Commune de

SAILLY-SUR-LA-LYS

Modification de droit commun du PLU

Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur

Vu pour être annexé à la délibération du 14/12/2023

approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Sailly-sur-la-Lys,

Le Maire,

PLU APPROUVÉ LE : 08/04/2021

MODIFICATION N°1 DU PLU APPROUVÉE LE 14/12/2023

Dossier : 22076223

11/05/2023

réalisé par

Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Commune de

Sailly-sur-la-Lys

Modification de droit commun du PLU

Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur

Version	Date	Description
V1 des OAP modifiées	11/05/2023	OAP

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction – V1	SCHMITT Julie – Urbaniste – Cheffe de projets	11/05/2023	
Correction – V2	EP – Urbaniste - Cheffe de projets	06/12/2023	

RE: MODIFICATION PLU SAILLY-SUR-LA-LYS

2023/1824
12 SEP. 2023

LENGAGNE David <dlengagne@sdis62.fr>
Lun 11/09/2023 16:09

À :mairie <mairie@sailly.info>
Cc :DECLERCQ Dimitri <ddeclercq@sdis62.fr>;secretariat3po <secretariat3po@sdis62.fr>

1 pièces jointes (279 Ko)
MODIFICATION PLU SAILLY SUR LA LYS.pdf;

Bonjour,
Par courrier ci-joint en date du 5 septembre 2023, vous avez informé le SDIS 62 sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sailly-sur-la-Lys.
Nous vous préconisons de référencer le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie dans les conditions d'urbanisation.
Vous pourrez retrouver l'intégralité de celui-ci (Dispositions générales et Dispositions Particulières) via l'adresse :
https://www.sdis62.fr/organisation-des-secours/conseil-aux-elus-et-exploitants/la-deci/

Cordialement,
Commandant David LENGAGNE
Adjoint au Chef du Groupement Prévision des risques
dlengagne@sdis62.fr

Service Départemental d'Incendie et de Secours du Pas-de-Calais
Z.A.L. des Chemins Croisés, 18 rue René Cassin
B.P. 20077, 62052 Saint-Laurent-Blangy cedex
03 21 21 80 00

Le contenu de ce message et ses éventuelles pièces jointes peuvent contenir des informations confidentielles et notamment des données à caractère personnel qui sont adressées exclusivement à des destinataires habilités à les recevoir. Si ce message vous a été envoyé par erreur, merci de le signaler à l'émetteur et de le détruire ainsi que ses pièces jointes. La transmission ou la reproduction à des tiers non habilités d'un message contenant ce type d'information est susceptible d'engager votre responsabilité.

12/9 Ludivine
à transmettre à Mme Schmitt
d'Audrica et des
Annexeurs
+ ajouter à l'EP

2901

Arrivé le
11 SEP. 2023
S.D.I.S. 62

Monsieur Philippe RIGAUD
Directeur du
SDIS
18 rue René Cassin
BP77
62052 ST LAURENT BLANGY

Commune de Sailly-sur-la-Lys,
Le 05 septembre 2023

Objet : Modification du PLU de la Commune de Sailly-sur-la-Lys – notification aux PPA mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Directeur,

La Commune de Sailly-sur-la-Lys a prescrit une modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme dans le but d'apporter quelques ajustements aux OAP, au règlement graphique et au règlement écrit, sans porter atteinte aux zones naturelles et agricoles.

Je vous notifie par conséquent le dossier qui présente les raisons de cette modification, et les corrections des pièces du PLU qui en sont la conséquence.

L'intégralité du dossier est téléchargeable par le biais du lien ci-dessous :

https://auddice.fromsmash.com/MODIF-PLU-SAILLY-SUR-LA-LYS

Aussi, l'enquête publique aura lieu du 05 octobre 2023 au 19 octobre 2023. Merci de me faire part de vos éventuelles remarques sur le dossier au plus tard durant cette période.

Je reste à votre disposition pour tous renseignements et vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments distingués.

MAIRIE DE SAILLY-SUR-LA-LYS - 62840

Monsieur le Maire, Jean-Claude THOREZ

DGS

PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Service Urbanisme et Aménagement
Unité Foncier, aménagement et expertise juridique
Pôle foncier, économie et égalités des territoires
Affaire suivie par : Christophe Lefint
Tél : 03 21 22 98 74
Mél : christophe.lefint@pas-de-calais.gouv.fr

2023/1494
19 JUIL. 2023

Arras, le 13 JUIL. 2023

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS DU PAS-DE-CALAIS

Analyse de la modification de droit commun du PLU de la commune de Sailly-sur-la-Lys

avis simple de la CDPENAF

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 29 juin 2023 sous la présidence de Monsieur Édouard GAYET, 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 l'article L 151-13 ;
– 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 09 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 20 juillet 2022 portant nomination de M. Jacques BILLANT, préfet hors classe, en qualité de préfet du Pas-de-Calais à compter du 10 août 2022 ;

– vu l'arrêté du ministre de l'Intérieur en date du 26 mai 2021 nommant Monsieur Édouard GAYET, Ingénieur en chef des ponts, des eaux et des forêts, Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais, à compter du 15 juin 2021 ;
– vu l'arrêté préfectoral n° 2022-60-90 du 10 août 2022 portant délégation de signature à Monsieur Édouard GAYET, Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais ;

– vu la demande enregistrée le 22 mai 2023 à la DDTM ;

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

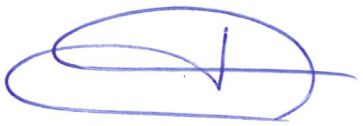
Après avoir étudié la présentation en séance de la modification de droit commun du PLU de Sailly-sur-la-Lys, réalisée par la DDTM, et après avoir échangé, les membres de la commission ont délibéré,

– Considérant que l'article 51 de la loi du 27 juillet 2010 a pour objet la préservation des terres agricoles,
– Considérant que la modification concerne l'évolution des OAP,
– Considérant que la modification concerne l'évolution du règlement graphique (emplacements réservés, STECAL Njp, secteur Ubc, ajouter 2 bâtiments au titre des changements de destination, trame OAP)
– Considérant que la modification concerne l'évolution du règlement écrit (STECAL Njp, aspect extérieur, clôtures, hauteur constructible en Ue et le secteur Ubc),
– Considérant que le projet porte sur la création d'un STECAL,
– Considérant que la CDPENAF ne se prononce que sur le STECAL,

La CDPENAF décide

d'émettre un avis favorable aux STECAL proposés sous réserves de réduire la hauteur des constructions autorisées à 3 mètres dans le sous-secteur Njp.

