

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
COMMUNE DE SAILLY-SUR-LA-LYS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun du plan local d'urbanisme

CONCLUSIONS ET AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

<p>Siège de l'enquête : Mairie de Sailly-sur-la-Lys 1071 rue de la Lys 62840 Sailly-sur-la-Lys</p>	<p>Enquête publique du 5 octobre 2023 au 19 octobre 2023 inclus</p>
<p>Décision du maire de Sailly-sur-la-Lys Arrêté n°2023_108 du 5 septembre 2023</p>	<p>Commissaire enquêteur : Jean-Daniel Vazelle</p>

<i>Sommaire</i>

1 – Cadre général de l'enquête	3
1 – 1 L'autorité organisatrice	3
1 – 2 Cadre général	3
1 – 3 Chronologie et contexte de la demande	3
1 – 4 Echanges avec le MRAE	3
1 – 5 Objectifs de la demande	4
1 – 6 Déroulement de l'enquête publique	4
2 – Conclusions sur l'analyse du dossier	4
2 – 1 Conclusions sur l'analyse du dossier	4
2 – 2 Conclusions sur l'incidence des modifications sur les orientations du PLU	6
2 – 3 Conclusions sur l'incidence des contributions apportées par le public	7
2 – 3 – 1 Les demandes de changement d'affectation	7
2 – 3 – 2 Les demandes de modification du règlement	8
2 – 3 – 3 Les demandes de modification de zonage	8
2 – 3 – 4 Les OAP	9
2 – 3 – 5 Les demandes de renseignement	10
2 – 4 Conclusions générales sur le projet de modification	10
3 – Avis du commissaire enquêteur	11

<i>1 - Cadre général et objectif de la modification du PLU.</i>

1 – 1 L'autorité organisatrice

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est la commune de Sailly-sur-la-Lys, commune compétente en matière d'urbanisme.

La commune de Sailly-sur-la-Lys est située dans le département du Pas-de-Calais, arrondissement de Béthune, en limite du département du Nord à 50 km au nord d'Arras et 28 km à l'est de la ville de Lille.

Sa population est de 3900 habitants (recensement de la population 2020).

1 – 2 Cadre général

L'objet de la présente enquête publique concerne la procédure de modification de droit commun N°1 du PLU.

Conformément à l'article L153-36 et suivant du code de l'urbanisme le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1 – 3 Chronologie et contexte de la demande

- La commune de Sailly-sur-la-Lys est dotée d'un PLU approuvé le 08 avril 2021.
- La procédure de modification de droit commun n°1 a été décidée par délibération du conseil communal après avoir arrêté le projet de modification.
- Le président du Tribunal administratif a désigné le commissaire enquêteur et son suppléant par décision n° E23000117/59 du 28 août 2023.
- Le Maire de la commune de Sailly-sur-la-Lys a prescrit l'enquête publique et fixé les modalités par arrêté n°2023_108 du 5 septembre 2023.
- L'enquête s'est déroulée du 05/10/ 2023 à 9h00 au 19/10/2023 inclus.

1 – 4 Echanges avec la MRAE

La commune de Sailly-sur-la-Lys a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale le 11 mai 2023 dans le cadre de l'examen au cas par cas sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

La MRAE, dans son avis du 11 juillet 2023, a indiqué que « la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Sailly-sur-la-Lys n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale. »

1 - 5 Objectifs de la demande

Depuis la mise en application de ce PLU, en avril 2021, des évolutions ont été jugées nécessaires du fait d'études d'aménagement des OAP, de la nécessité d'encadrer certaines potentialités de constructions et de faire évoluer quelques éléments du règlement (clôtures, bardage extérieur, coffrets techniques ...). Le projet de modification porte sur :

- La modification de l'accès à une OAP,
- La modification de la programmation des logements sociaux dans les OAP,
- La création d'une OAP pour encadrer les potentialités de densification en double rideau,
- Inclure de nouvelles demandes (STECAL, secteur Ubc),
- Préciser certaines dispositions du règlement,
- Supprimer ou faire évoluer certains emplacements réservés.

1 – 6 Déroulement de l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté du maire de Sailly-sur-la-Lys du 5 octobre 2023 à 9h00 au 19 octobre 2023 inclus.

La publicité de l'enquête a été réalisée conformément à l'arrêté du maire.

Les 2 permanences prévues par cet arrêté ont été tenues aux jours et heures indiqués.

