Commune de

BACHY

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du XX/XX/XXXX
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Bachy
Le Maire,

MODIFICATION APPROUVÉE LE :

Dossier 20125921
20/01/2021

réalisé par

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

Commune de

BACHY

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	20/01/2021	Modification n°5 du PLU

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	SCHMITT Julie – Cheffe de projet en urbanisme et aménagement	20/01/2021	
Validation			

auddicé

www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie Le Havre
186 Boulevard François 1er
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU 8

CHAPITRE 2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION 11

CHAPITRE 3. MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS 12

3.1.1 Règlement graphique 12
3.1.2 Règlement écrit 20
3.1.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation 34
3.1.4 La liste des « emplacements réservés » figurant sur le règlement graphique 38

CHAPITRE 4. BILAN DES PIECES IMPACTEES PAR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES 39

AVANT PROPOS

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux…

La commune de BACHY est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05/01/2007.

Celui-ci a connu depuis son approbation plusieurs procédures visant à le faire évoluer :

- Révision simplifiée 1 et modification 1 approuvées le 15/07/2011
- Modification simplifiée 1 approuvée le 13/01/2012
- Modification 2 approuvée le 06/12/2013
- Modification simplifiée 2 approuvée le 07/11/2014
- Modification 3 approuvée le 23/12/2015
- Modification simplifiée 3 approuvée le 21/04/2017
- Modification 4 approuvée le 17/12/2019

La présente procédure constitue par conséquent la modification n°5 du PLU de BACHY.

Les objectifs de cette modification sont les suivants :

- Modifier certaines dispositions du règlement écrit
- Apporter quelques corrections mineures au règlement graphique (erreurs matérielles, modifications de zonage liées à des évolutions de l'existant, mais aussi à l'ajout d'emplacements réservés supplémentaires afin de réaliser par exemple un abri pour vélos, ou encore un chemin piéton permettant d'accéder plus aisément à la future salle de sports).
- Modifier l'OAP du Centre en cohérence avec l'emplacement réservé que la commune souhaite délimiter pour des équipements sportifs.

La commune dispose de la compétence PLU. C'est donc au Maire de mener la procédure.

CHAPITRE 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU

Les procédures de modification et de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont fixées **par les articles L153-36 à L153-48** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme:

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 20 janvier 2021) :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 20 janvier 2021) :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 20 janvier 2021) :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 20 janvier 2021) :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 20 janvier 2021) :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 20 janvier 2021) :

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 président de l'établissement public de coopération intercommunale ou 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.

Article L153-42 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 20 janvier 2021) :

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 20 janvier 2021) :

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 20 janvier 2021) :

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 20 janvier 2021) :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 20 janvier 2021) :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 20 janvier 2021) :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 20 janvier 2021) :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

CHAPITRE 2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le tableau ci-dessous permet d'expliquer pour quelles raisons la modification du PLU est la procédure adaptée aux corrections envisagées :

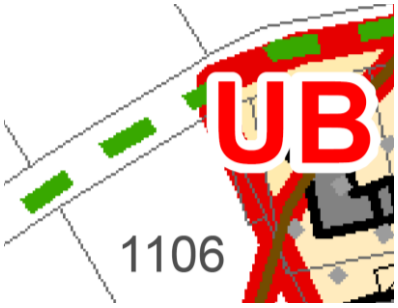
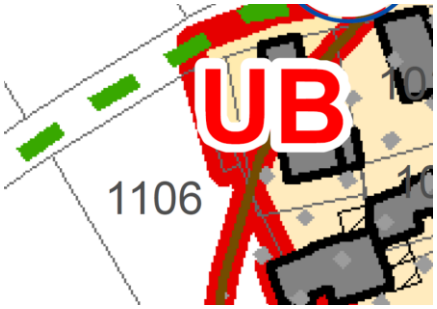
Article	Code de l'Urbanisme	Justifications
L153-31	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances	**Les corrections envisagées ne changent pas les orientations du PADD.** **Le projet ne réduit aucun EBC, aucune zone A, aucune zone N et ne réduit aucune protection (en dehors de la correction de 2 erreurs matérielles). Il n'induit pas de graves risques de nuisances.** **La révision n'est donc pas nécessaire pour réaliser les amendements envisagés dans le PLU.**
L153-36	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	**Les modifications envisagées amendent uniquement le règlement écrit, graphique et l'OAP du Centre.** **Il entre par conséquent dans ce cas.**
L153-41	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique	**Les différentes corrections envisagées sont susceptibles de majorer les droits à construire de plus de 20%, d'engendrer une diminution des possibilités de construire. Toutefois, elles ne réduisent pas la surface d'une zone U ou AU. La procédure est par conséquent soumise à cet article, et nécessite donc une modification de droit commun comprenant une enquête publique. Elle ne peut s'effectuer selon une procédure simplifiée.**
L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	**Pour les raisons exposées ci-dessus, cette procédure ne peut être adoptée selon une procédure simplifiée.**

CHAPITRE 3. MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS

Pour rappel, les objectifs de cette modification du PLU sont les suivants :

- Apporter quelques corrections mineures au règlement graphique (erreurs matérielles, modifications de zonage liées à des évolutions de l'existant, mais aussi à l'ajout d'emplacements réservés supplémentaires afin de réaliser par exemple un abri pour vélos, ou encore un chemin piéton permettant d'accéder plus aisément à la future salle de sports).
- Modifier certaines dispositions du règlement écrit.
- Modifier l'OAP du Centre en cohérence avec l'emplacement réservé que la commune souhaite délimiter pour des équipements sportifs.

3.1.1 Règlement graphique

<table>
<tr><th colspan="2">Parcelle 1092 (rue Clémenceau) – correction d'une erreur matérielle</th></tr>
<tr><th>Extrait du règlement graphique du PLU approuvé</th><th>Modifications envisagées</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

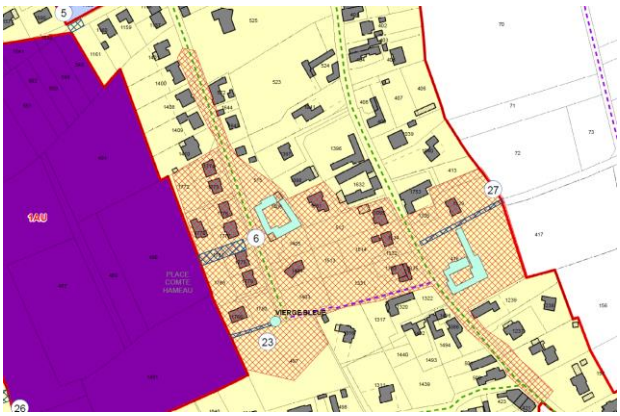
Parcelle 1092 (rue Clémenceau) – correction d'une erreur matérielle

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées

Justifications :

Evolution du zonage car l'épaisseur de trait engendre une ambiguité quant au classement de la parcelle 1092 du règlement graphique. La photographie aérienne démontre que celle-ci fait partie d'une unité foncière déjà bâtie, d'où la logique de l'intégrer à la zone UB :

Erreur matérielle - Revoir « périmètre de protection autour de bâtiments remarquables (ferme Baert, ferme Cattoen)

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées
	

Erreur matérielle - Revoir « périmètre de protection autour de bâtiments remarquables (ferme Baert, ferme Cattoen)