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer



Édouard GAYET

Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

Avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France, sur l'examen au cas par cas « ad hoc » réalisé par la commune de Sailly-sur-la-Lys sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Sailly-sur-la-Lys (62)

n°GARANCE 2023-7175

Avis conforme

rendu en application

du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégialement, le 11 juillet 2023, en présence de Philippe Ducrocq, Hélène Foucher, Philippe Gratadour, Pierre Noualhaguet et Jean-Philippe Torterotot,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-38 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 18 avril 2023 portant désignation d'un président de mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 2 mai 2023 portant cessation de fonction et nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé par la commune de Sailly-sur-la-Lys le 11 mai 2023 relatif à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Sailly-sur-la-Lys (62) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 26 mai 2023 ;

Considérant que la modification a pour objet :

- de modifier les orientations d'aménagement et de programmation Centre-Village et Maison-Blanche sur les nombres de logements et de logements locatifs sociaux à produire, ainsi que le principe de desserte pour Maison-Blanche ;
- de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « mixité sociale » en lien avec les modifications susmentionnées pour revoir la répartition des logements sociaux ;
- d'ajouter une orientation d'aménagement et de programmation sur la partie ouest de la rue de Bruges afin d'encadrer les potentialités de densification en double rideau ;
- de supprimer les emplacements réservés n°9 et 10, de modifier la surface de l'emplacement réservé n°6, d'ajouter un emplacement réservé n°13 ;
- de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Njp de 2 050 m² ainsi qu'un changement de destination pour un projet de jardin potager à proximité du château de Bac-Saint-Maur ;
- de délimiter un secteur Ubc pour garantir la vocation commerciale d'une parcelle ;
- d'ajouter deux bâtiments au titre des changements de destination ;
- de modifier le règlement écrit notamment avec l'ajout de nouvelles dispositions pour les secteurs Njp et Ubc et l'augmentation de la hauteur constructible de 9 à 15 mètres en zone Ue ;

Rend l'avis qui suit :

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 sur 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 il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Lille, le 11 juillet 2023

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
Son Président

Philippe GRATADOUR

Syndicat Mixte
FLANDRE
ET LYS

2023/2162
24 OCT. 2023

Hazebrouck, le 19/10/2023

SM Flandre et Lys
DM /DP/ HD - N°5994

Monsieur le Maire
1071 Rue de la Lys,
62840 Sailly-sur-la-Lys

OBJET : Avis des personnes publiques sur la modification n°1 du PLU de Sailly-sur-la-lys

Monsieur le Maire,

Nous avons reçu la modification N°1 de droit commun de votre Plan Local d'Urbanisme le 11/09/2023. Dans le cadre de cette procédure, les personnes publiques doivent être consultées et se prononcer sur le projet dudit document d'urbanisme.

La commune de Sailly est dotée d'un PLU approuvé le 08/04/2021.Les modifications portent sur les OAP, le règlement graphique et le règlement écrit.
La ville de Sailly-sur-la Lys étant pôle intermédiaire au titre de l'armature territoriale du SCoT, cette dernière est soumise à une densité supérieure ou égale à 19 logements/ Ha à l'échelle de l'ensemble des OAP du PLU avec un minimum de 15 logements/ha par OAP (Cf. DOO du SCOT).

Le projet de modification respecte globalement les orientations du SCoT, cependant nous émettons quelques réserves.
En effet pour l'OAP rue de bruges, l'outil OAP ne semble pas le plus adapté sur le secteur et la densité de 10 log/ha ne correspond pas aux objectifs et ambitions du SCOT. Le second rideau étant possible sur les zones urbaines de la commune, nous suggérons de supprimer l'OAP et de laisser la possibilité du second rideau via le règlement écrit.
Nous émettons également une réserve sur le classement dans l'OAP des parcelles agricoles (parcelles AT99, AT32, AT 30), qui ne relève pas d'une densification ni d'un second rideau mais d'artificialisation de foncier agricole. Comme proposé ci-dessus, la suppression de l'OAP et le classement en zone urbaine des parcelles déjà urbanisées, ainsi que le reclassement agricole des parcelles AT99, AT32 et AT30, permettra de résoudre cette problématique.

Enfin, dans le tableau récapitulatif de la production de logements page 17 de la notice, nous attirons votre attention sur l'emploi des termes « logements ANAH » à reformuler par « logements privés conventionnés », ceux-ci ne bénéficiant pas tous de financement de l'ANAH.
Les modifications apportées au règlement graphique et au règlement écrit n'appellent pas d'observations.

Je me tiens à votre disposition, ainsi que l'équipe technique du Syndicat Mixte Flandre et Lys et de l'AGUR, pour tout échange ou précision et vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de mes salutations respectueuses.

Danielle Mametz

Présidente du Syndicat Mixte
FLANDRE ET LYS

Syndicat Mixte Flandre et Lys
222 bis rue de Vieux Berquin - 59190 HAZEBROUCK
03 74 54 00 87 - contact@sm-flandreetlys.fr - www.sm-flandreetlys.fr

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

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

Sommaire

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

1 - Cadre général et objectif de la modification du PLU.

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.

Ainsisi 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'entraine 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 souhaitaient 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.