L'adresse de messagerie pour l'enquête et le registre papier ont permis de recueillir les contributions et le commissaire enquêteur a rencontré une quinzaine de personnes lors des permanences. Treize contributions ont été recueillies.

Aucun incident n'est à signaler.

2 - Conclusions et avis du commissaire enquêteur

2 – 1 Conclusions sur l'analyse du dossier

Le dossier que le public a pu consulter pendant l'enquête est le dossier des modifications proposées au PLU. Le document « Notice de présentation » récapitule toutes les modifications apportées aux divers documents et planches graphiques :

- modifications apportées à la pièce OAP,
- modifications apportées au règlement graphique,
- modifications apportées au règlement écrit,
- bilan des pièces impactées par les modifications envisagées,
- la justification de l'étude au cas par cas menée par la personne publique responsable
- les incidences de la procédure de modification : sur les sites naturels sensibles environnants, sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, sur les paysages et l'urbanisation, en matière de risques et de nuisances, sur la mobilité et les déplacements,
- une annexe de justifications de la SCIC Ch'Bio Parcq objet de la proposition de STECAL.

Ce document récapitulatif permet d'appréhender l'intégralité des modifications proposées et permet de les visualiser sur les autres documents mis à disposition : les 4 plans de zonage, le règlement écrit où les modifications apportées sont indiquées en bleu, les OAP.

A ces documents sont joints l'avis de la MRAE et celui de la CDPENAF. Il est regrettable de ne pas avoir, dans le dossier, d'autres avis des personnes publiques associées et personnes consultées. Le fait de les avoir consultés seulement le 5 septembre 2023 explique certainement cela puisqu'ils ont 3 mois pour donner leur avis. L'avis du Syndicat mixte Flandre et Lys est arrivé le 19 octobre 2023, dernier jour de l'enquête publique, il n'a pas pu être intégré au dossier mis à disposition sur le site. Pendant la rédaction du rapport l'avis du Conseil départemental signé du 30 octobre 2023 m'a été transmis par messagerie le 9 novembre 2023. Cet avis ne comporte pas de remarques sur le dossier mais demande simplement de prendre en considération dans les OAP les accès et la fréquentation des routes départementales, de consulter le Département pour tout accès sur ces routes et conseille d'intégrer les mobilités douces en complément de l'accès piéton et routier.

Globalement le dossier fait bien ressortir les éléments de la modification du PLU et permet au public d'en prendre connaissance dans la forme définitive du document qui pourrait être adopté, sous réserve des évolutions complémentaires résultant de la consultation publique.

Les objectifs et orientations du PLU approuvé sont rappelés en page 46 de la notice de présentation :

1. Marquer la centralité de la commune en projetant le développement de la population et de l'habitat. Pour cela le PLU envisage le projet d'une zone d'urbanisation centre-village et une population de 4650 habitants en 2035 impliquant la réalisation de 470 logements sur la période 2020-2035 avec un effort pour atteindre 20% de logements locatifs sociaux (LLS),
2. Améliorer le cadre de vie et les déplacements,
3. Mettre en valeur le patrimoine environnemental, paysager et bâti,
4. Maintenir et diversifier le tissu économique,
5. Intégrer les nuisances et les risques.

Les modifications envisagées de ce PLU doivent respecter ces objectifs. Aussi l'avis ci-après du commissaire enquêteur s'attache à examiner l'incidence de la modification mise à l'enquête par rapport à ces objectifs et dans un second temps si les demandes exprimées au cours de l'enquête les impactent.

2 – 2 Conclusions du commissaire enquêteur sur l'incidence des modifications sur les orientations du PLU

Sur l'orientation n°1 concernant le marquage de la centralité et le développement de la population.

Les modifications proposées concernant les 2 OAP dites « Centre village » et « Maison Blanche » sont en fait uniquement sur la programmation de logements et n'affectent pas le périmètre des opérations. Le nombre de logements locatifs sociaux (LLS) à réaliser dans l'OAP « Centre village » passe de 131 à 117 logements et celui de l'OAP « Maison Blanche » de 18 à 28 logements dont 19 logements sociaux. Globalement le déficit de logements locatifs sociaux sur ces 2 sites, par rapport au PLU approuvé, est de 13 logements (soit un peu moins de 9% des logements à réaliser). Ce déficit dans ces zones à urbaniser est compensé par une augmentation des LLS en zone urbaine comme décrit dans l'OAP « mixité sociale », ce qui ne modifie pas fondamentalement les orientations du PLU.

