INGETER

L'ingénierie territoriale à votre service

Plan Local d'Urbanisme
BACHY - 59

Dossier de modification

PLU approuvé par délibération du conseil municipal le	05/01/2007
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

Table des matières

I/ Rappel règlementaire 3
II/ Contexte communal 4
III/ Liste des points modifiés 8
IV/ Liste des pièces modifiées 9
V/ Modification du zonage 2AU zone Centre 10
VI/ Modification de l'OAP 1AU Centre 16
VII/ Mise en place de périmètre de protection des bâtiments remarquables 23
VIII/ Mise en place des zones Azh et Nzh 27
IX/ Modification réserve n°3 33
X/ Passage d'une partie de la zone 1AUE en UE 35
XI/ Passage de la zone 1AU en UA 37
XII/ Modification art.11 pour coloris 39
XIII/ Création réserve n°27 40
XIV/ Modification réserve n°25 42
XV/ Modification règle de stationnement 44
XVI/ Création réserve n°28 49
XVII/ Modification art.10 pour hauteurs 51
XVIII/ Suppression réserve n°8 54
XIX/ Déplacement réserve n°6 56
XX/ Création réserve n°29 58
Annexe 1 : Nouveau tableau des emplacements réservés 60
Annexe 2 : Nouveau tableau des surfaces 61
Annexe 3 : diagnostic agricole condensé 62

I/ Rappel règlementaire

La modification d'un Plan Local d'Urbanisme est effectuée sur la base de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce dernier stipule que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, du Maire qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

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. »

La modification du PLU fait donc l'objet d'une délibération de prescription en date du 05/06/2015 et d'une délibération motivée pour le passage d'une zone 2AU en 1AU en date du 04/09/2015

La délibération motivée se base sur le présent dossier.

Le projet de modification et notamment le point sur le passage de la zone 2AU en 1AU et la dossier de compensation des zones humides a été présenté aux services de l'Etat.

Conformément aux lois en vigueur le projet de modification à fait l'objet d'une demande de dérogation au titre de l'article L122-2 et suivant du code de l'urbanisme. Ainsi la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers a été sollicité pour avis avant transmission au Syndicat Mixte du SCOT pour avis également. Ces avis sont annexés au dossier d'enquête publique.

La CDPENAF a rendu un avis en date du 24/09/2015

Le Syndicat Mixte du SCOT a été sollicité en date du 03/09/2015.

II/ Contexte communal

BACHY est une commune du Nord (59) de la France. Elle fait partie de la Communauté de Communes Pévèle – Carembault et elle est intégrée au SCOT de Lille Métropole en cours d'élaboration.

Elle est située à une vingtaine de kilomètres de Lille.

En 2012, sa population est de 1 591 habitants (INSEE). En 1968, elle était de 816 habitants. Le taux de croissance moyen est de 1,53% par an.

La taille moyenne des ménages a diminué de 0,1 personne entre 2007 et 2012 passant de 2,8 à 2,7.

Le point mort en logement constitue le besoin de logements neufs consécutif à trois variables :

- Desserrement des ménages : diminution du foyer moyen
- Usage des résidences secondaires et des logements vacants (Variation RS/LV)
- Renouvellement : indice s'appuyant sur le nombre de constructions neuves en rapport à l'apport de population.

A l'issue de la somme de ces variables, il est possible de déduire le besoin, ou non, en logements et de le projeter dans l'avenir.

Tableau point mort							
	RP	RS	LV	Total logements	Constructions neuves	Population	Taille des ménages
2007	500	7	15	522	/	1411	2,8
2012	580	3	26	609	/	1591	2,7
2007-2012	80	-4	11	87	99	180	/

Renouvellement	12
Desserrement	23
Variation RS/LV	7
Point mort	42
Point mort annuel	8

En conclusion, le point mort en logement est de 8 logements par an.