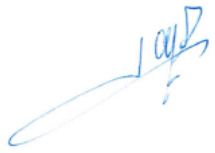
Les recommandations :

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

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

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification de droit commun du plan local d'urbanisme

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

Sommaire

Lexique	3
Chapitre 1 : Généralités	4
1-1 : L'autorité organisatrice	4
1-2 : L'objet de l'enquête	4
1-3 : Le cadre juridique	4
1-4 : Le projet de modification de droit commun	5
1-5 : Le dossier d'enquête publique	5
Chapitre 2 : Organisation et déroulement de l'enquête	6
Chapitre 3 : Synthèse des avis des personnes publique associées et consultées	7
Chapitre 4 : Compte rendu de la consultation publique	8
4-1 : Généralités, statistiques	8
4-2 : Au cours des permanences ou envois adressés au commissaire 4-2-1 : Les courriels et envois postaux 4-2-2 : Les permanences	9
4-3 : Sur les registres d'enquêtes	
	11
Annexe : Procès-verbal de synthèse des avis et observations déposées lors de la consultation publique	13

Lexique

AE	Autorité Environnementale
CDPENAF	Commission Départementale des Espaces Naturels, agricoles et Forestiers
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POA	Programme d'orientations et d'actions
PPA	Personnes Publiques Associées
PPR	Plan de Prévention des Risques
PPRI	Plan de prévention du risque inondation
PPRT	Plan de prévention des risques technologiques
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
STECAL	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
SRU	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

Chapitre 1 : Généralités

1-1. L'autorité organisatrice : la commune de Sailly-sur-la-Lys.

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. L'objet de l'Enquête Publique.

La commune de Sailly-sur-la-Lys est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 8 avril 2021 qui n'a subi aucune procédure d'évolution depuis cette date.

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

Cette procédure est envisagée, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA).

Les modifications proposées ne doivent pas :

- Changer les orientations du PADD,
- Réduire un espace boisé, une zone agricole, une zone naturelle,
- Porter atteinte à l'environnement,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les 6 ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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

La MRAE a rendu son avis le 11 juillet 2023 indiquant qu'il n'était pas nécessaire de soumettre la modification du PLU à une évaluation environnementale.

1-3. Le cadre juridique.

L'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de la commune de Sailly-sur-la-Lys s'inscrit dans le cadre juridique suivant (liste non exhaustive) :

- Le code de l'environnement, articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-27 relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Le code de l'urbanisme, articles L.153-36 et suivants relatifs à la modification des plans locaux d'urbanisme, qui ouvre la possibilité dans une modification de droit commun de :
    - Soit majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
    - Soit diminuer ces possibilités de construire ;
    - Soit réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
    - Soit appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1-4. Le projet de modification de droit commun du PLU.

La présente demande de modification de droit commun a pour objectifs :

- de revoir la répartition du nombre de logements dans les différentes OAP après échanges avec les aménageurs, de modifier en conséquence l'OAP « mixité sociale » et de créer une OAP sur la partie ouest de la rue de Bruges,
- de modifier le règlement graphique pour y intégrer les évolutions envisagées pour plusieurs emplacements réservés, de retravailler le périmètre du secteur de mixité sociale derrière la mairie, d'envisager un STECAL, de délimiter un secteur Ubc pour garantir la vocation commerciale d'une parcelle, d'ajouter des changements de destination,
- de compléter ou modifier certaines dispositions du règlement écrit pour encadrer les constructions et aménagement du secteur Njp, l'aspect extérieur des bâtiments, les clôtures et la hauteur constructible en zone Ue.

Cette demande de modification de droit commun du PLU de la commune ne se traduit pas par une modification du nombre de logements à réaliser mais par une modification de la répartition des logements sociaux. Les évolutions apportées par la modification ne se traduisent pas par une consommation foncière nouvelle.

1-5. Le dossier d'Enquête Publique.

Le dossier Projet de Modification de droit commun du PLU est composé des pièces suivantes :

- Une notice de présentation (60 pages)
- Le document Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). (19 pages)
- Le règlement écrit (76 pages)
- L'avis conforme de la mission régional d'autorité environnementale.
- L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers du Pas-de-Calais.

- Quatre plans de zonages.

Chapitre 2 : L'organisation et déroulement de l'enquête

L'organisation de l'enquête est déterminée par :

- l'arrêté d'ouverture de l'enquête du maire de Sailly-sur-la-Lys, arrêté n°2023_108 du 5 septembre 2023 prescrivant et fixant les modalités de l'enquête publique,
- la désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant par le président du tribunal administratif, décision n° E23000117/59 du 28 août 2023.

La durée de l'enquête a été fixée à 15 jours consécutifs conformément au code de l'environnement lorsqu'il n'y a pas nécessité d'une évaluation environnementale. Elle s'est déroulée du 5 octobre 2023 au 19 octobre 2023.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues les samedi 7 octobre 2023 de 9h00 à 12h00 et le dernier jour de l'enquête le jeudi19 octobre 2023 de 14h00 à 17h00.

Une adresse de messagerie, « modificationplu@sailly.info », a été mise en place afin de recueillir les contributions du public de façon dématérialisée.

Un registre papier a été tenu à disposition du public en mairie de Sailly-sur-la-Lys tout au long de l'enquête.

Un avis d'enquête publique a été diffusé dans les 2 journaux suivant aux jours indiqués ci-après.

- Première insertion :

La Voix du Nord du mercredi 20 septembre 2023, page H,

L'avenir de l'Artois du mercredi 20 septembre 2023, page 62,

- Seconde insertion :

La Voix du Nord du mercredi 11 octobre 2023, page H,

L'avenir de l'Artois du mercredi 11 septembre 2023,

Par ailleurs la commune de Sailly-sur-la-Lys a annoncé les périodes de l'enquête dans le bulletin municipal n° 65 d'octobre 2023 distribué dans les boites aux lettres les 28 et 29 septembre 2023. Elle a également fait une annonce de l'enquête dans sa newsletter du vendredi 29 septembre 2023.

La commune a affiché l'arrêté municipal, et non l'avis d'enquête, en format A3 de couleur jaune en 3 lieux de la commune à savoir : la mairie, le Centre socio-culturel et la salle polyvalente, lieux de passage des habitants.