En effet l'OAP « mixité sociale » récapitule la répartition des logements locatifs sociaux en fonction des modifications apportées dans les 2 OAP concernées. Le nombre de LLS est augmenté de 2 unités dans la reconversion de l'ancien site UNEAL, de 5 logements dans les logements de particuliers conventionnée ANAH et de 6 logements sur le site à l'arrière de la mairie.

Ainsi le projet de modification du PLU n'affecte en rien l'orientation n°1 du PLU puisque le périmètre des 2 sites d'OAP n'est pas modifié et la nouvelle répartition des logements locatifs sociaux ne modifie pas le nombre global à réaliser sur la commune.

Sur les orientations n°2 « Améliorer le cadre de vie et les déplacements » et n°3 « Mettre en valeur le patrimoine environnemental, paysager et bâti », le projet de modification du PLU propose des évolutions du règlement :

- Concernant les clôtures entre le domaine privé et public, en permettant une hauteur de 1,80 mètres au lieu de 1,60 mètres et en autorisant un occultant naturel.
- La non interdiction des bardages métalliques, à l'exclusion des bardages bac acier et tôle ondulées, pour l'aspect extérieur des pignons des bâtiments.
- Recommander l'habillage des coffrets techniques.
- Augmenter la hauteur constructible en zone Ue à 15 mètres, la hauteur constructible dans les autres zone U restant à 9 mètres.
- Encadrer le secteur Ubc nouvellement créé pour garantir uniquement une vocation commerciale.

Tous ces éléments sur l'aspect des bâtiments, des clôtures et des éléments techniques liés, montrent une volonté d'amélioration éventuelle du cadre de vie et ne sont pas contraire aux orientations du PLU. L'augmentation de la hauteur constructible limitée au secteur Ue peut permettre une densification des activités, ce qui n'est pas contraire aux orientations de limitation de la consommation foncière. La création du secteur Ubc va également dans le sens de conforter une zone commerciale à proximité de la mairie et conforte l'orientation de marquage de centralité.

Sur les orientations n° 4 « Maintenir et diversifier le tissu économique » le projet de PLU propose :

- De créer une zone Ubc pour garantir la vocation commerciale d'une parcelle
- De crée un STECA, secteur Njp, pour permettre et encadrer les aménagements d'un projet de jardin potager.
- En zone Ue le règlement est modifié pour permettre des constructions d'une hauteur de 15 mètres.

Aucune zone d'activités n'est modifiée. Les évolutions proposées du PLU ne modifient pas l'objectif de maintenir le tissu économique ni de le diversifier. Les modifications du PLU répondent donc à cet objectif.

Sur les orientations n° 5 « Intégrer les nuisances et les risques » le projet ne crée pas d'extension de zones sur les zones à risques notamment d'inondation répertoriées. Il n'y a pas de constructions nouvelles prévues mais une répartition différente de leur implantation toujours située dans les zones d'OAP. Le projet de modification du PLU n'entraîne donc pas de nuisances nouvelles.

En conclusion, le projet de modification mis à l'enquête répond aux orientations et objectifs du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

2 – 3 Conclusions du commissaire enquêteur sur l'incidence des contributions apportées par le public pendant l'enquête

Comme il est dit dans le procès-verbal de synthèse les contributions apportées pendant l'enquête ont pour thèmes des demandes de changements de destination, des modifications de zonage, une OAP, des modifications du règlement et des demandes de renseignement ou de précisions.

2 – 3--1 Les demandes de changement d'affectation.

Deux demandes souhaitent pouvoir faire évoluer leurs bâtiments en zone agricole. La commune a répondu à ces demandes de façon favorable.

Une autre demande, dont le bâtiment est déjà noté au PLU pour un changement de destination, précise sa destination en bâtiment ERP ou salle de réception et demande la suppression d'une condition, inscrite dans le règlement de la zone A, que les changements de destination « ...n'entraînent pas de nécessité de renforcement de réseaux ». La commune a répondu qu'elle ne souhaite pas autoriser les ERP en zone A pour une activité de commerce ou de service et donne son accord pour supprimer

la clause de renforcement des réseaux étant donné le changement récent de la législation à ce sujet.

Sur ces points de changement de destination et de modification du règlement c'est bien à la commune de se prononcer et comme cela n'affecte pas les orientations du PLU je souscris aux réponses de la commune. Toutefois concernant la suppression de la condition concernant les réseaux, la commune devra analyser quelles peuvent être, pour elle, les conséquences d'une telle mesure sur les réseaux.

2 – 3 - 2 La demande de modification du règlement.