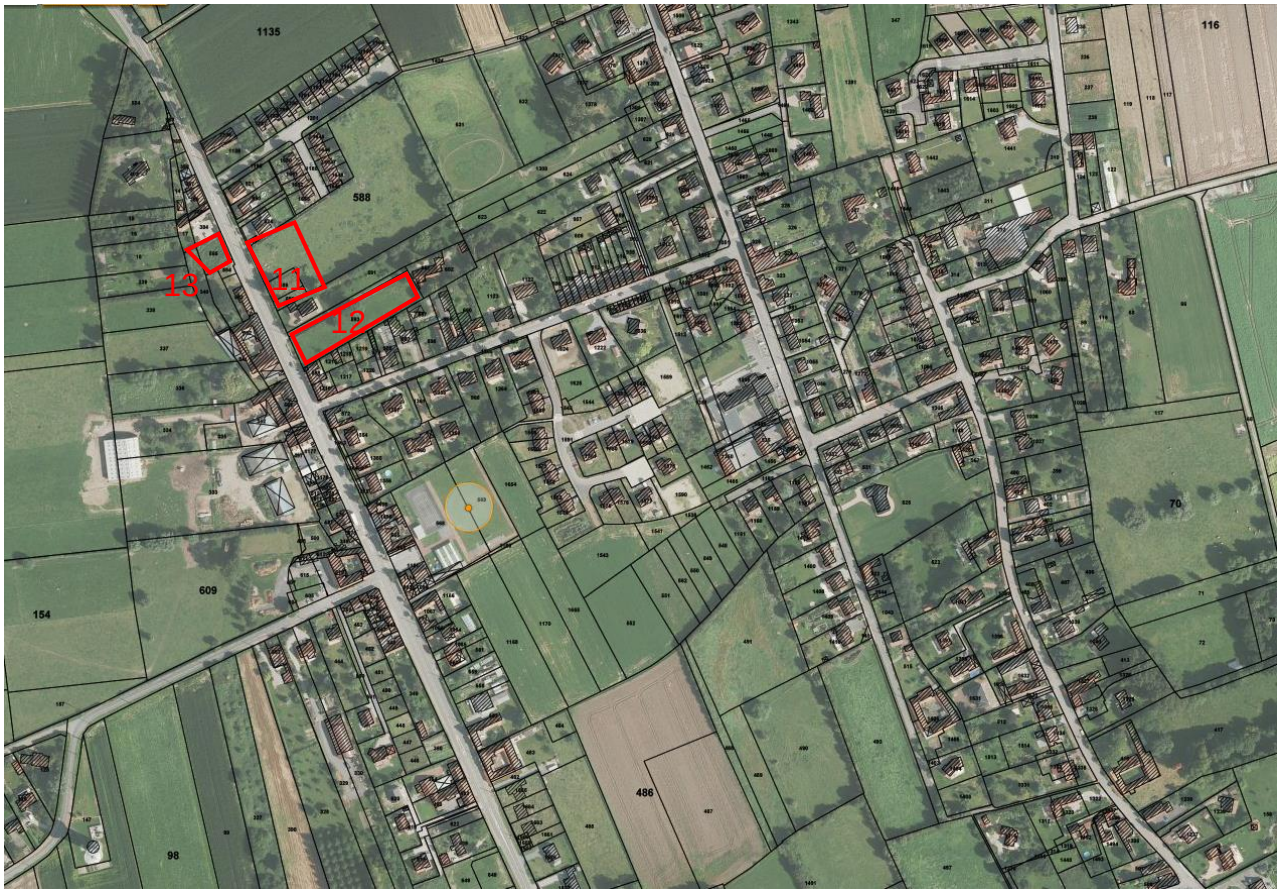
La densité actuelle est de 7,4 logements / hectare.

