Commune de

SAILLY-SUR-LA-LYS

Modification de droit commun du PLU



Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation

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	Solum
Correction – V2	EP – Urbaniste - Cheffe de projets	06/12/2023	

TΑ	BLE DI	ES MATIERES	. 1
1.	L'OA	AP THEMATIQUE « MIXITE SOCIALE »	. 6
2.	LES	OAP SECTORIELLES	. 8
	2.1.	Presentation des sites	8
	2.2.	OAP 1 – OPERATION CENTRE-VILLAGE	6
	2.3.	OAP 2 – SITE A URBANISER « MAISON BLANCHE »	14

Préambule

Par délibération en date du 4 avril 2021, la commune de SAILLY-SUR-LA-LYS a approuvé la procédure de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime les objectifs et le projet politique de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 15 ans. C'est la clé de voute du PLU. Les articles du code de l'urbanisme ciaprès sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

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

Le PLU de Sailly-sur-la-Lys comporte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation de ce

Le PLU de Sailly-sur-la-Lys comprend également une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique consacrée à la mixité sociale, visant à cibler des secteurs en zone urbaine et à urbaniser consacrés à la production de logements locatifs sociaux.

Rappel des textes :

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

1. L'OAP THEMATIQUE « MIXITE SOCIALE »

La commune de Sailly-sur-la-Lys est soumise à l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains).

L'article 55 de la loi SRU impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux, selon des critères définis par le Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le taux de 25% de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Pour certaines communes, **un seuil de 20%** s'applique selon des critères spécifiques ; **c'est le cas de la commune de Sailly-sur-la-Lys**.

Or, en 2018, le parc de logements sur la commune comprenait 1 504 résidences principales occupées, dont 157 logements locatifs sociaux (soit un taux d'environ 10,5%).

Comme affiché dans le PADD, la municipalité ambitionne une hausse démographique de 15% à l'horizon 2035, pour atteindre environ 4 650 habitants. Cela implique un besoin de 472 logements supplémentaires, induisant un nombre de 1980 résidences principales occupées projetées en 2035.

Afin que le taux de 20% de logements locatifs sociaux soit atteint, cela implique que parmi les 1980 résidences principales occupées que comptera la commune en 2035, **au moins 396 d'entre elles seront les logements locatifs sociaux :**

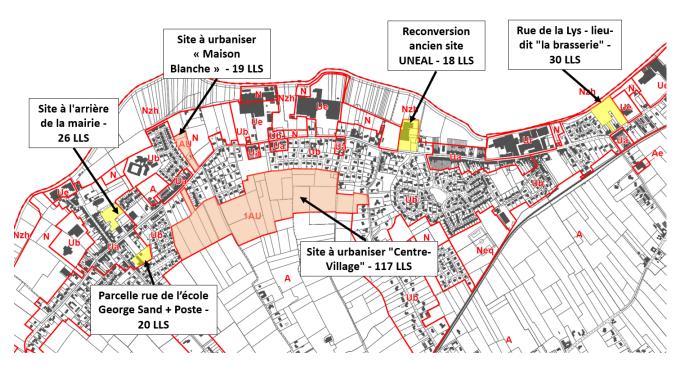
	Nb Résidences principales occupées	Dont Logements Locatifs Sociaux (LLS)	Taux Logements Locatifs Sociaux	Total LLS nécessaires pour atteindre taux de 20%	Déficit de LLS sur la commune
2018	1504	157	10,4	301	144
2035	1980	396	20,0	396	0

Ainsi, entre 2019 et 2035, au moins 239 (396 - 157) logements locatifs sociaux devront être produits sur la commune.

Cette OAP thématique « mixité sociale » vise par conséquent à prescrire sur certains sites, aussi bien en zone urbaine qu'en zone à urbaniser, un nombre minimal de logements locatifs sociaux à réaliser afin d'atteindre, à terme, l'obligation de mixité sociale qui s'impose à la commune.

Les sites retenus pour accueillir des logements sociaux sont les suivants :

		Opérations	Nombre de logements sociaux
LLS déjà produits		LLS existants en 2020	157
	en zone urbaine	Rue de la Lys - lieu-dit "la brasserie"	30
		Reconversion ancien site UNEAL	18
LLS restant à		Parcelle rue de l'école George Sand + Poste	20
produire		Logements de particuliers conventionnés	9
produite		Site à l'arrière de la mairie	26
	en zone à	Site à urbaniser "Centre-Village"	117
	urbaniser	Site à urbaniser "Maison Blanche"	19
TOTAL			



+ Logements de particuliers conventionnés - 9 LLS projetés mais non localisés

Cette obligation de réaliser des Logements Locatifs Sociaux est matérialisée au sein du règlement graphique de la façon suivante :



Secteur dans lequel une part minimale de logements locatifs aidés est à produire au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme



Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Et est rappelée également au sein du règlement écrit avec un renvoi à cette OAP thématique.

