

Communauté de Communes Pévèle
Carembault



COMMUNE DE BACHY

Révision allégée du PLU



Résumé non
technique

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

Fait à Pont-à-Marcq,
Le Président,

Dossier 22065904

réalisé par



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

Communauté de Communes Pévèle
Carembault

Commune de Bachy

Révision allégée du PLU

Résumé non technique

Version	Date	Description
Résumé non technique	09/12/2022	Révision allégée n°1 du PLU

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	EP – Cheffe de projet en urbanisme et aménagement	2022/12/09	
Validation			



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 1^{er}
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.....	5
CHAPITRE 2. CORRECTIONS ENVISAGEES	9
2.1 Corrections apportées	10
2.2 Bilan des surfaces	12
CHAPITRE 3. IMPACTS ET MESURES.....	13
3.1 Résumé des impacts	14
3.2 Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser	14
3.3 Indicateurs d'évaluation	15
3.4 Conclusion	16

CHAPITRE 1. CONTEXTE

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, etc.

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
- Révision allégée 1 approuvée le 13/01/2012
- Modification 2 approuvée le 06/12/2013
- Révision allégée 2 approuvée le 07/11/2014
- Modification 3 approuvée le 23/12/2015
- Révision allégée 3 approuvée le 21/04/2017
- Modification 4 approuvée le 17/12/2019.

Fin 2020, la commune avait engagé une procédure de modification de droit commun de son PLU (modification n°5), pour laquelle auiddicé avait été retenu.

La procédure s'est déroulée sur le 1^{er} semestre 2021 et a été approuvée le 23 juin 2021, juste avant le transfert de compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la Communauté de Communes Pévèle Carembault.

Toutefois, un recours gracieux a été effectué dans le cadre du contrôle de légalité, par courrier des services de la Préfecture du Nord, en date du 18 août 2021, à l'encontre de la délibération d'approbation du 23 juin 2021 sur 2 motifs principaux :

- Une erreur dans le choix de la procédure : le projet de modification prévoyait le passage en zone Nh de deux anciennes exploitations agricoles (route nationale et rond-point) et vise donc à la création de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nh d'une superficie respective de 0,75 et 0,57 Ha. L'un des deux secteurs, situé route nationale, est concerné par la présence d'une prairie permanente. Par conséquent, considérant que l'un des points de la modification vise à la réduction d'une zone agricole, il aurait dû être fait application des dispositions de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme relatif à la Révision allégée. De plus, ce projet de réduction a fait l'objet d'un avis défavorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et d'une réserve de la part du commissaire enquêteur : ce point sera donc retiré du dossier de modification et fera l'objet d'une procédure de révision allégée qui sera menée en parallèle ;
- Un ajout de modifications avant l'approbation de la procédure qui n'apparaissent pas dans le dossier transmis aux Personnes Publiques Associées et mis à l'enquête publique. La circonstance du fait que ces ajouts ne relèvent pas des avis des personnes publiques joints au dossier, des observations du public ni du rapport du commissaire-enquêteur et qu'ils ne leur ont pas été soumis, entache la procédure d'irrégularité.

En conséquence, le Conseil Communautaire réuni le 14 novembre 2021 a procédé au retrait de la délibération d'approbation de la modification du PLU de Bachy en date du 23 juin 2021.

Par délibération du Conseil Communautaire du 04 juillet 2022, la Communauté de Communes Pévèle Carembault a ensuite **engagé la présente procédure de révision allégée du PLU de Bachy** afin de corriger les points initialement souhaités par la commune concernant notamment la création de deux STECAL.

A noter, en parallèle, une procédure de Modification de droit commun n°5 du PLU de Bachy est en cours afin de corriger des points du règlement écrit et graphiques, des emplacements réservés et l'OAP du Centre.

Cette procédure constitue par conséquent la Révision Allégée n°4 du PLU de BACHY.