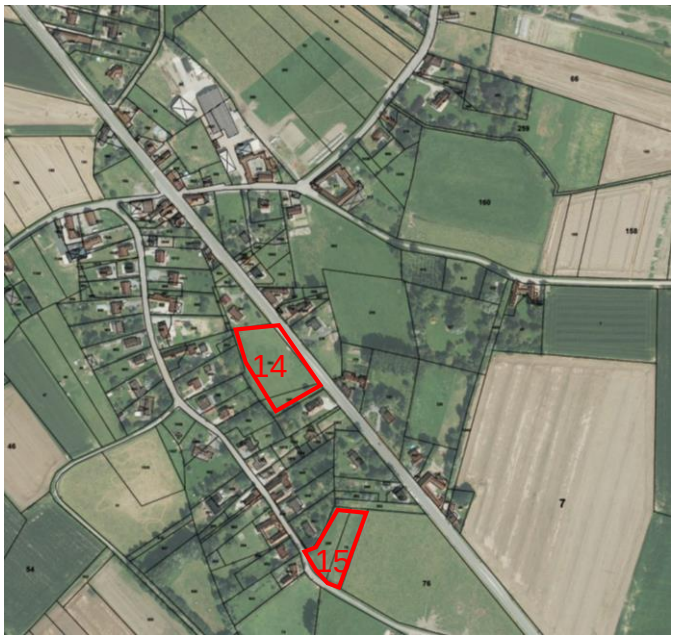
Dans un souci de densification, le travail s'est porté sur une densité supérieure de 100% soit 15 logements / hectare. Le terrain moyen projeté est de 650m²

Le recensement des dents creuses fait apparaitre l'analyse suivante :

1
2
3
4
5
6
10

7
8
9


1135
116
588
13
11
12
70
609
154
486
98


14
15
7

L'analyse des dents creuses donne le récapitulatif suivant :

Indice cartographique	Description sommaire	Superficie (m²)	Potentiel en logement
1	Dent creuse valorisable, friche	1 960m²	3
2	Espace boisé attenant à la construction en place	3 721 m²	0
3	Dent creuse valorisable, jardin	1 760 m²	2
4	Dent creuse agricole	1 520 m²	2
5	Dent creuse agricole à accès difficile pour les engins	8 300 m²	13
6	Dents creuses viabilisées	1 620 m²	2
7	Dents creuses viabilisées	2 100 m²	2
8	Dent creuse valorisable, friche	2 635 m²	4
9	Dent creuse valorisable, friche/près de loisirs	2 675 m²	4
10	Dents creuses	1 670 m²	2
11	Dent creuse valorisable, friche/près de loisirs	2 250 m²	3
12	Dent creuse valorisable, jardin	2 350 m²	4
13	Dent creuse valorisable, friche	441 m²	1
14	Dent creuse valorisable, jardin	5 600 m²	8
15	Dent creuse valorisable, friche/près de loisirs	3 345 m²	5
TOTAL			55

Le potentiel intra urbain, en termes de dents creuses et hors zones AU, s'élève à 55 logements.

La rétention foncière est estimée à 30%. Sur les 55 logements, il y a donc un potentiel réel de 39 logements.

Les zones 1AU couvrent une surface de 3,48ha. En considérant que 20% de cette surface sera utilisée pour les espaces neutres (voiries, espaces verts…), la surface utile est de 2,78 ha. En prenant le terrain moyen de 650m², le nombre de logements potentiels est de 42 logements.

En conclusion, le potentiel actuel et réel est de 81 logements soit l'équivalent de 10 ans de point mort.

L'un des enjeux de la commune est donc de permettre l'arrivée de nouveaux habitants, si possible avec enfants, afin de conserver les équipements actuels (scolaires, sportifs, loisirs…).

La zone 2AU envisagée pour ouverture à l'urbanisation s'étend sur 4,48ha. La surface nette est donc de 3,58ha soit un potentiel réel en logements de 55.

Ces logements apporteraient une population de 148 personnes soit une évolution démographique de 0,89% par an pendant 10 ans. Ce ratio est bien inférieur à l'évolution constatée depuis 1968 qui est supérieure à 1%. Ce besoin est donc largement justifié.