La demande provenant de la contribution publique est liée à la contribution précisant l'affectation des locaux objets du changement de destination, en ERP ou salle de réception. Cette suppression d'une condition au règlement de la zone A appelle de ma part d'examiner les conséquences d'une telle mesure comme il est dit au § précédent.

L'avis de la CDPENAF demande de limiter à 3 mètres de hauteur les constructions autorisées en secteur naturel à vocation de jardin potager Njp. Le règlement de la zone Njp limite à 4 mètres la hauteur des constructions autorisées. En réponse au procès-verbal des contributions la commune indique être d'accord pour limiter la hauteur des constructions à 3 m en secteur Njp.

Je prends acte de cette réponse de modifier le règlement de la zone Njp de limiter la hauteur des constructions autorisées à 3 mètres en secteur Njp.

2 – 3 – 3 Les demandes de modification de zonage

Deux contributions souhaitent un changement de zonage. L'une a trait à la création de l'OAP de la partie ouest de la rue de Bruges et demande un passage de 3 parcelles, AT 99, AT 32 et AT 30 de Ub en A. Cette contribution est traitée ci-après au chapitre OAP.

L'autre contribution demande un passage de A en U de sa parcelle située rue de la Lys. Elle justifie cette demande de classement d'une partie de la propriété en A comme une erreur manifeste et donc une illégalité de ce classement. La parcelle ne dispose d'aucun potentiel agricole par sa configuration d'une largeur d'une vingtaine de mètres, coincée entre un lotissement et le courant du Flaquet et n'ayant aucun contact avec les parcelles agricoles adjacentes. Les distances de sécurité vis-à-vis des traitements et de l'entretien du courant réduisent entièrement la surface cultivable. Contigüe à un espace urbanisé cette parcelle est desservie par tous les réseaux.

La commune indique que la modification du zonage de A en U est impossible dans le cadre d'une procédure de modification.

Les arguments développés par le propriétaire de la parcelle et son conseil sont tout à fait pertinents. La partie de la parcelle classée en A n'a aucun potentiel agricole et est actuellement en état de jardin. La commune ne se prononce pas sur la demande et se contente d'indiquer que dans le cadre d'une modification du PLU ce changement de zonage est impossible réglementairement. Je note que pour l'OAP à l'ouest de la rue de Bruges l'argument de classement en U tient au fait que les fonds de parcelles n'ont

aucun potentiel agricole compte tenu qu'elles sont séparées des zones agricoles adjacentes par un courant.

Si l'impossibilité de modifier le zonage dans le cadre d'une modification est tout à fait vrai, il serait souhaitable toutefois que la commune se prononce sur le fonds de la demande et justifie l'incohérence des arguments développés pour l'OAP de la rue de Bruges et ce cas de la rue de la Lys.

2 – 3 – 4 Les OAP.

Il n'y a pas eu de contribution concernant la modification de programmation des logements sociaux dans les OAP.

La contribution du public est portée, pour le même site, par 3 riverains et concerne la création de l'OAP sur la partie ouest de la rue de Bruges encadrant les possibilités de densification en double rideau. Le Syndicat mixte Flandre et Lys apporte également une contribution sur cette OAP, considérant que l'outil OAP n'est pas adapté sur ce secteur et la densité envisagée de 10 logements à l'hectare ne correspond pas aux objectifs et ambitions du SCoT qui sont de 19 logements à l'hectare dans les OAP. Il souligne également que 3 parcelles, AT99, AT32 et AT30 ne relève pas d'une densification en second rideau mais d'une artificialisation de foncier agricole. La contribution du public souligne de façon identique que les 3 parcelles ne sont pas des fonds de parcelle mais des parcelles agricoles cultivées.

La justification de cette modification du PLU a pour arguments que, lors de l'enquête publique précédente, des riverains de la rue de Bruges ont demandé d'augmenter la profondeur constructible de leurs parcelles de façon à permettre la densification en second rideau (page 16 de la notice de présentation), que ces terrains sont des fonds de jardins et ne peuvent pas être destinés à l'agriculture.

Les observations des 3 riverains de la rue de Bruges font valoir que ces arguments ne peuvent pas s'appliquer aux 3 parcelles AT 99, AT 32 et AT 30 car ce ne sont pas des fonds de parcelles mais des parcelles non en front à rue comme les autres parcelles concernées par cette OAP et surtout agricoles et cultivées.