Les objectifs de cette Révision Allégée sont les suivants :



- Passer en STECAL Nh deux anciennes exploitations agricoles initialement classées en zone A (cela implique une réduction de la zone A au profit du secteur Nh) ;
- Ajouter des changements de destination sur les bâtiments ;
- Compléter les justifications du rapport de présentation au regard de l'avis de la CDPENAF et du précédent avis du Commissaire Enquêteur.

La compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ayant été transférée à la Communauté de Communes Pévèle Carembault (CCPC), c'est à la Communauté de Communes de mener cette procédure, en concertation avec la commune de BACHY.

CHAPITRE 2. CORRECTIONS ENVISAGEES

2.1 Corrections apportées

La commune de Bachy dispose de deux anciennes exploitations agricoles :

- A l'Est, Rue Roger Salengro, parcelles cadastrées ZC 312 et 313, pour une superficie de 5960 m² ;
- A l'Ouest, Route Nationale, parcelles cadastrées ZC 222 et 223, pour une superficie de 7217 m².

Ces deux exploitations agricoles d'une superficie d'environ 1,3 ha ayant cessé toute activité, il apparaît nécessaire de faire évoluer leur classement de la zone A vers un classement en secteur Nh. En effet, le secteur Nh est un secteur naturel d'habitat de type STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) ayant pour objectif d'identifier les constructions isolées sur la commune, afin d'encadrer leur constructibilité.

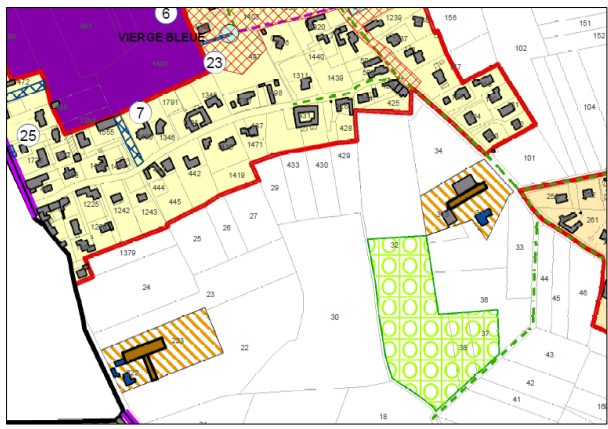

Le projet d'adaptation du règlement graphique envisage :

- De supprimer l'identification des exploitations agricoles ;
- D'adapter le zonage en identifiant des secteurs Nh ;
- D'ajouter un changement de destination sur l'un des bâtiments (secteur Est).

Concernant l'adaptation en secteur Nh :