Aucun document de rang supérieur ne donne d'indications sur un projet démographique ou une évolution de logements avec lesquels une comptabilité ou une conformité est demandée.

III/ Liste des points modifiés

- Point 1 : Modification du zonage 2AU par une zone 1AU.
- Point 2 : Modification de l'OAP 1AU Centre.
- Point 3 : Mise en place de périmètre de protection des bâtiments remarquables
- Point 4 : Mise en place des zones Azh et Nzh
- Point 5 : Modification réserve n°3
- Point 6 : Passage d'une partie de la zone 1AUE en UE
- Point 7 : Passage de 1AU en UA
- Point 8 : Modification art.11 pour coloris
- Point 9 : Création réserve n°27
- Point 10 : Modification de réserve 25
- Point 11 : Modification règle de stationnement
- Point 12 : Création réserve n°28
- Point 13 : Modification art.10 pour hauteurs

- Point 14 : Suppression réserve n°8
- Point 15 : Déplacement réserve n°6
- Point 16 : Création réserve n°29

IV/ Liste des pièces modifiées

- Zonage
- Règlement
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Liste des Emplacements Réservés
- Tableau des surfaces (intégré au rapport de présentation)
- Fiches Eléments remarquables du paysage (intégrées aux annexes)

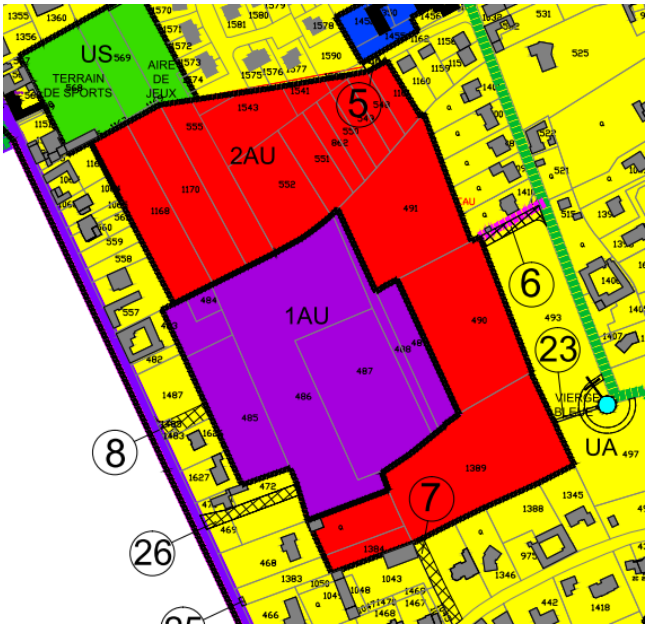
V/ Modification du zonage 2AU zone Centre

Objet : Modification de la zone 2AU Centre par une zone 1AU

Pièces modifiées : Zonage et règlement

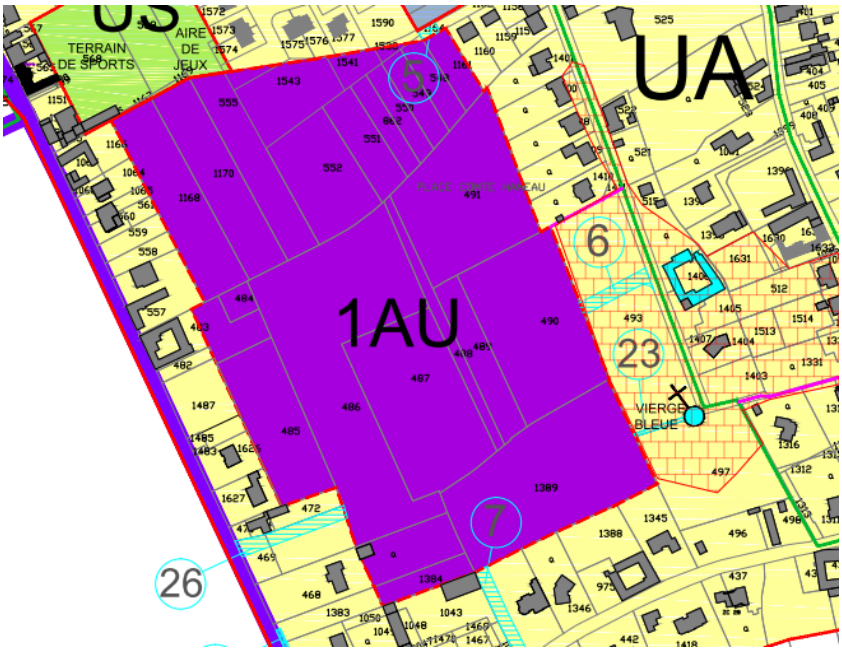
Avant modification :