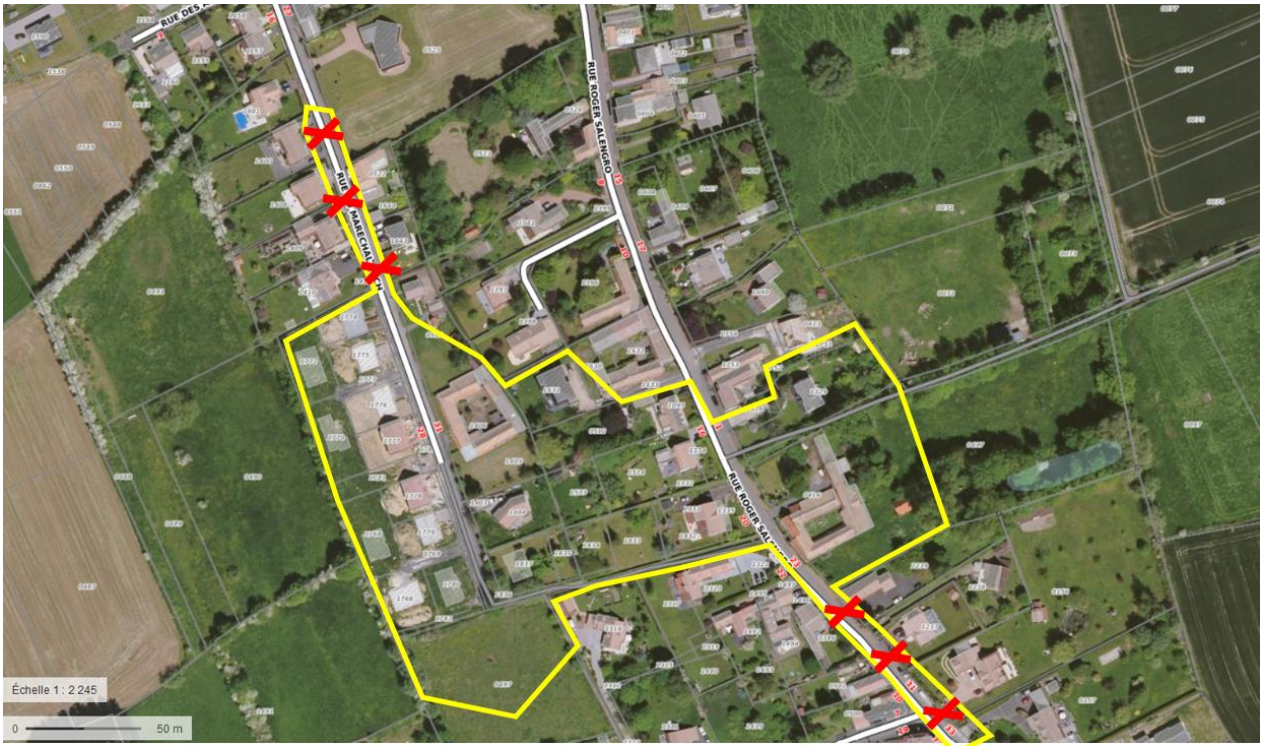
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées

Justifications :

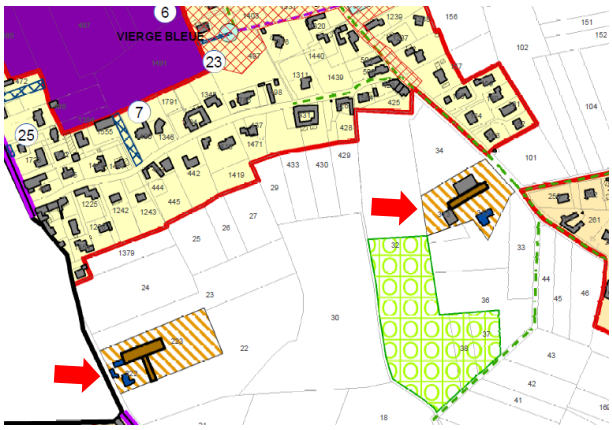
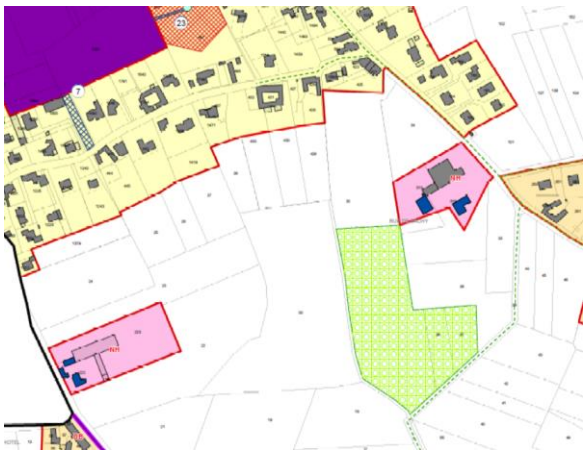
Il s'agit de corriger une erreur matérielle dans la délimitation du périmètre de protection autour de bâtiments remarquables (ferme Baert, ferme Cattoen).

En effet, lorsque ce secteur de protection a été délimité, une partie de la rue du Maréchal Foch et une partie de la rue Roger Salengro ont été engloblées mais uniquement la voirie (et non les constructions de part et d'autre), ce qui en termes de protection n'a pas de sens, et est de nature à remettre en cause la pertinence de cette délimitation.

Afin de clarifier ce point, la municipalité souhaite corriger cette erreur matérielle et exclure du périmètre les des secteurs qui ne recouvrent que la voirie, et non des constructions.



Passage en NH de deux anciennes exploitations agricoles (route Nationale et rond-point)

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées
	

Justifications :

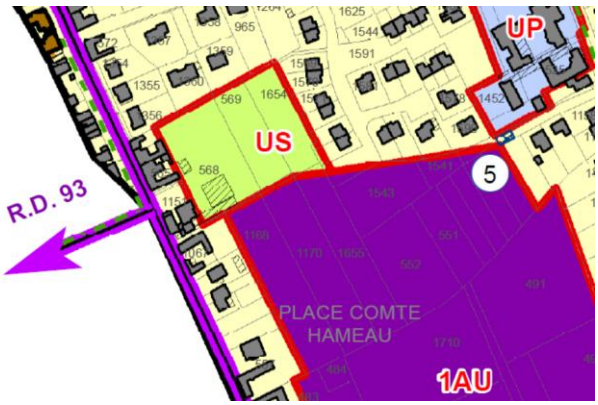
Ces deux exploitations agricoles ont cessé toute activité, d'où l'intérêt de faire évoluer leur classement en zone A vers un classement en secteur NH comme le reste des constructions isolées sur la commune.

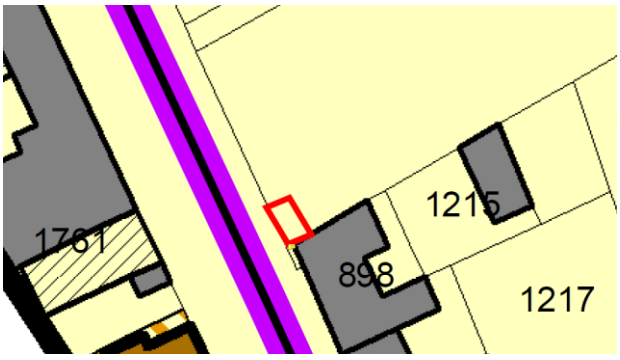
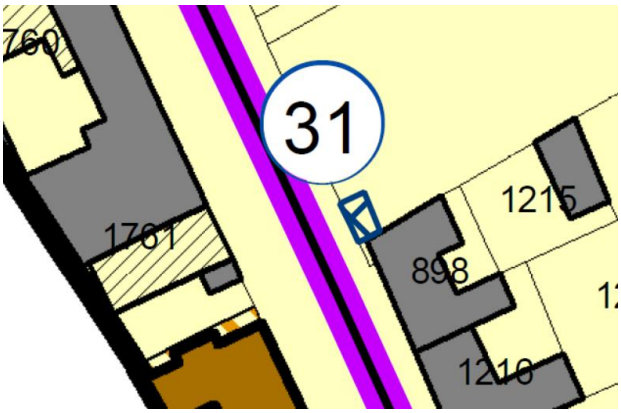
Suppression des ER N° 25 et N° 29

