Lys au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la Commune de SAILLY SUR LA LYS a récupéré la compétence urbanisme.

Par délibération du 12 février 2020, le conseil municipal a arrêté le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

- La révision porte sur l'ensemble du territoire de la Commune. Elle vise à mettre en place la nouvelle stratégie de développement et d'aménagement de la Commune, en matière économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 15 ans. Elle porte sur :
- La recomposition des espaces urbains et notamment la restructuration du centre-ville et autres coutures urbaines
- La requalification des friches industrielles et l'urbanisation des dents creuses
- Des connexions avec la Lys
- La prise en compte du risque d'inondation.

A ce titre cette révision s'accompagne d'un projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) consacrés à la mixité sociale pour la production de logements locatifs sociaux (LLS). Il poursuit 5 orientations :

- Marquer la centralité de la commune en projetant le développement de la population et de l'habitat
- Améliorer le cadre de vie et les déplacements
- Mettre en valeur le patrimoine environnemental, paysager et bâti
- Maintenir et diversifier le tissu économique
- intégrer les nuisances et les risques.

La révision générale du PLU de Sailly sur la Lys, apparaît comme une procédure obligée pour une bonne maîtrise de l'urbanisation dans le respect du cadre réglementaire en permettant d'adapter la situation et de rattraper le retard en matière de logement sociaux.

La municipalité ambitionne une **hausse démographique de 15%** pour atteindre **4650 habitants, à l'horizon 2035**. Cela implique un besoin de **511 logements supplémentaires**, compte tenu du desserrement de la population, **induisant un total de 2019 résidences d'ici 2035**. La loi SRU impose un besoin total minimum de 404 logements sociaux (2019x20%) d'ici 2035. soit compte tenu des 157 logements sociaux existants, c'est un minimum de **247 logements** locatifs sociaux qui devront être produits pour que la commune rattrape son déficit.

## 2/ ORGANISATION - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Par décision n° 20000085/59 du 1<sup>er</sup> octobre 2020, Monsieur le président du Tribunal Administratif de Lille a désigné comme enquêteur pour l'enquête relative à la révision générale du Plan local d'urbanisme de la Commune de Sailly-sur-la-Lys, Monsieur Daniel QUIQUEMPOIX.

Cette décision a été reprise par l'arrêté municipal du 20 octobre 2020 de Monsieur le Maire de Sailly-sur-la-Lys prescrivant la nature et les modalités de l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée du 30 Novembre 2020 au 4 Janvier 2021 inclus, à la Mairie de Sailly sur la Lys soit 36 jours consécutifs.

*révision général du plan local d'urbanisme de la commune de Sailly sur la Lys*

**Conclusion et avis d'enquête publique** (du 30 novembre 2020 au 04 janvier 2021)

L'accès aux dossiers et aux registres d'enquête a été possible aux dates et heures d'ouverture de la Mairie durant cette période.

Le dossier fut également mis en ligne à des fins d'information sur le site internet de la Commune : [www.sailly.info](http://www.sailly.info). Il n'a pas été possible techniquement de comptabiliser le nombre de visiteurs pour la consultation du dossier.

Les observations et propositions relatives au projet ont pu être consignées par écrit, du 30 novembre 2020 au 04 janvier 2021 :

- sur le registre d'enquête paraphé par le Commissaire enquêteur, à la Mairie,
- par courriel à l'adresse : [revisionplu@sailly.info](mailto:revisionplu@sailly.info)
- par courrier postal à l'attention de M. Le Commissaire Enquêteur à la mairie de Sailly sur la lys.

Par ailleurs, le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public, dans les lieux et créneaux horaires suivants :

le 30 novembre de 14 h à 17 heures

le 12 décembre de 9 à 12 heures, prolongée jusque 13 heures (affluence du public)

le 23 décembre de 14 à 17 heures

le 4 janvier 2021 de 14 à 17 heures

L'enquête n'a posé aucun problème particulier. Le Public, bien informé, était au rendez-vous, avec une forte affluence lors de la permanence du 12 décembre. La procédure n'a soulevé aucune polémique. L'enquête a été clôturée le lundi 4 janvier à 17 heures lors de la dernière permanence par le commissaire enquêteur.

### **3/ CONCLUSION PARTIELLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

#### **3/1 Conclusion relative à l'étude du projet, préalable à la contribution publique**

La commune de Sailly sur la Lys se trouve dans la plaine de la Lys. Ce secteur constitue un « **Bas Pays** », **plat et Humide, très urbain, étalé le long d'une route départementale, avec des caractéristiques rurales et agricoles très marquées.**

L'étude du dossier d'enquête, disponible 45 jours avant le début de la contribution publique, les réunions en Mairie de Sailly sur la Lys, la visite de la Commune et les réponses fournies par la municipalité à l'avis de l'autorité environnementale et aux avis des Personnes Publiques Associées avant l'enquête ont fait prendre conscience au commissaire enquêteur :