Comme le Syndicat mixte Flandre et Lys je pense que l'outil OAP n'est pas adapté à ce secteur composé de nombreuses unités foncières et dont le but est uniquement d'encadrer le potentiel de constructions. Il n'y a aucun élément sur « l'aménagement » ce qui est habituellement fondamental pour une OAP, organisation du secteur, accès etc.... Les remarques portées par les riverains sont tout à fait pertinentes concernant les parcelles actuellement cultivées, elles ne peuvent pas être considérées comme fonds de jardin.

En réponse au PV de synthèse des observations, la commune a répondu qu'elle était d'accord sur la demande des riverains, appuyée par l'avis du Syndicat mixte Flandre-Lys, de retour en zone agricole des parcelles actuellement cultivées. Si la commune souhaite encadrer les possibilités de constructions sur cette zone de la rue de Bruges, l'OAP n'étant pas l'outil adéquat, elle devrait pouvoir utiliser le règlement pour autoriser, soit le nombre de constructions sur une même parcelle, soit la densité par m².

2 – 3 – 5 Les demandes de renseignement.

Des demandes de renseignements ont concerné soit de recevoir le dossier soit de savoir si tel secteur est concerné par la modification du PLU. Lors des permanences les plans du PLU ont montré que les secteurs indiqués n'étaient pas concernés par la modification. La commune a confirmé cela dans sa réponse au procès-verbal des observations.

Deux autres contributeurs se sont inquiétés de la circulation sur l'emplacement réservé n° 12 voie d'accès à la zone N. Ils souhaitent que cette voie ne permette que des circulations douces. La commune a répondu que cette voie doit servir d'accès à la zone N mais pas de circulation de véhicules hormis agricoles.

Une autre contribution demande de préciser dans quelles destinations et sous destinations de la zone A, entre la destination commerce et activités de service ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, leur projet de conforter une activité paramédicale pourrait s'inscrire. Le règlement du PLU en zone A permet des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et des bureaux uniquement en zone Ae. La propriété des demandeurs n'est pas en zone Ae.

La commune a répondu que le règlement actuel de la zone A ne permet pas d'activité commerciale ou de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et la commune souhaite maintenir le règlement en l'état. Elle ne répond pas sur la possibilité de créer un secteur Ae, comme cela est fait à d'autres endroits de la commune qui pourrait certainement répondre positivement à cette demande.

Il est pris acte de la réponse de la commune. Toutefois elle ne répond pas à la possibilité de créer une zone Ae qui permettrait certainement de satisfaire le projet des demandeurs.

2 – 4 Conclusions générales du commissaire enquêteur sur le projet de modification du PLU de la commune de Sailly-sur-la-Lys.

Comme il est indiqué dans les conclusions partielles, les évolutions apportées par ce projet ne sont pas contraires aux orientations du PLU. Elles sont donc tout à fait recevables mais ont vocation à être amendées après analyse des contributions apportées par l'avis des personnes publiques associées, des personnes consultées et du public lors de l'enquête publique.

Les observations recueillies au cours de l'enquête demandent un certain nombre d'évolution très localisées du projet. La commune répond favorablement à certaines d'entre elles. Ces demandes qui seraient satisfaites ne sont pas contraires aux orientations du PLU.

Les réponses de la commune aux diverses observations et qui entérinent les demandes devront être concrétisées dans le cadre de l'approbation de cette modification aussi mon avis sera assorti des réserves de leur prise en compte effective.

3- Avis du commissaire enquêteur

A partir des conclusions développées ci-dessus je donne :

Avis favorable au projet de modification du PLU de Sailly-sur-la-Lys assorti des réserves suivantes et de deux recommandations.

Les réserves :

Modifier le règlement du PLU sur les dispositions applicables à la zone naturelle (N) sous-section 2, en ce qui concerne la hauteur des constructions du secteur Njp afin de la limiter à 3 mètres.

Supprimer l'OAP de la partie ouest de la rue de Bruges et remettre en zone agricole (A) les parcelles AT 99, AT 32 et AT 30.

Inscrire dans les plans de zonage les changements d'affectation demandés à savoir parcelle AW30 et 2497 rue des Lauwets.

Les recommandations :

Prévoir éventuellement une limitation de la densité de construction à la parcelle sur le reste de la zone envisagée de la partie ouest de la rue de Bruges après suppression de l'OAP.

Il est important que la commune communique et justifie ses décisions auprès des divers contributeurs qui se sont exprimés au cours de l'enquête.

Le 17 novembre 2023

Le commissaire enquêteur



Jean-Daniel Vazelle