Les communications avec la commune de Sailly-sur-la-Lys se sont fait essentiellement par messagerie car la liaison téléphonique pour joindre la mairie était impossible en raison de rupture de câble ; à la clôture de l'enquête ce n'était toujours pas réparé. Par contre le site internet de la commune fonctionnait correctement ainsi que la messagerie électronique. Le commissaire enquêteur s'est rendu en mairie de sailly-sur-la-Lys en dehors des 2 permanences les 6 septembre 2023 pour préparer l'enquête (arrêté, affichage, modalités de recueil des contributions ….) et 16 octobre pour discuter et faire préciser les réponses à la synthèse des contributions avant remise du rapport et des conclusions.

Un peu plus d'une vingtaine de messages électroniques ont été échangé avec la mairie tout au long de l'enquête.

Le procès-verbal de synthèse des contributions a été adressé à M. le maire par messagerie le 26 octobre 2023 qui en a accusé réception le 27 octobre 2023. La réponse de la mairie au procès-verbal de synthèse a été reçue par le commissaire enquêteur le mardi 14 novembre 2023.

L'enquête s'est tenue conformément à l'arrêté du maire et aucun incident n'est à signalé. Les statistiques de la fréquentation sont données au chapitre 4 du compte rendu de la contribution publique.

Chapitre 3 : Synthèse des avis des personnes publiques associées et consultées

En dehors de la Mission régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) consultée le 11 mai 2023 pour savoir si le projet de modification du PLU devait faire l'objet d'une évaluation environnementale et de la Commission départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) consultée le 22 mai 2023, toutes les autres personnes publiques associées ont été consultées sur le projet de modification le 5 septembre 2023. Elles avaient 3 mois pour donner leur avis aussi à la rédaction du rapport seulement deux autres avis ont été rendus.

- Mission régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE).

La MRAE a indiqué que le projet de modification du PLU ne nécessitait pas d'évaluation environnementale.

- Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

  La commission départementale a donné un avis favorable sous réserves de réduire la hauteur des constructions autorisées à 3 mètres en secteur Njp. Le règlement de la zone N secteur Njp du dossier de modification mis à l'enquête public prévoit en fait une limitation de la hauteur des bâtiments à 4 mètres.

- Commune d'Estaires a été consultée le 5 septembre et le conseil municipal a donné un avis favorable à cette modification du PLU le 12 octobre 2023.

- Le Syndicat mixte de Flandre et Lys consulté le 5 septembre 2023 rappelle, dans son courrier du 19 octobre 2023, que la commune de Sailly-sur-la-Lys, pôle intermédiaire au titre de l'armature territoriale du SCoT, est soumise à une densité supérieure ou égale à 19 logements/Ha à l'échelle de l'ensemble des OAP du PLU avec un minimum de 15 logements/Ha par OAP. Il indique que le projet de modification respecte globalement les orientations du SCoT mais émet quelques réserves :
    - L'outil OAP ne semble pas adapté sur le secteur de l'OAP de la rue de Bruges et la densité de 10 logements/Ha ne correspond pas aux objectifs du SCoT.
    - Le classement dans l'OAP de la rue de Bruges des parcelles AT 99, 32 et 30 ne relève pas d'une densification, ni d'un second rideau mais d'une artificialisation de foncier agricole.

  Il propose de supprimer cette OAP et de classer en zone urbaine les parcelles déjà urbanisées et de reclasser les parcelles AT 99, 32 et 30 en zone agricole. Il demande également de remplacer les termes « logements ANAH » par « logements privés conventionnés ».

Chapitre 4 : Compte rendu de la contribution publique

4-1 : Généralités, statistiques

L'enquête publique, par les observations portées sur les registres, les rencontres avec le commissaire enquêteur, les courriels envoyés sur l'adresse de l'enquête ainsi que les courriers qui lui ont été adressés, a mobilisé une quinzaine de personnes qui se sont déplacées pour voir le commissaire enquêteur ou lui adresser un courriel. Le secrétariat a indiqué que plusieurs personnes étaient venues consulter le dossier mais il n'a pas été tenu de statistiques de ce nombre de personnes.

Le commissaire enquêteur a reçu
Par messagerie 4 courriels
Par courriers 0 correspondance
Lors des deux permanences 15 personnes.

Le registre d'enquête comporte :

- 5 observations,
- 3 lettres ou documents ont été remis lors des entretiens avec le commissaire enquêteur. Tous Ces documents ont été intégrés au registre et font partie des 5 observations.

Le commissaire enquêteur a reçu au cours des 2 permanences :

- Le 7 octobre 2023 de 9 h à 12 h : 10 personnes dont 5 en groupe
- Le 19 octobre 2023 de 14 h à 17 h : 5 personnes

Les entretiens du commissaire enquêteur avec le public lors des permanences, les envois par courriels et courriers ainsi que les observations portées au registre sont

résumés ci-après.

4-2 : Au cours des permanences ou envois adressés au commissaire enquêteur

4-2-1 Les courriels et envois postaux

Le jeudi 5 octobre 2023 M. Stievenard a adressé par courriel 4 documents concernant l'OAP sur la partie ouest de la rue de Bruges. Il s'agit d'un extrait de la réponse de la mairie à la synthèse des observations lors de l'enquête publique du PLU actuel, d'un extrait d'une vue google situant la demande de Monsieur Stiévenard, du courrier adressé à Monsieur le maire le 2 mars 2023, les échanges de messages avec la mairie pour savoir où en était leur demande, la réponse de la mairie le 28 avril 2023 à ce courrier. Monsieur Stiévenard et d'autres habitants de la rue de Bruges sont venus à la permanence du 7 octobre 2023. Le contenu de la demande est décrit en 3-2-2.

Le jeudi 5 octobre 2023 M. Delommez agriculteur sur la commune demande de lui adresser par mail un exemplaire du dossier et s'il est « touché » aux terres agricoles.
La mairie a répondu que le dossier était consultable sur le site de la commune et qu'une modification de droit commun du PLU ne peut prévoir le transfert d'une zone agricole en zone constructible.