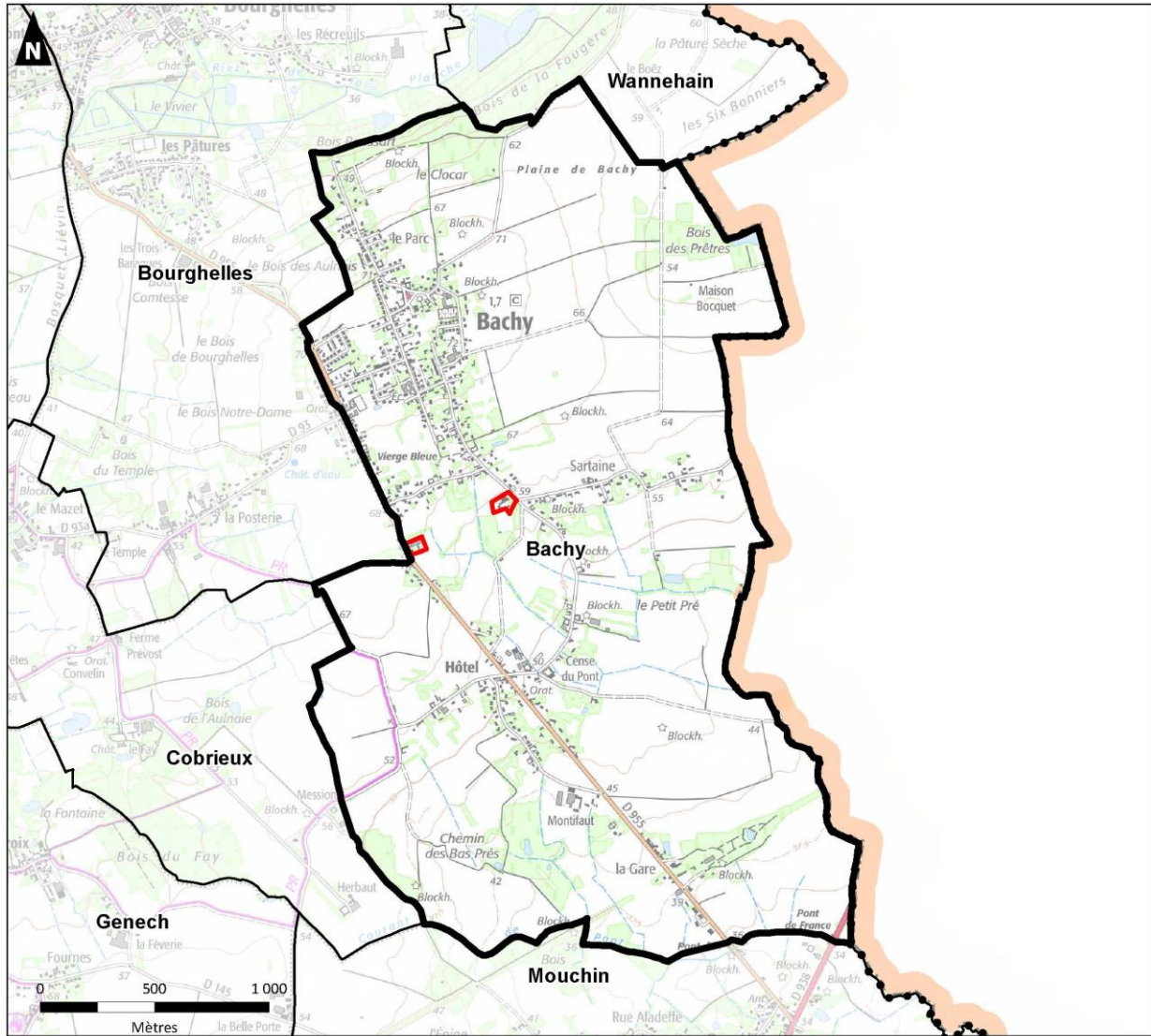
- Pour le secteur Est, seuls l'habitation, les jardins d'agrément et les bâtiments ont été intégrés à la zone Nh pour une superficie de 5960 m² ;
- Pour le secteur Ouest, le reclassement en Nh concerne uniquement les bâtiments contigus aux pâtures, l'habitation et les jardins d'agrément. Ainsi, afin de limiter les potentiels impacts, la présente révision allégée du PLU de Bachy ne reclasera les parcelles cadastrées ZC 222 et ZC 223 que pour une superficie de 4241 m² (sur les 7217 m² identifiés en exploitation agricole). Cela permet de maintenir les espaces pâturés en zone agricole et limite l'impact potentiel de cette adaptation.

Ainsi, sur les 1,3 ha autrefois identifiés en activité au sein de la zone agricole A, seul 1,02 ha est reclassé en STECAL Nh. L'impact est moindre, puisque le reclassement concerne principalement les parties anthropisées (bâtiments, logements, jardins) et que l'activité agricole a cessé sur ces sites.

Adaptations apportées au Plan de Zonage	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Adaptations envisagées
 Extrait du règlement graphique du PLU approuvé. Carte de zonage montrant des parcelles cadastrées avec des numéros (23, 25, 30, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200). Les zones sont colorées (jaune, orange, vert, rouge) et les bâtiments sont représentés par des symboles noirs.	 Adaptations envisagées. Carte de zonage montrant des parcelles cadastrées avec des numéros (23, 25, 30, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200). Les zones sont colorées (jaune, orange, vert, rouge) et les bâtiments sont représentés par des symboles noirs.