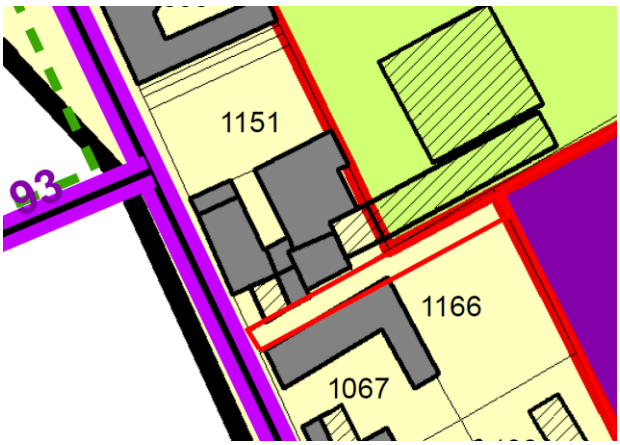
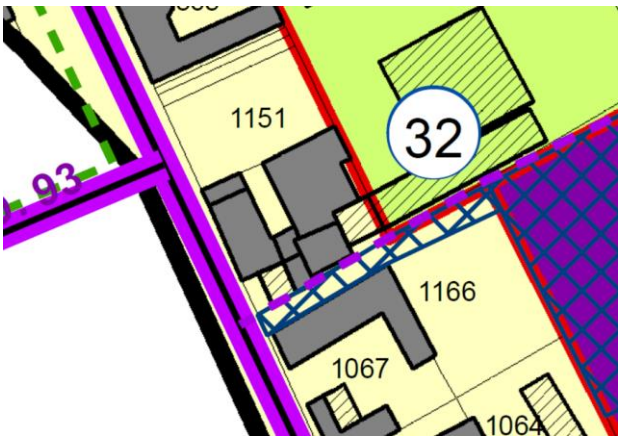
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées

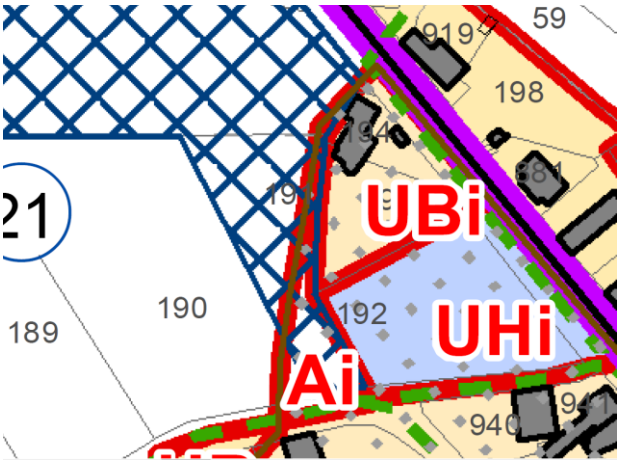
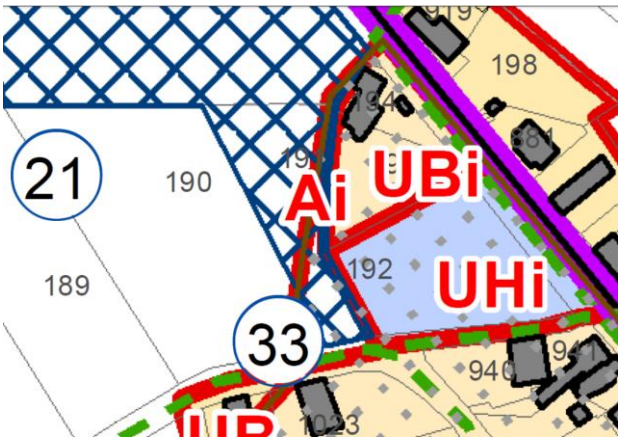
<u>Justifications :</u>

Ces deux emplacements réservés ne sont aujourd'hui plus nécessaires car ils ont été acquis par la commune, et les projets qui étaient prévus sont désormais réalisés.

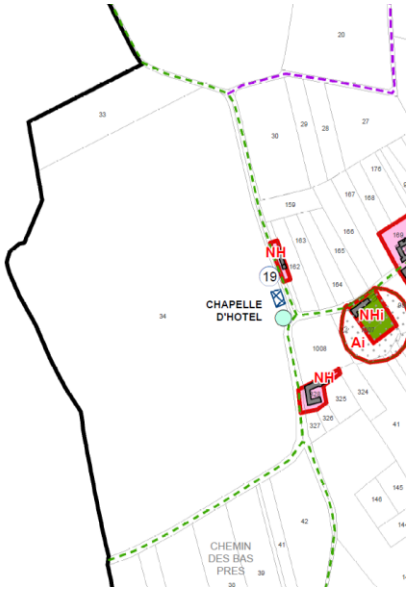
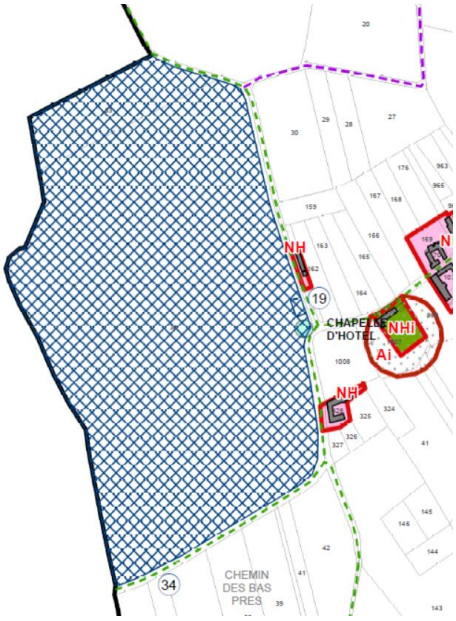
Ajouter une réserve pour la salle de sport et son parking N°30	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	**Modifications envisagées**
	
Justifications : Au niveau de l'OAP du Centre (classée 1AU sur le règlement graphique), la commune souhaite délimiter un emplacement réservé afin de réaliser une salle de sport et son parking.	

Ajout d'un ER 31 sur la parcelle 593	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	**Modifications envisagées**
	
Justifications : Cet emplacement réservé est délimité dans la perspective de réaliser un abri pour vélos à proximité de l'abribus existant.	

Ajout d'un ER N°32, parcelle 1025	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	**Modifications envisagées**
	
Justifications : La commune souhaite délimiter un emplacement réservé afin de réaliser une liaison douce permettant l'accès à la future salle des sports depuis la Route Nationale.	