Le lundi 10 octobre 2023 un document intitulé « remarques sur l'OAP partie ouest de la rue de Bruges de Mr, Mme Siévenard, Mr, Mme Yasse et Mr et Mme Leporcq » a été adressé à la mairie et inséré à la page 3 du registre. Ce document complète l'entretien avec le commissaire enquêteur lors de la permanence du 7 septembre 2023 et l'envoi du 5 octobre 2023. Son contenu est décrit en 3-2-2.

Le 18 octobre 2023 Mme Deniau Mittenaere complète sa demande de changement de destination des bâtiments répertoriés au 2738 rue Bataille en précisant l'évolution du hangar en bâtiment ERP ou salle de réception.
Elle demande également que soit supprimé la condition suivante « Sous réserve que cala n'entraine pas de nécessité de renforcement de réseaux ».

4-2-2 Les permanences

Permanence du 7 octobre 2023

Au cours de cette permanence j'ai reçu les personnes suivantes :

M. Huchette propriétaire de la parcelle AW 30 demande un changement de destination pour le bâtiment agricole qui y est situé. Cette parcelle est en zone agricole au PLU. Je lui ai conseillé d'écrire à la mairie pour les informer de cette demande et d'y préciser la destination de ce bâtiment.

M. Stievenard accompagné des consorts Leporcq et Yasse pour faire part de leur souhait de laisser en zone agricole les parcelles AT 99, 30 et 32 qui sont mise en zone Ub dans le PLU. Ils argumentent leur demande en notant une contradiction dans les arguments ayant justifié l'extension en zone Ub des fonds des parcelles situées rue de Bruges. Cette extension de la zone Ub était justifiée à la révision du PLU par une

demande de certains propriétaires de pouvoir construire sur leur fond de parcelles classées en zone agricole. Cette révision du PLU a été justifiée par le fait que ces fonds de parcelles, à l'état de jardin ne sont pas agricoles et ne seront jamais exploitées, et donc cela permettra de densifier le tissu bâti sans consommation d'espace agricole. L'introduction de l'OAP dans le cadre de cette demande de modification permet de cadrer le nombre de logements « susceptibles de s'implanter par unité foncière ». Or les parcelles AT99, 30 et 32 ne sont pas des fonds de parcelles et sont cultivées. Pour eux elles n'auraient pas dû faire partie de cette extension de la zone Ub. Les documents adressés par courriel le 5 octobre 2023 montrent que ces personnes de la rue de Bruges ont déjà agi auprès de la mairie, en formulant un recours gracieux le 2 mars 2023, pour demander de retirer de la zone Ub la parcelle AT 99. Les arguments développés sont ceux indiqués à l'oral, à savoir le caractère contradictoire du PLU pour cette zone. La révision du PLU indique que cette extension de la zone Ub concerne la possibilité de construction « en fond de parcelle », que la bande de terrains actuellement en zone agricole ne sera jamais exploitée et que cela n'impacte pas les terres agricoles. Or les parcelles AT 99, 30 et 32 ne sont pas des fonds de parcelles, mais des parcelles indépendantes des parcelles donnant sur la rue de Bruges et sont cultivées. En conséquence ces arguments ne peuvent s'appliquer à la parcelle AT 99.

M. Dombrowski propriétaire des parcelles AE 0001 demande le classement total de cette parcelle en zone UB. Dans l'ancien document d'urbanisme cette parcelle était en totalité en zone constructible. Cette parcelle est en état de jardin et donc non agricole. Elle ne peut être cultivée car difficilement exploitable compte tenu de sa forme, coincée entre un lotissement et un courant. Il m'a remis un courrier de son conseil adressé à Monsieur le maire de Sailly-sur-la-Lys le 1 septembre 2023. Il considère que ce classement en zone agricole est une erreur manifeste et que le classement en zone agricole est une erreur manifeste et il y développe les arguments suivants :

- Le code des relations entre le public et l'administration prévoit qu'un acte réglementaire peut faire l'objet d'une abrogation dès lors qu'il est illégal. Cette abrogation peut concerner un plan d'urbanisme.
- il s'agit d'une parcelle qui ne dispose d'aucun potentiel agricole et donne les références d'arrêts du Conseil d'Etat,
- indique que les règles de sécurité pour l'utilisation des produits phytosanitaire oblige à un recul minimal de 10 mètres vis-à-vis d'une zone d'habitation, réduisant d'autant la possibilité de culture sur ce terrain,
- cette parcelle n'est pas contiguë à un espace agricole en raison du courant du Flaquet qui la borde en limite séparative sud,
- la parcelle est desservie par tous les réseaux, voirie (rue de la lys et allée Ronny Coutteure), réseau électrique, réseau d'assainissement,

M. Daniel Poillon est venu se renseigner sur d'éventuelles modifications dans la zone du 1366 rue de Bruges. L'examen des plans montrent qu'aucune modification n'est prévue sur cette zone agricole.

M.et Mme Hugele souhaitent savoir comment sera prévu l'accès à la zone naturelle, objet de l'emplacement réservé N°12, circulation de véhicule automobile ou de mode doux.

Permanence du 19 octobre 2023

M. Dombrowski est venu pour demander si ses observations avaient bien été notées.

Madame Devassine 83 rue des Lauwets parcelles 2496 et 2497 demandent un changement de destination pour le bâtiment situé sur la parcelle 2497 pour logement ou artisanat.

M. Delobelle riverain de l'emplacement réservé n°12, accès à la zone naturelle, souhaite savoir comment sera traité cet accès. Il s'interroge sur son utilité et si ce n'est pas dans l'attente d'une urbanisation ultérieure des terrains. Il rappelle qu'une partie de ces terrains peu éloignés de la Lys sont actuellement classés « zone inondable » et que les changements climatiques risquent d'étendre les périmètres inondables.

M. et Mme Viville demandent quelle destination ou zonage peut permettre de poursuivre et accroitre l'activité de madame, kinésiologue à son domicile.
Situé au 2739 rue Bataille la propriété est en zone A. Or les activités tertiaires ou les activités de services ne sont autorisées qu'en zone Ae. La sous-destination bureau permet les activités tertiaires lorsqu'elles sont le prolongement nécessaire à l'activité. Comment considérer cette activité paramédicale et peut-elle être exercée en zone A ou Ae. Ils m'ont remis un courrier envoyé à la municipalité où ils développent par écrit ce qu'ils m'ont dit oralement de leur demande de clarification.