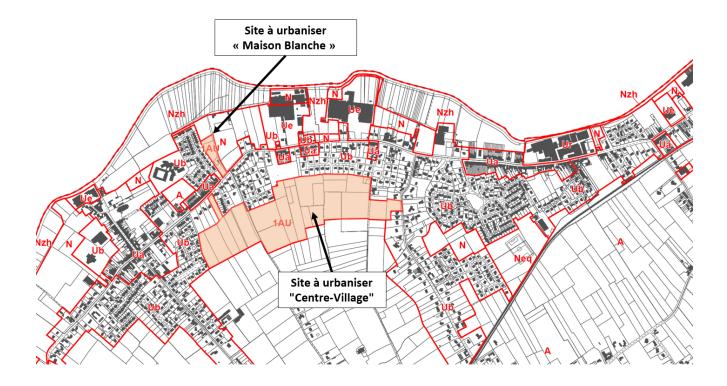
2. LES OAP SECTORIELLES

2.1. Présentation des sites

2 zones à urbaniser ont été retenues par la municipalité afin d'atteindre les objectifs démographiques fixés dans le PADD, en plus de possibilités de densification au sein de la zone urbaine.

Il conviendra de prioriser les opérations permettant de produire le maximum de LLS, conformément à l'OAP thématique mixité sociale du chapitre 1.

Ces 2 sites à urbaniser sont les suivants :



2.2.OAP 1 — OPERATION CENTRE-VILLAGE



Chiffres clés :

Superficie: 18,8 hectares (dont environ 5,8 ha dédiés à des équipements publics, à un parc urbain et à une place structurante, et 13 ha dédiés à l'habitat)

Nombre de logements prévus : 268* logements, dont 117 logements sociaux (dont éventuellement 22 logements en prêt social de location-accession)

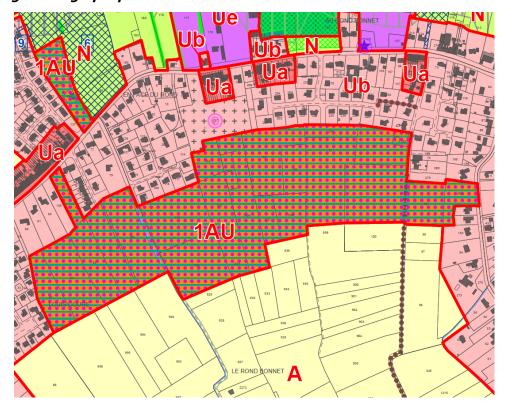
Densité: 20,6 logements à l'hectare

Localisation:

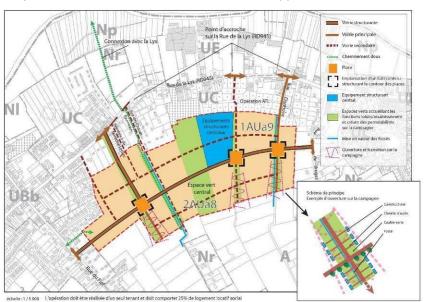


^{*} Parmi les 268 logements que comporte la zone à urbaniser centre village, 70 ont déjà accordés : il s'agit de la 1ère phase de l'opération centre-village dont le Permis d'Aménager a été délivré le 25/07/19 pour 34 lots libres viabilisés et 2 collectifs de 12 appartements chacun.

Extrait du règlement graphique :



Cette première OAP concerne un site de 18,8 hectares classé en zone à urbaniser, pour lequel l'aménagement est déjà pensé depuis de nombreuses années dans la mesure où elle faisait partie d'un espace plus vaste d'une trentaine d'hectares, déjà classé en zone à urbaniser dans le PLU approuvé en 2009 :