- de la complexité du projet de révision du PLU de la commune qui doit faire face à plusieurs enjeux, trouver un équilibre entre :

les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

le renouvellement urbain

une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles,

la protection des milieux naturels et des paysages, des écosystèmes

la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable

les besoins en matière de mobilité

la sécurité et la salubrité publiques

la prévention des risques naturels (inondations, nappes phréatiques, retrait gonflement des argiles, les risques technologiques et sources de pollution (ICPE)

Le rapport de présentation a été réalisé à partir d'un diagnostic territorial et de l'analyse de l'état initial de l'environnement (EIE) dans son tome 1 pour aboutir dans son tome 2 à la justification des choix et évaluation environnementale. Enfin le tome 3 retrace le volet écologique de l'évaluation environnementale au cas par cas demandé par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

La commune présente des enjeux environnementaux importants qu'elle doit préserver, notamment 3 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF de type 1), dont deux limitrophes avec la commune, un espace naturel sensible (boucles de la Lys), une réserve naturelle Régionale (Près du Moulin Madame). Au cours de l'enquête, on note une forte préoccupation des citoyens concernant la protection de la faune et de la flore.

La commune a décidé d'assurer une maîtrise renforcée de son urbanisation en affichant ses intentions au travers d'OAP ainsi que ses stratégies d'aménagement du territoire en matière de logement, qu'il soit groupé, collectif ou social. Pour tenter d'atteindre les objectifs démographiques fixés, et rattraper le déficit en logements sociaux, le projet va se réaliser majoritairement au sein des 3 sites à urbaniser et au sein du tissu urbain existant. Améliorer le cadre de vie et les déplacements dans le cadre de l'**opération Centre Village**, en créant un groupe scolaire avec tous les équipements associés sur place (cantine, garderie, terrain multi-sports, stationnement adapté, Mairie, Centre social, espaces verts). Cela pour contribuer au recentrage des équipements publics communaux, faciliter la circulation et améliorer la sécurité. Ce nouveau quartier sera ainsi le support de nouvelles liaisons routières, permettant une connexion directe entre la rue de la Lys, la rue des Chauds Fourneaux et la rue de Bruges. La municipalité envisage également la création d'une nouvelle voie routière entre l'ancienne gare de Bac-saint-Maur et le pôle d'équipements sportifs et de loisirs de la Briqueterie.

Cependant la réalisation des OAP aura un impact non négligeable en terme de fréquentation routière au débouché sur la RD945 qui connaît déjà un trafic substantiel, notamment un trafic poids lourd lié à l'entreprise Roquette.

Concernant le projet « Centre Village », comme le suggère les Services du Département, la création d'une nouvelle intersection avec le RD 945 pourra faire l'objet d'un dossier de prise en considération.

### **3/2 Conclusion relative à la consultation et la concertation préalable**

Le Commissaire Enquêteur a examiné, d'une part les observations et suggestions des personnes publiques qui ont été sollicitées pour émettre un avis sur le projet de révision générale du PLU de la Commune de Sailly sur la Lys ; et d'autre part la manière dont la concertation préalable a été organisée auprès des habitants de la commune.

Le projet de révision a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête et conformément à la réglementation, aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) . Sur 9 retours des PPA :

- 2 avis favorables sans réserves
- 2 avis favorables avec réserves et ou demandes de corrections
- 5 avis techniques qui listent des corrections/compléments qui pourraient être effectués ou qui n'appellent pas de modifications.

Ces avis ont fait l'objet d'un mémoire en réponse établi par le groupe de travail du PLU lors de sa réunion du 6 octobre 2020, présidé par le Maire. La majorité des réponses apportée par la municipalité vont dans le sens des recommandations ou observations et corrections demandées par les Personnes Publiques Associées.

- Dans le cadre des perspectives d'évolution de la population, des objectifs de productions de logements qui en découlent, et des sites de projets retenus pour atteindre ces objectifs, une mise en cohérence est nécessaire entre les différents documents de présentation du projet communal. En effet même si cela ne remet pas en cause le projet, cela n'a pas facilité une bonne compréhension du Public.

- De même que les données utilisées dans la détermination des objectifs de croissance démographique (2012 et 2013) pourraient être actualisées en se basant sur des sources plus récentes de l'INSEE et mis en cohérence dans les différents documents.

- concernant la consommation foncière globale, le calcul devra intégrer toutes les sources de consommation, à savoir les parcelles mobilisables, le potentiel des STECAL, de certains emplacements réservés et du reliquat des zones économiques. Une harmonisation au sein des différents documents est à revoir également. (Préfecture).

- Le PPRI de la Lys Laval (2005) est correctement pris en compte dans les différents documents du projet de PLU de Saily : rapport de présentation, règlement, PADD et carte des risques et contraintes (sauf à revoir la légende du plan et concernant les zones inondables, qui ne semble pas en adéquation avec la légende du PPRI pour une couleur).

Les documents du PPRI étant opposable au PLU, il conviendra de joindre l'ensemble des pièces du PPRI dans le dossier du PLU.

- les autres risques « aléas sismiques », « 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. Ces mesures pourraient être présentées dans les règlements écrits et graphiques.