Mme Vermeersch est venue voir s'il y avait des modifications concernant le secteur de la rue Bataille près du carrefour du Rossignol.

4-3 Sur le registre d'enquête

Un seul registre a été mis à disposition du public à la mairie.
Les observations manuscrites portées au registre sont résumées ci-après :

1. M. et Mme Stiévenard, Le Porcq et Yasse confirme leur souhait de remettre la parcelle AT 99 en terrain agricole, en conformité avec le critère du PLU initial de ne pas consommer de terres agricoles.

2. M. Dombrowski sollicite une abrogation partielle du PLU concernant la parcelle AE1, parties arrières AE1a et AE 2b, classées en zone agricole, pour un classement en zone U. Il remet le courrier de son conseil adressé à monsieur le maire le 1 septembre 2023. Ce courrier est joint au registre en page 2bis. Le contenu des arguments est évoqué en 3-2-2 dans le résumé de l'entretien avec M. Dombrowski le 7 octobre 2023.

3. M. Hugele souhaite avoir des précisions sur le devenir de l'ER n°12 « création d'un accès à la zone naturelle ». Quel sera le type d'accès et à quel besoin est-il prévu ?

4. M. Didier Delobel souhaite savoir ce que l'on entend par « création d'un accès à la zone naturelle » ER n°12. Il est hostile à une route mais pas à une

circulation douce.

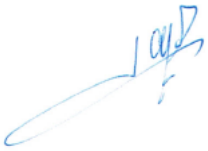
5. M. Viville demande de clarifier la destination possible dans la zone A au 2739 rue Bataille afin de permettre l'activité de son épouse en tant que profession libérale. Il a remis un courrier à l'attention de monsieur le maire. Ce courrier a été agrafé au registre en page 3.

Toute ces observations portées sur le registre l'ont été pendant les permanences.

L'avis du commissaire enquêteur sur les diverses contributions apportées par le public est donné dans les conclusions et avis faisant l'objet d'une « présentation séparée » conformément à l'article R.123-19 du code de l'environnement.

En annexe au présent rapport est donné le procès-verbal de synthèse de toutes les contributions apportées dans les avis des organismes consultés ainsi que celles du public pendant l'enquête.

Rapport rédigé par le commissaire enquêteur
Le 17 novembre 2023



Jean-Daniel Vazelle

.

COMMUNE DE SAILLY-SUR-LA-LYS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun du plan local d'urbanisme

Procès-verbal de synthèse des avis et observations déposés lors de la consultation publique

Etabli le 26 octobre 2023 par le commissaire enquêteur

Le présent document, conformément à l'article R 123-18 du code de l'Environnement « *Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse .....* » est le procès-verbal de synthèse et récapitule sous forme d'un tableau l'intégralité des contributions et observations déposées sur le registre mis à disposition du public, sur l'adresse de messagerie, ainsi qu'orales lors des 2 permanences du commissaire enquêteur ou envoyées par courrier à son intention.

L'enquête publique s'est déroulée du 5 octobre au 19 octobre 2023 conformément à l'arrêté du maire de la commune.

A - Statistiques de la contribution du public

L'enquête publique, par les observations portées sur les registres, les rencontres avec le commissaire enquêteur, les courriels envoyés sur l'adresse de l'enquête ainsi que les courriers qui lui ont été adressés, a mobilisé une quinzaine de personnes qui se sont déplacées pour voir le commissaire enquêteur ou lui adresser un courriel. Le secrétariat a indiqué que plusieurs personnes étaient venues consulter le dossier mais il n'a pas été tenu de statistiques de ce nombre de personnes.

Le commissaire enquêteur a reçu

- Par messagerie 4 courriels
- Par courriers 0 correspondances
- Lors des deux permanences 15 personnes.

Le registre d'enquête comporte :

- 5 observations,
- 3 lettres ou documents ont été remis lors des entretiens avec le commissaire enquêteur. Tous ces documents ont été intégrés au registre et font partie des 5 observations.

Le commissaire enquêteur a reçu au cours des 2 permanences :

- Le 7 octobre 2023 de 9 h à 12 h : 10 personnes dont plusieurs en groupe
- Le 19 octobre 2023 de 14 h à 17 h : 6 personnes

B - Les personnes publiques associées et les personnes consultées.

Au jour de la rédaction du présent procès-verbal de synthèse seuls 5 avis sont parvenus en mairie de Sailly-sur-la-Lys.

1. La Mission régionale de l'autorité environnementale consulté le 11 mai 2023 a rendu un avis indiquant qu'il n'était pas nécessaire de soumettre la modification n°1 du PLU de Sailly-sur-la-Lys à une évaluation environnementale. Cet avis a été intégré au dossier d'enquête publique.
2. La Commission Départementale de la Prévention des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) du Pas-de-Calais consultée le 22 mai 2023 a donné un avis favorable sous réserves de réduire la hauteur des constructions autorisées à 3 mètres sen secteur Njp. Le règlement de la zone N secteur Njp du dossier de modification mis à l'enquête public prévoit une limitation de la hauteur des bâtiments à 4 mètres.
3. La commune d'Estaires a été consultée le 5 septembre et le conseil municipal a donné un avis favorable à cette modification du PLU.
4. Le Syndicat mixte de Flandre et Lys consulté le 5 septembre 2023 rappelle que la commune de Sailly-sur-la-Lys, pôle intermédiaire au titre de l'armature territoriale du SCoT, est soumise à une densité supérieure ou égale à 19 logements/Ha à l'échelle de l'ensemble des OAP du PLU ave un minimum de 15 logements/Ha par OAP. Il indique que le projet de modification respecte globalement les orientations du SCoT mais émet quelques réserves :
   L'outil OAP ne semble pas adapté sur le secteur de l'OAP de la rue de Bruges et la densité de 10 logements/Ha ne correspond pas aux objectifs du SCoT.