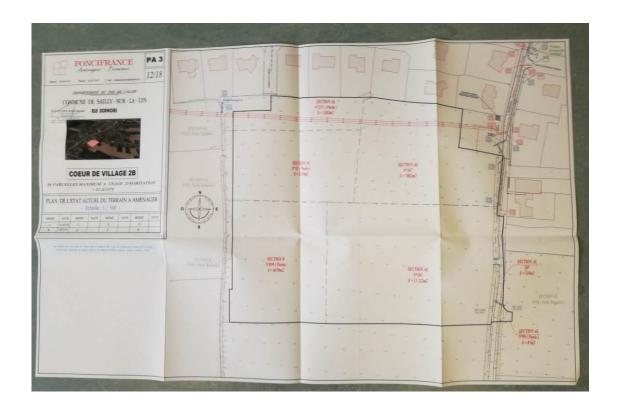


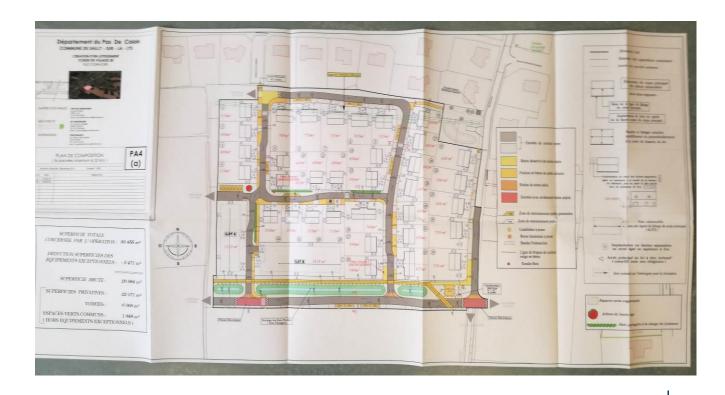
OAP telle qu'elle figurait dans le PLU approuvé de 2009

Aujourd'hui, dans un contexte national de la limitation de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, la municipalité souhaite axer son développement la moitié de l'opération uniquement (18,8 hectares environ, contre 30 hectares classés en zone à urbaniser dans le PLU de 2009).

Depuis l'approbation du précédent PLU en juin 2009, une convention a été signée avec l'EPF, qui a depuis réalisé de nombreuses acquisitions foncières, puis revendu les terrains en 2018 à un aménageur.

Un permis d'aménager a d'ailleurs été accordé sur la première phase de l'opération (Permis d'Aménager délivré le 25/07/19 pour 34 lots libres viabilisés et 2 collectifs de 12 appartements chacun).





Le projet urbain centre-village a été construit sur les grands principes suivants :

- placer une zone d'équipements structurants au sein de ce nouveau quartier,
- aménager une place publique structurante,
- proposer un maillage de connexions primaires, secondaires et de voies douces reliant ce quartier aux tissus urbains environnants,
- aménager un parc urbain, véritable corridor vert au cœur de l'opération,
- prévoir une mixité urbaine et fonctionnelle,
- favoriser la mixité sociale au sein de ce nouveau quartier afin que cette opération participe grandement à l'atteinte des obligations en matière de mixité sociale qu'impose l'article 55 de la loi SRU à la commune (117 logements sociaux à produire au global sur cette opération dont éventuellement 22 PSLA),
- tenir compte des enjeux paysagers relevés sur le territoire et offrir des perspectives intéressantes sur la Lys et sur la plaine agricole.

Les principes d'aménagement retenus sont matérialisés sur l'OAP graphique figurant à la page suivante.



Commune de Sailly-sur-la-Lys (62)

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Eléments existants:

Bâti existant

Principes d'aménagement:

Périmètre de l'OAP à l'échelle du PLU Voie primaire structurante

Voie secondaire

Réserve foncière pour extension à long terme

Implantation d'un bâti affirmant le cadre de l'espace place

Espace vert/jeux/gestion alternative des eaux **Equipements publics**

Traitement de la frange urbaine en transition avec la plaine agricole par la plantation de haies bocagères d'essences locales

liaison douce

Mise en valeur des fossés

Ouverture et transition sur la campagne Sud Logements individuels et/ou jumelés

Logements collectifs R+2+Combles maximum Logements groupés et/ou collectifs

Logements individuels et/ou jumelés OU équipements publics 200 100

Ε

2.3.OAP 2 - SITE A URBANISER « MAISON BLANCHE »



Chiffres clés :

Superficie: 0,8 hectare

Nombre de logements prévus : 28 logements dont 19 logements locatifs

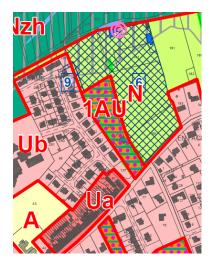
sociaux

Densité: 35 logements à l'hectare

Localisation:



Extrait du règlement graphique :



Cette deuxième OAP concerne un site de 0,8 hectare classé en zone à urbaniser, qui permet la réalisation de 28 logements dont 19 Logements Locatifs Sociaux à proximité des commerces, équipements et services.

Ce site est bordé par une bande boisée en limite Nord et par des alignements d'arbres présentant un intérêt écologique, qui sera préservés dans le cadre de l'aménagement du site.

Après consultation du Département du Nord, l'entrée et la sortie du site pourront être réalisées sur la RD.

En plus des obligations de mixité sociale exposées dans l'OAP thématique, cette opération devra respecter les principes d'aménagement matérialisés sur le schéma figurant à la page suivante.