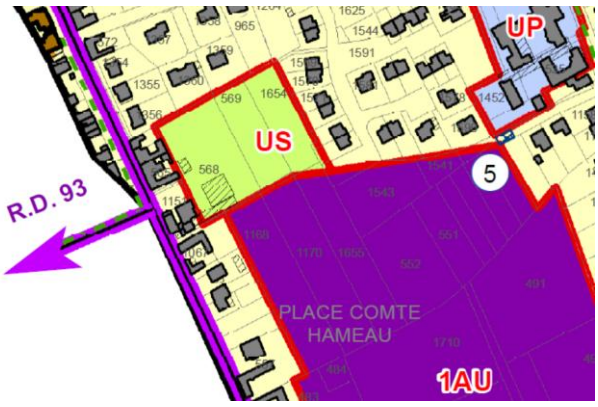
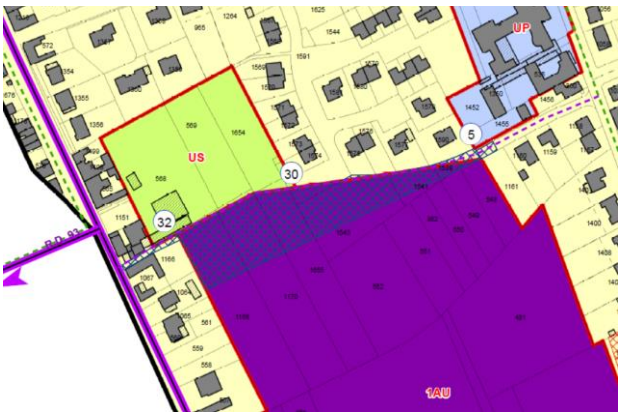
Ajout d'un ER n°33 - Parcelles 191 et 192 à Hôtel - création d'une butte de protection contre les inondations	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	**Modifications envisagées**
	
Justifications : La commune souhaite délimiter un ER le long des parcelles 191 et 192 d'une largeur de 2 mètres, afin de réaliser une butte pour gérer les inondations, 2 mètres de largeur. Ce nouvel ER recouvrera donc une partie de l'ER 21, qui sera de fait réduit en conséquence sur la même emprise.	

Réserve N°34 : réserve pour création de zone humide (compensation)

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées
	

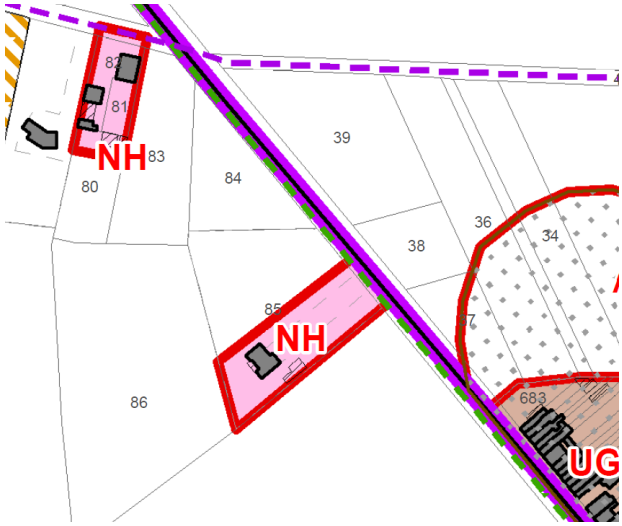
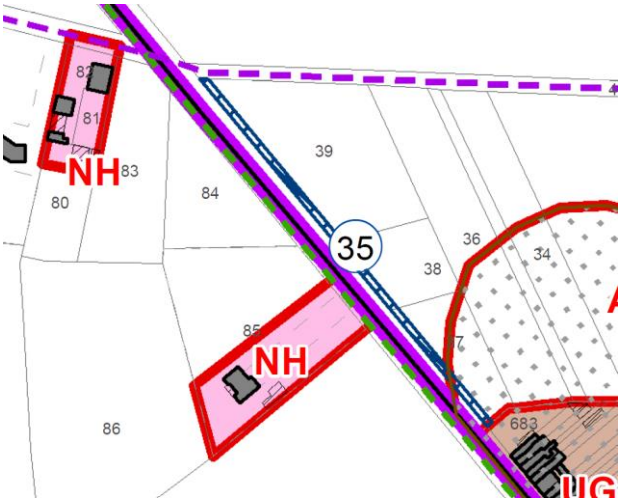
Justifications : La commune souhaite délimiter un emplacement réserver afin d'acquérir ce foncier en vue de la réalisation d'une zone humide compensatoire.

Plan du bourg : faire figurer le chemin piétonnier (Azalées vers stade)

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées
	

Justifications : Il s'agit de mettre en cohérence le règlement graphique avec l'OAP du Centre, qui matérialise bien cette liaison piétonne.

Délimiter un nouvel emplacement réservé n°35

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées
	

Justifications : l'objectif de cet ER est la création d'un chemin piétonnier à la gare parallèle à la départementale de 3m de large, afin de permettre aux habitants de la gare de rejoindre la plaine et la rue Calmette en toute sécurité.

3.1.2 Règlement écrit

■ Supprimer toutes les références aux indices « j », qui n'existent plus sur le zonage

Des indices « j » existaient vraisemblablement au moment de l'élaboration du PLU, mais l'une des procédures d'évolution du PLU les a supprimés sur le règlement graphique, en oubliant de retirer toutes les références aux secteurs « j » au sein du règlement écrit.

Cette procédure de modification est donc l'occasion de réaliser un toilettage complet du règlement écrit sur ce point.

Encadrer davantage les extensions et annexes en zones A et N

Actuellement, les extensions et les annexes ne sont quasiment pas encadrés dans le règlement écrit.

L'objectif est donc de les encadrer davantage, via les articles 2, 9 et 10.

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone A

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés
En bleu : les éléments ajoutés

Extrait de l'article A2 :

ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Les dispositions du règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Sont autorisées les constructions ou installations agricoles sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 120 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées, dans la limite de 160 m2 d'emprise au sol à usage d'habitation pour l'ensemble de l'exploitation. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité et sous réserve de rester sous le seuil de 160 m2 d'emprise au sol à usage d'habitation pour l'ensemble de l'exploitation.
- L'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone
- Les bâtiments annexes, garages, liés à une habitation existante sur l'unité foncière *(la notion d'unité foncière doit être comprise comme un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire)*,
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de plus de 150 m²) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité supplémentaire par construction principale à compter de la date d'approbation de la 5ème modification du PLU, à condition de totaliser moins de 50 m² d'emprise au sol et d'être réalisées à moins de 20 mètres de la sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- Les abris de jardin liés à une habitation existante liée à une exploitation agricole, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 12 m² d'emprise et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres au faîtage,
- Les piscines, à condition d'être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives (la distance de 4m est calculée à partir du bord du bassin, hors margelle, sauf si la margelle est surélevée de plus de 50 cm du terrain naturel),
- Le changement de destination de bâtiments à usage agricole, aux conditions suivantes réunies :
  - Etre identifié sur le plan de zonage
  - Les travaux de restauration ou modification doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.
  - Selon le cas :
    → lorsque l'exploitation est en activité : la nouvelle destination est à usage principal d'habitation de l'exploitant exclusivement et/ou à destination d'activités commerciales telles que vente de produits locaux, restaurants, gîtes ruraux, chambres d'hôtes ;
    → lorsque l'exploitation n'est plus en activité : la nouvelle destination est à usage d'habitation et/ou à destination d'activités commerciales telles que vente de produits locaux, restaurants, gîtes ruraux, chambres d'hôtes ou d'étudiants, soit à usage d'activité de loisirs.
  - Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.
  - L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par le réseau d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants (voirie, assainissement, eau potable, électricité).
- Les exhaussements avec une limite de 0,80 par rapport au niveau naturel, et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Dans les secteurs indicés « i », les constructions autorisées sous réserve que leur premier plancher soit situé à au moins 0,50 mètre par rapport au niveau naturel du sol.
- Les éoliennes qui sont liées à usage de l'exploitation ou non destinées à une autoconsommation sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : ne pas compromettre le caractère de la zone, avoir une hauteur de mat inférieur à 10m et être à plus de 6m des limites séparatives.

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone A

Extrait de l'article A9 :

ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Il n'est pas fixé de règle, sauf dans~~Dans les zones inondables repérées au plan de zonage avec un indice « i » ~~où~~, l'emprise est limitée à 20 % de l'unité foncière.