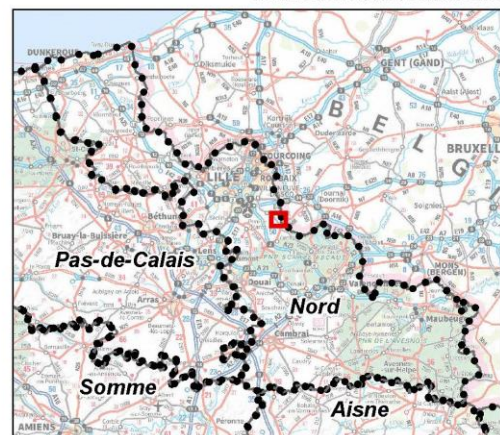
Localisation



Sources : IGN - Auddicé, 2022

Réalisation : Auddicé, octobre 2022

-  Périmètres des projets
-  Commune concernée
-  Limites communales
-  Limites départementales



2.2 Bilan des surfaces

Suite à la procédure de révision allégée du PLU, le bilan des surfaces est le suivant :

Tableau des surfaces détaillées selon les secteurs			
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé		Adaptations envisagées	
ZONES	SURFACES	ZONES	SURFACES
1AU	6,98 ha	1AU	6,98 ha
1AUe	6,78 ha	1AUe	6,78 ha
2AU	1,45 ha	2AU	1,45 ha
A	442,44 ha	A	441,42 ha
Ai	8,26 ha	Ai	8,26 ha
AZH	51,46 ha	AZH	51,46 ha
N	31,4 ha	N	31,4 ha
Nh	3,27 ha	Nh	4,29 ha
Nhi	0,24 ha	Nhi	0,24 ha
Nzh	5,95 ha	Nzh	5,95 ha
UA	48,43 ha	UA	48,43 ha
UAi	0,08 ha	UAi	0,08 ha
UB	16,53 ha	UB	16,53 ha
Ubi	10,13 ha	Ubi	10,13 ha
UE	1,31 ha	UE	1,31 ha
UG	1,65 ha	UG	1,65 ha
UGi	0,93 ha	UGi	0,93 ha
UHi	0,32 ha	UHi	0,32 ha
UP	1,44 ha	UP	1,44 ha
US	0,77 ha	US	0,77 ha
UZ	4,36 ha	UZ	4,36 ha
TOTAL	644,18 ha	TOTAL	644,18 ha

La présente procédure a permis de reclasser environ 1,02 ha de la zone agricole A au profit du secteur naturel Nh.

CHAPITRE 3. IMPACTS ET MESURES

3.1 Résumé des impacts

De manière générale sur les sites étudiés l'incidence sur les volets suivants est jugée :

- Le milieu physique : **incidence nulle** ;
- La ressource en eau : **incidence nulle** ;
- L'agriculture : **faible à moyenne** ;
- Les paysages : **incidence positive à nulle** ;
- L'occupation des sols et la consommation foncière : **incidence moyenne à faible** ;
- La démographie, l'attractivité et l'emploi : **incidence nulle** ;
- Le patrimoine bâti : **incidence nulle** ;
- Les réseaux : **incidence nulle** ;
- Les déchets : **incidence très faible à nulle** ;
- Le contexte énergétique et carbone : **incidence nulle** ;
- La mobilité et les transports : **incidence nulle** ;
- Les risques et aléas naturels et industriels : **incidence nulle** ;
- La biodiversité : **incidence faible à nulle**.