   Le classement dans l'OAP de la rue de Bruges des parcelles AT 99, 32 et 30 ne relève pas d'une densification, ni d'un second rideau mais d'une artificialisation de foncier agricole.

   Il propose de supprimer cette OAP et de classer en zone urbaine les parcelles déjà urbanisées et de reclasser les parcelles AT 99, 32 et 30 en zone agricole. Il demande également de remplacer les termes « logements ANAH » par « logements privés conventionnés ».

Quel est l'avis de la municipalité sur les points 2 et 4 ?

La commune est d'accord sur le point 2 pour limiter la hauteur des constructions à 3 m.

C - La contribution publique

Les observations émises au cours de la consultation du public du 5 octobre au 19 octobre 2023 ont eu pour thèmes des demandes de changement de destination, modification de zonage, OAP, modification du règlement ou des demandes de renseignement ou de précisions.

Les demandes de modification de zonage sont les observations fortement argumentées. Elles tiennent à plusieurs facteurs :

- Des erreurs d'appréciation de parcelles classées en zones A et que les contributeurs considèrent comme n'ayant pas ce caractère sur le terrain et en lien direct avec une zone construite.
- Des contradictions entre les objectifs du PLU et le classement de la zone.

La délimitation de l'OAP de la partie ouest de la rue de Bruges est remise en cause tant par le public que par le Syndicat mixte Flandres et Lys. Les autres OAP n'ont pas fait l'objet de contributions.

Deux observations demandent une modification du règlement en zone agricole. L'une pour préciser la possibilité d'une activité libérale paramédicale, l'autre pour supprimer une restriction aux possibilités de changement de destination.

Le tableau à partir de la page ci-après, récapitule toutes les contributions reçues. Elles sont dans l'ordre des contributions reçues lors des permanences puis celles reçues par messagerie. Comme la totalité des personnes ayant porté des observations au registre sont des personnes qui ont rencontré le commissaire enquêteur, la synthèse des observations du registre est inclue dans la synthèse de l'entretien lors des permanences. Les courriers remis lors des permanences sont inclus dans la synthèse des observations émises lors de la permanence.

La première colonne correspond à l'identification de l'origine de la contribution (comme indiqué ci-dessus il peut y avoir plusieurs origines pour une même contribution) :

- R : registre papier
- C : courrier
- @ : registre dématérialisé
- P : permanence

La seconde colonne attribut un n° à la contribution.

La troisième colonne correspond à une synthèse des observations contenues dans la contribution.

La quatrième colonne indique l'objet de la contribution.

La cinquième colonne permet à la collectivité de porter son avis.

Le procès-verbal de synthèse avec l'avis de la commune et celui du commissaire enquêteur sera accessible dans ses conclusions et avis de façon dématérialisée. Pour respecter les règles de la RGPP l'anonymisation de l'observation devra être réalisée.

Origine de la contribution	N° observation	Synthèse de l'observation	Objet	Avis de la commune	Avis du CE
P	1	M. Huchette demande un changement de destination pour le bâtiment situé parcelle AW 30	Changement de destination	Accord	Pris acte de la réponse
P, @ et R	2	Les consorts Stiévenard, Yasse et Leporcq habitant rue de Bruges demandent de mettre en zone agricole les parcelles AT 99, 30 et 32 et non en zone Ub. Ils argumentent leur demande par le fait qu'il y a une contradiction dans les objectifs du PLU, ces parcelles ne sont pas des fonds de jardin mais entièrement agricoles et cultivées et n'auraient pas dû être rendue constructibles. Ils ont rappelé les démarches déjà effectuées auprès de la mairie pour demander le retour en zone agricole de ces parcelles en adressant par messagerie les courriers échangés avec la mairie. Cet envoi est commenté en 11 ci-après	OAP et modification de zonage	accord pour cette proposition appuyée par l'avis du SCOT	Pris acte de la réponse qui va sans le sens de la demande
P	3	M. Dombrowski souhaite que sa parcelle AE 1 soit totalement en zone urbaine comme elle l'était précédemment et non partiellement en zone agricole. Il argumente cela par le fait que la partie de cette parcelle classée en A : a) ne peut pas être exploitée compte tenu de son étroitesse, coincée entre le courant du Flaquet et un lotissement b) devant respecter une distance de 10 mètres de ce lotissement pour les traitements phytosanitaires, c) n'est pas contigüe à un espace agricole d) est desservie par tous les réseaux à partir du lotissement. Il a adressé un courrier de son conseil démontrant que le classement en A est une erreur manifeste et que le PLU est illégal.	Modification de zonage	Impossible dans le cadre d'une procédure de modification	Pris acte de la réponse
P, R	4	M. Daniel Poillon souhaite savoir si la modification concerne le secteur de la rue de Bruges autour du n° 1366.	Renseignement	Ce secteur n'est pas concerné par la modification	C'est ce que j'avais montré sur les plans lors de la permanence