A la date d'approbation de la 5ème modification du présent PLU :

Les constructions existantes à vocation d'habitation de plus de 150 m² :
→ Elles peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 50m² de leur emprise au sol existante.

Pour les constructions existantes à vocation d'habitation inférieures ou égales à 150 m² :
→ La limite d'une extension est fixée à 30% de leur emprise au sol existante.

Les annexes d'habitation autorisées ne pourront pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone A

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés
En bleu : les éléments ajoutés

Extrait de l'article A10 :

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau aménageable sur rez-de-chaussée ou un seul niveau de combles aménageables (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables). La hauteur est limitée à 9 mètres au faîtage, exception faite des rehausses nécessaires à la mise en sécurité des constructions dans les zones inondables repérées au PLU.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres au faîtage hors équipement technique, exception faite des rehausses nécessaires à la mise en sécurité des constructions dans les zones inondables repérées au PLU.

Les extensions d'habitation autorisées ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la construction principale à usage d'habitation à laquelle l'extension se rattache.

Pour les bâtiments annexes à l'habitation, la hauteur au faîtage est limitée à 3,50 mètres.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone N

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés
En bleu : les éléments ajoutés

Extrait de l'article N2 :

ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Les dispositions du règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Sont autorisés les constructions sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article N01:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions légères, non closes, servant d'abri aux animaux
- Les clôtures, en harmonie avec les constructions.
- Les éoliennes à usage personnel d'une hauteur de mat maximum de 10 mètres et se trouvant à une distance minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives..

Dispositions supplémentaires applicables au secteur Nzh

- Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère
- Les mares si ces dernières entrent dans un contexte de valorisation de biodiversité et qu'elles n'excèdent pas 200m² avec des berges en pentes douces inférieures ou égales à 25%
- Toutes opérations visant uniquement à la préservation ou la restauration des zones humides.
- Si la zone Nzh est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maitrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas imperméabilisées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

Dispositions supplémentaires applicables au secteur NH :

- la restauration, la rénovation et l'entretien des bâtiments existants,
- l'extension des surfaces bâties existantes dans la limite de 25 % de l'emprise existante à la date d'approbation du P.L.U.
- les bâtiments annexes, garages, liés à une habitation existante sur l'unité foncière *(la notion d'unité foncière doit être comprise comme un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire)*,
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de plus de 150 m²) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;
- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité supplémentaire par construction principale à compter de la date d'approbation de la 5ème modification du PLU, à condition de totaliser moins de 50 m² d'emprise au sol et d'être réalisées à moins de 20 mètres de la construction principale sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;~~.~~
- les abris de jardin liés à une habitation existante à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 12 m² d'emprise et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres au faîtage,
- Les piscines ~~considérées comme étant découvertes : elles doivent~~ , à condition d'être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives ~~(margelle comprise),~~(la distance de 4m est calculée à partir du bord du bassin, hors margelle, sauf si la margelle est surélevée de plus de 50 cm du terrain naturel),
- Le changement de destination de bâtiments aux conditions suivantes réunies :
  - Les travaux de restauration ou modification doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.
  - La nouvelle destination est à usage d'habitation. Peuvent être admis certaines activités commerciales telles que vente de produits locaux, restaurants, club hippique, gîtes ruraux, chambres d'hôtes ou d'étudiants.
  - Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti.
  - L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par le réseau d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants (voirie, assainissement, eau potable, électricité).
- Les exhaussements avec une limite de 0,80 mètre par rapport au niveau naturel, et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Pour la ferme et chapelle « du Pont », protégées au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions sont interdites à une distance de 50 mètres de tout point des bâtiments.

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone N

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés
En bleu : les éléments ajoutés

Extrait de l'article N9 :

ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A la date d'approbation de la 5ème modification du présent PLU :

Les constructions existantes à vocation d'habitation de plus de 150 m² :
→ Elles peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 50m² de leur emprise au sol existante.

Pour les constructions existantes à vocation d'habitation inférieures ou égales à 150 m² :
→ La limite d'une extension est fixée à 30% de leur emprise au sol existante.

Les annexes d'habitation autorisées ne pourront pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.
~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone N

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés
En bleu : les éléments ajoutés

Extrait de l'article N10 :

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau aménageable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables). La hauteur au faîtage est limitée à ~~9~~ 8,5 mètres.
~~Pour les bâtiments annexes, la hauteur au faîtage est limitée à 3,50 mètres.~~

Les extensions d'habitation autorisées ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la construction principale à usage d'habitation à laquelle l'extension se rattache.

Pour les bâtiments annexes à l'habitation, la hauteur au faîtage est limitée à 3,50 mètres.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

Reformuler et généraliser la règlementation des piscines

Les piscines, considérées comme des annexes, sont autorisées mais ne sont pas forcément règlementées de la même façon dans toutes les zones. L'objectif est donc d'uniformiser ces dispositions dans l'ensemble des zones :

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés
En bleu : les éléments ajoutés

Extrait de l'article U2:

ARTICLE U 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,
- L'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles,
- Les exhaussements *(limités à 0,80 mètre)* et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de deux accès sur la voie publique,
- Les piscines, à condition d'être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives (la distance de 4m est calculée à partir du bord du bassin, hors margelle, sauf si la margelle est surélevée de plus de 50 cm du terrain naturel),
-
- Les surfaces destinées au commerce dans la mesure où elles restent inférieures à 300 m2,
- Dans les secteurs indicés « i », les constructions autorisées sous réserve que leur premier plancher soit situé à au moins 0,50 mètre par rapport au niveau naturel du sol.

Cet ajout est effectué également au sein des articles 1AU2, A2 et N2, au sein du secteur NH *(en sachant qu'en N2, des dispositions encadraient déjà l'implantation des piscines).*

Apporter des précisions pour les toitures des annexes en zones U et 1AU

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U
En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés *En bleu : les éléments ajoutés* **Extrait de l'article U11:** *b) Constructions annexes* Les murs et toitures des volumes annexes d'une emprise supérieure à 12m², doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal. Les toitures des annexes devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile. Les toitures des annexes auront une pente comprise entre 15° et 50°. Les toitures terrasses ou mono pentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 40 % de la surface couverte. Cet ajout est effectué également au sein de l'article 1AU11.

Permettre un recul moindre des vérandas par rapport aux limites séparatives

Les vérandas, considérées comme des extensions, sont autorisées mais leur définition n'est pas toujours claire. Cet ajout au sein des articles 7 permet donc d'apporter des précisions quant au terme de « véranda », et permet de minorer le recul par rapport aux limites séparatives (en passant de 4 mètres à 2 mètres).

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés
En bleu : les éléments ajoutés

Extrait de l'article U7:

ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise, les constructions doivent être édifiées
- soit le long des limites séparatives;
- soit avec un recul minimum de 4 mètres.

Une exception pourra être admise pour les habitations ayant à minima 5 ans d'ancienneté depuis le certificat d'achèvement de travaux, et souhaitant réaliser une extension : l'extension de la construction principale à usage d'habitation pourra être édifiée avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Pour les vérandas (*extension d'une habitation existante dans le prolongement du rez-de-chaussée, qui constitue une pièce supplémentaire aux parois majoritairement vitrées*), une implantation soit le long des limites séparatives, soit avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives est possible.

Au-delà de la bande des 20 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.

Ou
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres hors secteurs inondables ou 3,70 mètres au sein des secteurs inondables (du fait de la rehausse imposée) au droit de la limite séparative.

Si les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, le recul minimum est de 4 mètres.

Pour les abris de jardins, les abris à bûches, sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 12 m² d'emprise au sol et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres au faîtage.