En ce qui concerne la **concertation avec les habitants**, celle-ci a été variée et a été au-delà de ce qui était préconisé. En plus de la mise à disposition des documents d'étude et d'élaboration du dossier d'arrêt du projet PLU, de publication dans le bulletin municipal et plaquette spécifique, articles dans la presse locale, et registre de concertation en mairie, la commune a réalisé une concertation avec les agriculteurs, ainsi qu'une réunion publique.

Je considère que les modalités de concertation et consultation définies dans la délibération du 18 décembre 2014 ont été mises en œuvre pour l'élaboration du projet

### **3/3 Conclusion relative à la synthèse des observations du public**

Une participation très satisfaisante du public.

L'information faite par la commune au sujet de la révision du PLU a beaucoup contribué au déplacement du public pour recueillir des informations ou faire part de leurs observations. Aucun temps mort lors des permanences et une permanence prolongée d'une heure pour accueillir pleinement le public.

De nombreuses demandes d'informations :

Questionnement sur le zonage et le potentiel de leur propriété et demandes d'information sur le site à urbaniser « Entrée Ouest ».

De nombreuses demandes individuelles de modification de classement de parcelles :

- En particulier de certains riverains de la rue de Bruges pour lesquels la superficie et la configuration de leur propriété pourrait permettre une construction en double rideau si le zonage en fonds de parcelle était classé en zone Ub.

Une demande de changement de zone d'une propriété classée N, en A lié à l'activité actuelle d'élevage de chevaux et une contestation d'un déclassement en zone N d'un terrain initialement en U.

## Règlement – demande de modification

Il s'agit surtout de demandes d'adaptation concernant des propriétés en zonage A (batiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination), d'une demande de classement d'un verger en zone réservée, et d'une demande d'une levée de mention « possible extension à long terme » sur un terrain jouxtant l'OAP Centre Village.

## Observations – remarques sur les OAP et zone à Urbaniser

Les principales remarques ou critiques et « opposition » se porte sur l'OAP « Entrée Ouest ». C'est un des thèmes récurrent de l'enquête, mis en exergue par bon nombre de citoyens et qui a suscité de nombreux écrits. Les principaux arguments apportés sont :

- parcelle à proximité de la Lys, de zone inondable et remontées de nappes phréatiques
- suppression de terres agricoles et une surface boisée
- inquiétude pour la faune et la flore
- présence d'un étang et une hutte de chasse entre la lys et ce terrain (zone marécageuse)
- la situation excentrée par rapport au centre du village
- la proximité de la RD 945 et l'insécurité pour les enfants qui se rendront à l'école
- suppression d'un espace naturel
- le risque par débordement de la Lys reste élevé même si le plan de lotissement respecte en partie arrière la limite de la zone qualifiée d'inondable.

L'OAP « Coeur de Village » n'a pas reçu de critiques ngatives. Elle est même citée comme solution pour accueillir l'OAP « Entrée Ouest » en lieu et place du site initial, par échange de parcelles par exemple.

Peu de remarques sur le site « Maison Blanche » sauf la contestation sur la nécessité de déboisement.

## **4/ LES CONCLUSIONS LIEES AU MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE**

Une bonne information du public a permis le recueil d'observations tant en amont de l'enquête lors de la concertation du public, tant au niveau des permanences du commissaire enquêteur. La multitude des avis des PPA a fait montre d'un certain intéressement au PLU. La municipalité a été réceptive à ces observations et recommandations.

Le mémoire en réponse de la commune a fourni moultes réponses aux avis des PPA dont la majorité a été réceptive aux remarques et réserves formulées. De même pour les observations du public, les réponses apportées étaient cohérentes dans le sens positif ou négatif.

Un point fort, le retrait par le Maire du projet de l'OAP « ENTREE OUEST, qui avait suscité beaucoup de passions (comme rappelé dans le rapport). De ce fait, il conviendra de rechercher un ajustement de l'OAP Mixité Sociale avant l'approbation du PLU, car le site « Entrée Ouest » comportait 32 logements locatifs social (LLS)

## **5/ CONCLUSION GENERALE**

L'étude préalable du dossier présenté à l'enquête publique, la visite de la commune, l'analyse des observations du public et des PPA, l'écoute attentive de la municipalité aux observations des

*révision général du plan local d'urbanisme de la commune de Saily sur la Lys*

**Conclusion et avis d'enquête publique** (du 30 novembre 2020 au 04 janvier 2021)

administrés m' ont permis de produire un jugement de valeur sur la qualité du projet de révision du PLU qui servira aux étapes futures du développement de la Commune de Sailly sur la Lys.

Même si le document est d'un bon niveau, il est encore perfectible notamment avec la bonne prise en compte des observations des Personnes Publiques Associés dont pour la majorité a été actées par la Commune, s'engageant ainsi à modifier, amender ou corriger les documents du PLU.

## **6/ L' AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

J'émet un AVIS FAVORABLE à la révision du PLU de la Commune de Sailly sur la Lys, dans le cadre du projet proposé dans les documents constituant le dossier d'enquête soumis à la consultation du publique.

Cet avis ne comporte pas de réserve.

Le 28 JANVIER 2021

Le commissaire enquêteur

Daniel QUIQUEMPOIX