P	5	M. et Mme Hugele demandent comment sera prévu l'accès à la zone naturelle, objet de l'emplacement réservé N°12, circulation de véhicule automobile ou de mode doux.	Renseignement	Doit servir d'accès à la zone N mais pas de véhicules hormis agricoles	Pris acte de la réponse qui va dans le sens demandé
P	6	Mme Devassine demande un changement de destination du bâtiment situé parcelle 2497 rue des Lauwets pour logement ou artisanat.	Changement de destination	Accord de la commune	Pris acte de la réponse
P, R	7	M. Delobel riverain de l'emplacement réservé n°12, accès à la zone naturelle, souhaite savoir comment sera traité cet accès. . Il s'interroge sur son utilité et si ce n'est pas dans l'attente d'une urbanisation ultérieure des terrains. Il rappelle qu'une partie de ces terrains peu éloignés de la Lys sont actuellement classés « zone inondable » et que les changements climatiques risquent d'étendre les périmètres inondables.	Renseignement	Doit servir d'accès à la zone N mais pas de véhicules hormis agricoles	Pris acte de la réponse qui va dans le sens demandé
P, R	8	M. et Mme Viville demandent quelle destination ou zonage peut permettre de poursuivre et accroitre l'activité de madame, kinésiologue à son domicile. Situé au 2739 rue Bataille la propriété est en zone A. Comment considérer cette activité paramédicale et peut-elle être exercée en zone A ou Ae, au titre de la rubrique bureau ou activités tertiaires.	Règlement	Le règlement actuel de la zone A ne permet pas d'activité commerciale ou de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ; la commune souhaite maintenir le règlement en l'état.	Cela répond partiellement à la question posée, est-ce possible en zone Ae et peut-il y avoir une zone Ae sur ce secteur ;
P	9	Mme Vermeersch est venue voir si les modifications concernent le secteur de la rue Bataille près du carrefour du Rossignol		Ce secteur n'est pas concerné par la modification.	Cela confirme ce que j'avais dit en permanence à la lecture des plans
@	10	M. Delommez a demandé à la mairie de lui adresser par mail le dossier de la modification et s'il est touché aux terres agricoles. La mairie lui a répondu qu'une modification ne peut prévoir le changement d'une zone A en zone U.		N'appelle pas de réponse complémentaire	Sans commentaire
@	11	M.Stievenard a adressé 4 documents concernant sa demande de classer en zone agricole la parcelle AT 99 en zone agricole. Les documents sont : - une vue google du site montrant que les parcelles AT 99, 30 et 32 sont cultivées,	OAP et modification de zonage	Déjà répondu sur l'observation n°2.	Conférer observation 2

		- un extrait du rapport du commissaire enquêteur de l'enquête de 2021, - son courrier du 2 mars 2023 formant un recours gracieux auprès de mairie du classement en Ub des parcelles en cause, - le courrier de la mairie du 28 avril 2023 de rejet du recours gracieux. A rapprocher de P2			
@	12	Un document intitulé « remarques sur l'OAP partie ouest de la rue de Bruges de Mr, Mme Siévenard, Mr, Mme Yasse et Mr et Mme Leporcq » a été adressé à la mairie et inséré à la page 3 du registre. Les arguments développés sont évoqués en 2 ci-avant. A rapprocher de P2	OAP et modification de zonage	Déjà répondu sur l'observation n°2.	Conférer observation 2
@	13	Mme Deniau Mittenaere complète sa demande de changement de destination des bâtiments répertoriés au 2738 rue Bataille en précisant l'évolution du hangar en bâtiment ERP ou salle de réception. Elle demande que soit supprimé la condition suivante « Sous réserve que cala n'entraine pas de nécessité de renforcement de réseaux ».	Changement de destination Règlement	La commune ne souhaite pas autoriser les ERP en zone A pour une activité de commerce ou de service (cf. observation n°8). Accord pour supprimer cette clause de renforcement des réseaux étant donné le changement récent de la législation à ce sujet.	Pris acte de la réponse

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Lille, le 01/12/2023

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LILLE
5 rue Geoffroy Saint-Hilaire
CS 62039
59014 LILLE CEDEX
Téléphone : 03 59 54 23 42
Télécopie : 03 59 54 24 45

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h30

E23000117 - 59

Monsieur Jean-Daniel VAZELLE
258 avenue de la République
59110 LA MADELEINE

Dossier n° : E23000117 / 59
(à rappeler dans toutes correspondances)

DEMANDE DE COMPLEMENT DE CONCLUSIONS

Objet(s) : Modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU).
Maître d'ouvrage : Commune de Sailly-sur-la-Lys.
Territoire(s) concerné(s) : Commune de Sailly-sur-la-Lys.

Monsieur,

Vous m'avez adressé, le 18 novembre 2023, votre rapport et vos conclusions à la suite de l'enquête publique, relative à la demande présentée par le maire de la commune de Sailly-sur-la-Lys en ce qui concerne la modification du PLU communal.

L'article R. 123-20 du code de l'environnement dispose notamment que « *dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur (...), le président du tribunal administratif (...) peut (...) intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente. / Le commissaire enquêteur (...) est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.* ».

Au terme de vos conclusions, vous exprimez un avis favorable en ce qui concerne les différentes modifications et évolutions envisagées au sein du document d'urbanisme en cause tout en faisant mention de trois réserves et d'une recommandation.

L'une de ces réserves est libellée de la manière suivante : « 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. Prévoir éventuellement une limitation de la densité de constructions à la parcelle sur le reste de la zone envisagée de l'OAP. ».

La première partie de celle-ci, sur la pertinence de laquelle je ne me prononce pas, n'appelle pas de remarque particulière dans le cadre des dispositions du code de l'environnement précitées.

Il en va différemment pour la seconde partie qui a trait à l'éventuelle instauration d'une limitation de la densité de constructions dans une partie du périmètre de l'OAP incluant la rue de Bruges.

Pour mémoire, en cas d'émission d'une ou plusieurs réserves par le commissaire enquêteur, l'existence de l'avis favorable qu'il émet est conditionnée par la levée de celles-ci par le responsable du projet. En, l'absence d'une telle levée, l'avis favorable est alors considéré comme défavorable.

En l'espèce, en faisant de l'instauration d'une limitation de densité une simple possibilité, il n'est pas possible de déterminer les conditions dans lesquelles la commune pourra être regardée comme ayant ou non levé la réserve en cause. La préconisation que vous avez formulée ne saurait ainsi constituer une réserve. Elle peut toutefois, en tant que telle, relever du registre de la recommandation.

Si vous partagez mon analyse, je vous remercie de bien vouloir me faire parvenir une nouvelle version de vos conclusions mentionnant soit l'existence d'une recommandation sur le point en cause, soit une réserve tenant à la nécessité de mettre en place une limitation de la densité de constructions dans une partie du périmètre de l'OAP incluant la rue de Bruges et ce dans un délai de quinze jours, conformément à l'article R. 123-20 du code de l'environnement.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le président,

C. HERVOUET

Copie au maire de la commune de Sailly-sur-la-Lys.