Pour les vérandas (*extension d'une habitation existante dans le prolongement du rez-de-chaussée, qui constitue une pièce supplémentaire aux parois majoritairement vitrées*), une implantation avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives est possible.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci correspondent à un cours d'eau non domanial d'une distance d'au moins 7 mètres par rapport à l'axe de celui-ci (figurant sur le plan annexé au règlement).

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives ou observer un recul minimum de 0,50m par rapport à ces limites.

Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de sécurité routière.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments du patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

Cet ajout est effectué également au sein des articles 1AU7, A7 et N7.

■ Dans les secteurs indicés « i », préciser que les murs perpendiculaires à la pente seront interdits

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés
En bleu : les éléments ajoutés

Extrait de l'article U11:

d) Clôtures

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction.
Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.
Toutes les clôtures sur rue et en limites séparatives ne peuvent dépasser les 2 mètres et elles doivent être constituées soit :
- d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage,
- de grilles (pouvant éventuellement être opaques),
- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages.

Les murs d'intimité sont autorisés en limite séparative arrière des constructions, sur toute la longueur du terrain à compter de la façade arrière et sur une hauteur maximum de 2 mètres.

Afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, les murs bahuts perpendiculaires à la pente sont interdits en zones inondables repérées au plan de zonage par ~~les indice~~l'indice~~s~~ « i » ~~ou « j »~~. De même, dans ces zones « i » ~~et « j »~~, les murs d'intimité devront présenter une perméabilité supérieure à 95 % sur une hauteur de 50 cm par rapport au niveau naturel du terrain.

Cet ajout est effectué également au sein des articles A11 et N11 (concernés également par des secteurs indicés « i » et « j »).

■ Ajouter dans toutes les zones une recommandation visant à favoriser la récupération des eaux pluviales

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U
En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés *En bleu : les éléments ajoutés* **Extrait de l'article U4 :** *c) Eaux pluviales* Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissèlent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau…). Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule le règlement d'assainissement. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage restitution à débit calibré. L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur. Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires au déversement à l'égout des eaux de pluie. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Cet ajout est effectué également au sein des articles UE4, 1AU4, 1AUE4, A4 et N4.

■ Mieux encadrer la hauteur des extensions des habitations en double mitoyenneté (afin de ne pas aller au-delà de la hauteur du rez-de-chaussée)

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés
En bleu : les éléments ajoutés

Extrait de l'article U10 :

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UA, UB, UG , UH et UZ :
Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux aménageables : un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables.
La hauteur de toutes les constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage (et 7 mètres au point le plus haut de la construction pour les toitures terrasses), exception faite des rehausses nécessaires à la mise en sécurité des constructions dans les zones inondables repérées au PLU (+0,50 mètres de rehausse).
La hauteur des autres constructions (celles qui ne sont pas à usage principal d'habitation), mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut excéder 6 mètres au faîtage.
Pour les carports, la hauteur maximale admise au point le plus haut de la construction est de 4 mètres.

Pour les habitations principales en double-mitoyenneté, les extensions ne pourront être réalisées que dans le prolongement de la hauteur du rez-de-chaussée.

Dans le secteur UP et US :
Il n'est pas fixé de règle.

Cet ajout est effectué également au sein de l'article 1AU10.

Préciser que les dispositions relatives aux toitures des constructions principales concernent également les éventuelles extensions

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés
En bleu : les éléments ajoutés

Extrait de l'article U11 :

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge ou noire ou noire vernissée.
Les toitures des constructions principales et leurs éventuelles extensions auront une pente comprise entre 35° et 50°. Une pente inférieure (sur une surface maximale ne pouvant représenter plus de 20% de la toiture, et sur une largeur d'un mètre maximum), sera admise pour l'aménagement de coyaux. Aussi, les toitures terrasses ou mono pentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 40% de la surface couverte. Un maximum de 100% de la surface couverte peut être autorisé en toiture terrasse si au minimum 60 % de celle-ci est végétalisée.
La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.
Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie et avec saillie de 15 cm maximum, ne pourront représenter plus de la moitié de la longueur du toit.

Cet ajout est effectué également au sein des articles UE11, 1AU11, 1AUE11, A11 et N11.

Apporter des précisions en ce qui concerne les règles de recul en cas de stationnement perpendiculaire à la rue

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés
En bleu : les éléments ajoutés

Extrait de l'article U6 :

Dans les secteurs UA et UG :
➔ Si le stationnement des véhicules est prévu devant la construction, tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées, par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer :
- soit avec un recul minimum de 6 mètres* notamment en cas de stationnement perpendiculaire à la rue,
- soit avec un recul minimum de 4 mètres notamment en cas de stationnement parallèle à la rue,
- soit avec un recul identique à l'une des constructions situées sur les parcelles limitrophes sans pouvoir être inférieur aux règles édictées ci-dessus.

Dans le secteur UB :
➔ Si le stationnement des véhicules est prévu de part et d'autre de la construction perpendiculairement à la voie, tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres* par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer et un maximum de 50 mètres.

➔ Si le stationnement des véhicules est prévu devant la construction, tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées, par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer :
- soit avec un recul minimum de 6 mètres* notamment en cas de stationnement perpendiculaire à la rue,
- soit avec un recul minimum de 4 mètres notamment en cas de stationnement parallèle à la rue,-
soit avec un recul identique à l'une des constructions situées sur les parcelles limitrophes sans pouvoir être inférieur aux règles édictées ci-dessus.
Dans tous les cas le recul n'excèdera pas 50 mètres de l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer

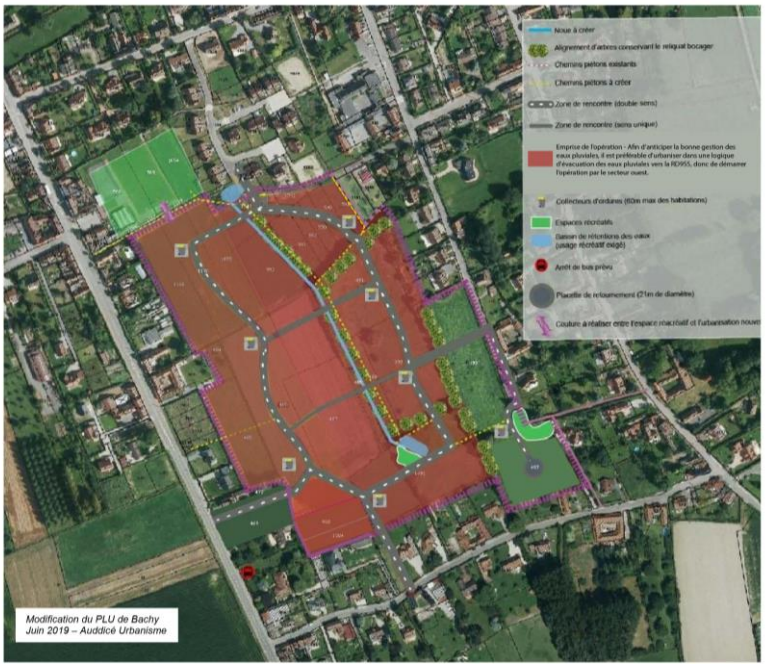
*Le recul de 6 mètres n'est pas obligatoire sur l'entièreté de la façade. Il peut être inférieur si les places de stationnement perpendiculaires peuvent bien être réalisées malgré un décroché de la façade induisant un recul inférieur.

Cet ajout est effectué également au sein de l'article 1AU6.