3.2 Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser

L'Évaluation Environnementale a permis d'aboutir aux conclusions suivantes :

■ * Impacts prévisibles

L'analyse n'a pas mis en évidence d'enjeux particuliers en ce qui concerne les habitats et la flore au niveau des adaptations réalisées. Les sites sont déjà aménagés et les enjeux floristiques et faunistiques sont inexistantes ou très faibles, toutefois, ils ne sont pas inexistantes pour les sites bordants des haies arbustives.

Par conséquent, l'impact des modifications envisagées, sera qualifié de très faible et non significatif.

■ * Mesures d'évitement et réduction

● Mesures d'évitement

Aucune mesure d'évitement n'est à mettre en œuvre.

Les zones de boisement déjà identifiées sur les documents graphiques au titre des EBC (Espaces Boisés Classés) devront toutefois être préservées autant d'un point de vue paysager que comme zone de refuge (habitat) pour la faune.

Les chemins protégés au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme devront être préservés (sentiers pédestres et PDIPR).

● Mesures de réduction

Aucune mesure de réduction n'est à mettre en œuvre.

■ * Impacts résiduels et mesures compensatoires

Les impacts résiduels de la révision allégée du PLU sur la flore et les habitats seront très faibles et non significatifs. **Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.**

■ * Mesures d'accompagnement

Les mesures d'accompagnement destinées à assurer l'intégration optimale des futurs aménagements dans leur environnement sont listées ci-dessous :

- **Préserver les boisements déjà identifiés au PLU ;**
- **Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions et réaliser des franges végétales diversifiées** avec plantations de haies basses variées, haies libres, massifs arbustifs, et alignements d'arbres ;
- **Proscrire, dans ces aménagements, la plantation ou le semis d'espèces invasives** ou, au contraire, d'espèces protégées ou rares (selon le référentiel du CBNBI) ;
- **Utiliser très majoritairement des espèces indigènes et de provenance locale** (afin de garantir leur bonne adaptation aux conditions climatiques) ;
- **Privilégier un entretien utilisant des techniques alternatives** à l'utilisation de phytosanitaires (paillage des plantations, désherbage thermique, désherbage mécanique ...).

3.3 Indicateurs d'évaluation

Conformément au code de l'urbanisme, le présent chapitre propose des indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des mesures envisagées au vu :

- Du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire ;
- Des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du projet ;
- Des objectifs fixés par la commune et l'intercommunalité pour assurer la prise en compte de l'environnement ;
- Des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan.

Au regard des faibles incidences portées par la présente procédure, aucune des adaptations n'a fait l'objet d'une étude environnementale plus approfondie. Les adaptations apportées au PLU par la présente révision allégée n'auront pas d'impact significatif sur le PLU. Concernant les indicateurs de suivis, il conviendra de veiller à maintenir l'EBC identifiés et les linéaires pédestres (sentiers et PDIPR) **car ils participent au cadre de vie du territoire, sont des éléments du patrimoine naturel et paysager et participent au développement de la faune et de la flore (habitat).**

Thématique(s) de l'indicateur	Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Période des mesures	Responsable de suivi
Éléments participant au Patrimoine naturel	Maintien de l'EBC	Commune / Communauté de Communes	Durée du PLU	EPCI / Commune
	Maintien des sentiers pédestres et PDIPR identifiés	Commune / Communauté de Communes	Durée du PLU	EPCI / Commune

3.4 Conclusion

La présente révision allégée du PLU a pour objectif :

- De supprimer l'identification des anciennes exploitations agricoles ;
- D'adapter le zonage en identifiant deux secteurs Nh ;
- D'ajouter un changement de destination sur l'un des bâtiments (secteur Est).

Cette procédure n'aura donc aucune incidence négative sur l'environnement de la commune de Bachy. En effet, les adaptations apportées ne viennent pas dégrader la situation, mais au contraire, contribueront à améliorer l'environnement paysager du site et éviter la création de nouvelles friches bâties au sein de la zone agricole. **Les adaptations apportées contribuent à réduire la zone agricole A de 1,02 ha au profit du secteur naturel Nh.**