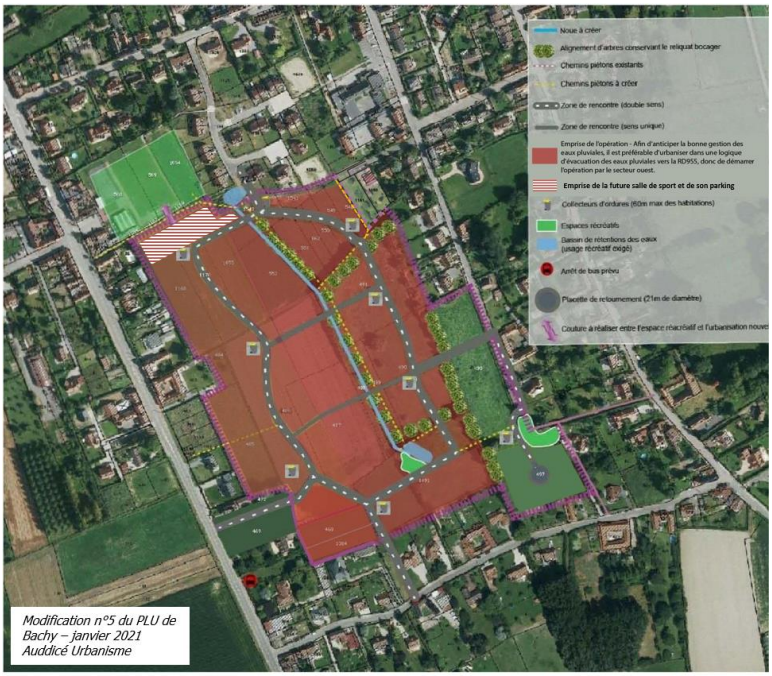
3.1.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

En lien avec la correction du règlement graphique qui vise à ajouter un emplacement réservé n°30 pour la réalisation d'une salle de sport et son parking sur une partie de la zone 1AU de l'OAP du Centre, il convient de mettre à jour cette OAP, en apportant cette précision sur l'OAP graphique, et en réduisant à la marge la surface nette de l'opération pour tenir compte de la réalisation d'un équipement sportif.

OAP du PLU approuvé



Projet de modification



Projet de modification

BACHY	**AU Centre**	1AU 5,1 ha

Près de 9 logements de BACHY sur 10 comptent au moins 4 pièces.
Parallèlement, si l'indice de jeunesse reste élevé, une première bascule de la pyramide des âges est perceptible avec une augmentation de la part des plus 45 ans.
La Commune compte aussi 15% de logements locatifs, taux en légère augmentation sur les dernières années. Parmi ceux-ci, environ 13% sont des logements locatifs sociaux en 2012.
L'un des enjeux de la Commune est de permettre aux personnes qui démarrent dans la vie et à ceux qui ne souhaitent plus avoir une grande maison et un grand jardin, de se loger dans la Commune.

La zone à urbaniser est bordée par plusieurs rues :

- La D955, qui marque la limite Ouest de ce secteur, est l'axe principal de la Commune. Il permet de traverser BACHY du Nord-ouest au Sud-est, et est un point d'accroche pour la vie communale. En effet, on retrouve le long de cette rue la Poste (y compris service bancaire) et des commerces et services aux populations (boulangerie, bar) ainsi que des équipements sportifs et de loisir qui bordent la zone à urbaniser au Nord-ouest, là où, le long de la D955, la densité du bâti est la plus forte. La pente du terrain étant orientée Nord-ouest/Sud-est, ces espaces récréatifs existants surplombent légèrement la zone à urbaniser.

- Au Nord, l'accès se fait par la rue du pavé du château, via la rue Jean-Baptiste Lebas : il s'agit d'un lotissement résidentiel récent.

- A l'Est, la zone est bornée par la rue du Maréchal Foch. Celle-ci mène au Nord jusqu'au complexe scolaire et culturel, située à la limite Nord-est de la zone à urbaniser.

- Au Sud, un accès réservé est prévu est prévu (réserve N°7).

- A l'Ouest, une liaison douce est prévue depuis la Route Nationale (réserve n°32)

- Au Sud-est, deux cheminements piétons, l'un depuis la rue Roger Salengro à l'Est, l'autre depuis la rue Léo Lagrange au Sud, se rejoignent au lieu-dit de la Vierge Bleue : cet espace, possédant une identité notable, déjà partiellement aménagé (banc public, poubelle, croix) et parfaitement connectée pour les piétons, devrait être préservée.

Le bâti dans la commune est souvent assez ancien avec une morphologie typique des villages du Nord. La construction est souvent implantée bord à rue et en limites séparatives bien que des lotissements plus récents s'écartent de ce standard.
Les parcelles sont plus souvent étroites et longues. L'emprise au sol est, généralement, assez élevée.

Les constructions sont de type R+1+Combles faisant culminer les faitages aux alentours de 9m. Cette hauteur varie ce qui permet au regard de suivre les courbes bâties sans monotonie.

Les constructions ont des façades simples, sans fioritures. Les maisons de bourg, pour certaines de style flamand, tout comme les corps de fermes, employant parfois des techniques de maçonnerie de style picarde, sont principalement construits en brique.

L'intégration architecturale et paysagère des projets est primordiale.

Plusieurs secteurs à enjeux ont été identifiés. Ces secteurs sont plus lâches et permettent de réaliser une couture urbaine avec les constructions déjà existantes. Les projets devront s'insérer au paysage local en suivant les principes d'aménagement qui suivent.

Projet de modification

Conditions d'équipement de la zone *(cf article R 123-6 du code de l'urbanisme)*	<u>Accès & circulations</u> La D955 étant un axe majeur au niveau communal et local, la multiplication des accès pourrait devenir encombrante. Un unique accès à la zone sera donc réalisé depuis cette route. Les accès aux constructions permettront une bonne visibilité et seront pensés dans le but de ne pas entraver la circulation. Les voies de circulation à l'intérieur de la zone seront des zones de rencontre : la priorité est aux piétons, puis aux cyclistes, enfin aux autres véhicules. Ces 2 zones de rencontre (traversées) en sens unique seront positionnées en fonction de l'aménagement. En ce qui concerne le stationnement, il sera préférable, de par la situation de la zone, de le prévoir sur chaque lot. Le règlement de zone donne des règles en ce sens. Une placette de retournement est prévue pour assurer l'accès aux terrains sis au niveau de la vierge bleue. Des places de parking seront à prévoir pour les visiteurs afin de prévoir le stationnement dans ces nouvelles zones urbanisées dans l'objectif de ne pas entraver la circulation des piétons et véhicules. En effet, des aires de stationnement à destination des visiteurs devront être aménagées à raison de 1 place visiteur pour 4 logements. Ces aires de stationnement ne sont pas localisées sur l'OAP graphique, toutefois elles devront être judicieusement réparties sur l'ensemble de l'opération. Ces places de stationnement à destination des visiteurs devront être aménagées avec des matériaux perméables, permettant une bonne infiltration des eaux pluviales. <u>Ramassage des ordures</u> Afin de limiter les placettes de retournement, très consommatrice de surface, nécessaires au ramassage des ordures en porte-à-porte, des collecteurs devront être disposés à intervalle régulier : la distance logement-collecteur ne doit pas excéder les 60m. Ceux-ci seront idéalement situés à proximité des voies d'accès à la zone afin de permettre aux habitants le dépôt lors de leurs autres déplacements. <u>Branchement aux réseaux</u> L'assainissement et l'accès à l'eau potable est assuré sur la zone.
Programme envisagés	La réflexion portée par les élus mène à la création d'une zone d'habitat où chacun pourra trouver place. A partir du constat fait en page 1 du présent document, au moins 5% des logements à venir devront être des logements locatifs sociaux (LLS) et au moins 5% des logements à venir devront être réalisés pour de l'accession à la propriété dans les zones 1 et 2. Afin de se conformer aux prescriptions du SCOT, il n'est plus fait mention de densité minimum de maisons à l'ha. Quinze à vingt logements seront autorisés par année civile (tous types confondus). Sur les 5,~~6ha~~ 1ha de surface nette et en conclusion, l'opération devra suivre ce présent déroulé.

Projet de modification

Phasage envisagé	L'aménagement sera donc prévu dans différents temps : • Afin d'anticiper la bonne gestion des eaux pluviales, il est préférable d'urbaniser dans une logique d'évacuation des eaux pluviales vers la RD955, donc de démarrer l'opération par le secteur ouest. Au Nord, la RD955 dispose d'un réseau séparatif eaux pluviales et eaux usées ce qui est préférable à une évacuation vers la rue Foch très urbanisée et qui n'a pas de réseau séparatif d'évacuation des eaux. • l'aménagement et les accès devront être réalisés en priorité pour rejoindre la RD955 ou la rue du « Pavé du château, avant toute construction. • Le cadencement devra prendre en compte les accès à la rue Foch et à la rue Léo Lagrange. • L'aménagement devra prendre en compte le réseau d'eau pluviale dès son commencement.
Conditions d'aménagement de la zone *(cf article R 123-6 du code de l'urbanisme)*	La démarche de conception s'efforcera d'intégrer le paysage actuel en réalisant une recherche d'intégration optimale. Situés dans la zone urbaine historique, les projets s'efforceront de prendre en compte l'aspect environnemental des lieux. Le parti d'aménagement repose sur l'accroche du futur projet au tissu existant par : • La connexion routière et piétonne avec les autres secteurs de la commune • Une intégration paysagère, prenant en compte le reliquat bocager, avec une végétation fournie sans pour autant réaliser un enclavement vert. • Une graduation paysagère pour éviter l'effet « bloc » des constructions futures. • La prise en compte dans l'architecture et l'aspect des constructions à venir de l'existant L'aménagement du secteur devra être conçu de manière à se greffer sur le tissu urbain existant. Une attention particulière sera portée sur l'implantation, l'échelle et la volumétrie des constructions. Un règlement de lotissement commun, à tous les secteurs, sera envisagé. En complément de la végétation existante, à préserver, le choix des espèces végétales se portera sur des espèces locales et propices au développement de la biodiversité. Compte tenu du contexte de la zone, il est demandé de limiter au mieux l'imperméabilisation des sols notamment en mettant en place des techniques de gestion alternative des eaux pluviales comme l'infiltration à la parcelle au plus près du point de chute. Au nord, l'organisation du réseau pluvial devra se déverser vers la RD955 où existe un réseau séparatif des eaux pluviales et usées.

3.1.4 La liste des « emplacements réservés » figurant sur le règlement graphique

Liste des emplacements réservés

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé

Les numéros d'emplacements réservés n'apparaissant pas ci-dessous sont ceux qui ont été supprimés lors de précédentes procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme.

LES EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE LA COMMUNE DE BACHY		
Numéro	**Destination**	**Superficie**
1	Réalisation d'une aire de retournement	29 m²
2	Accès à une zone d'urbanisation future	1200 m²
3	Idem	152 m²
5	Idem	73 m²
6	Idem	354 m²
7	Idem	541 m²
11	Nouveau cimetière	4939 m²
12	Réalisation d'un sentier	1071 m²
13	Idem	691 m²
14	Idem	1521 m²
15	Réalisation d'un parking	557 m²
17	Emplacement réservé pour logements sociaux	1832 m²
18	Emplacement pour assurer la défense incendie	344 m²
19	Idem	278 m²
21	Zone tampon pour ruissellement des eaux pluviales	11707 m²
22	Baraques des douanes	20 m²
23	Réalisation d'un chemin piétonnier	101 m²
25	Création / aménagement d'un quai bus	61 m²
26	Accès à une zone d'urbanisation future	628 m²
27	Réalisation d'un chemin piétonnier	231 m²
28	Chemin piétonnier	528 m²
29	Chemin piétonnier	1422 m²
	TOTAL :	28280 m²

Modifications envisagées

Les numéros d'emplacements réservés n'apparaissant pas ci-dessous sont ceux qui ont été supprimés lors de précédentes procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme.

LES EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE LA COMMUNE DE BACHY		
Numéro	**Destination**	**Superficie**
1	Réalisation d'une aire de retournement	29 m²
2	Accès à une zone d'urbanisation future	1200 m²
3	Idem	152 m²
5	Idem	73 m²
6	Idem	354 m²
7	Idem	541 m²
11	Nouveau cimetière	4939 m²
12	Réalisation d'un sentier	1071 m²
13	Idem	691 m²
14	Idem	1521 m²
15	Réalisation d'un parking	557 m²
17	Emplacement réservé pour logements sociaux	1832 m²
18	Emplacement pour assurer la défense incendie	344 m²
19	Idem	278 m²
21	Zone tampon pour ruissellement des eaux pluviales	11707 m²
22	Baraques des douanes	20 m²
23	Réalisation d'un chemin piétonnier	101 m²
26	Accès à une zone d'urbanisation future	628 m²
27	Réalisation d'un chemin piétonnier	231 m²
28	Chemin piétonnier	528 m²
30	Salle de sport et son parking	5432 m²
31	Stationnement vélo	15 m²
32	Accès à la future salle de sport	153 m²
33	Création d'une butte pour la gestion des inondations	144 m²
34	Création d'une zone humide compensatoire	169 628 m²
35	Chemin piétonnier	738 m²
	TOTAL :	202 765 m²

CHAPITRE 4. BILAN DES PIECES IMPACTEES PAR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES

Au regard des différentes modifications envisagées et listées dans le chapitre précédent, il convient de préciser que trois pièces du PLU seront amendées :

- le règlement graphique du PLU,
- le règlement écrit du PLU,
- l'OAP du Centre

Aucune modification ne sera apportée aux autres pièces du PLU.

Les corrections qui concernent le règlement graphique, engendrent des modifications en termes de surfaces de certaines zones. Celles-ci sont présentées ci-dessous :

Tableau des surfaces

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé

ZONES	SURFACES
1AU	6,98 Hectares
1AUe	6,78 Hectares
2AU	1,45 Hectares
A	442,44 Hectares
Ai	8,26 Hectares
AZH	51,46 Hectares
N	31,4 Hectares
NH	3,27 Hectares
NHi	0,24 Hectares
Nzh	5,95 Hectares
UA	48,43 Hectares
UAi	0,08 Hectares
UB	16,53 Hectares
UBi	10,13 Hectares
UE	1,31 Hectares
UG	1,65 Hectares
UGi	0,93 Hectares
UHi	0,32 Hectares
UP	1,44 Hectares
US	0,77 Hectares
UZ	4,,36 Hectares
Total	644 Hectares

Modifications envisagées

ZONES	SURFACES
1AU	6,98 Hectares
1AUe	6,78 Hectares
2AU	1,45 Hectares
A	441,1 Hectares
Ai	8,26 Hectares
AZH	51,46 Hectares
N	31,4 Hectares
NH	4,61 Hectares
NHi	0,24 Hectares
Nzh	5,95 Hectares
UA	48,43 Hectares
UAi	0,08 Hectares
UB	16,53 Hectares
UBi	10,13 Hectares
UE	1,31 Hectares
UG	1,65 Hectares
UGi	0,93 Hectares
UHi	0,32 Hectares
UP	1,44 Hectares
US	0,77 Hectares
UZ	4,36 Hectares
Total	644 Hectares