Zonage :



Après modification :

Zonage :



Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est en accord avec le PADD et son orientation « L'urbanisation a pour finalité principale l'accueil d'une population nouvelle qui permettra de conforter la pyramide des âges de la commune et d'éviter le vieillissement, sans modifier l'équilibre démographique actuel de la population.».

Elle est également compatible avec l'une des 5 actions prioritaires du PADD : l'affirmation de la centralité urbaine par des projets de logements et d'espaces publics ». En effet, situé au cœur du village, à proximité des équipements publics comme l'école et le stade, ce secteur est à privilégier dans le choix urbain.

Justifications et incidences sur l'environnement :

Comme cela a été démontré dans la partie « Contexte communal », il est nécessaire d'ouvrir cette zone à l'urbanisation si la Commune veut pouvoir accueillir des habitants.

Comme l'indique l'étude du point mort et des dents creuses, le potentiel intra-urbain est suffisant pour maintenir ce niveau de population mais ne permet pas de le développer. Le maintien du niveau de population est une priorité pour les communes en vue de pouvoir maintenir l'organisation générale dont les éléments suivants dépendent :

- L'entretien des équipements publics,
- L'ouverture ou le maintien des classes d'écoles,
- L'entretien des voiries et des réseaux.

Afin de garantir une vitalité démographique, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation ces terrains.

Conformément aux articles L.110 et L.121-1 (cité par l'article L.123-1) du Code de l'Urbanisme, la Commune entend favoriser la mixité au sein de cette zone.

Enfin, la lettre ci-après indique que les réseaux sont suffisants au droit de la zone modifiée :

Noréade
La Régie du SIDEN-SIAN

SERVICES EAU POTABLE & ASSAINISSEMENT
Notre référence : IC/GD/15-247
Affaire suivie par G. DUPONT

Monsieur le Maire
de la Commune de Bachy

21 Route Nationale

59830 BACHY

Pecquencourt, le 24 AOÜT 2015.

Objet / Modification du PLU

COURRIER REÇU LE
26 AOUT 2015
BACHY 59830

Monsieur le Maire,

Vous m'avez interrogé sur les possibilités de raccordement en eau et en assainissement dans le cadre de l'urbanisation du centre de la commune sur une surface de 7,4 hectares pour 85 logements à horizon 2020.

➢ *Eau potable*

La commune de BACHY est alimentée par l'unité de distribution de Cappelle-en-Pévèle. La zone à urbaniser pourra être alimentée par les réseaux d'eau potable situés en périphérie : Route Nationale, pavé du Château et rue Léo Lagrange.

➢ Assainissement

La commune de BACHY est raccordée sur la station d'épuration de Cobrieux de 4000 équivalents habitants. La zone à urbaniser pourra être raccordée sur le réseau existant de la rue Nationale.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire concernant ce dossier et vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments respectueux et dévoués.

Le Directeur de Centre

G. DUPONT

Pj / Plan des réseaux d 'eau & d'assainissent

37, rue d'Estiennes d'Orves - TSA 52500
59146 PECQUENCOURT
Tél. 03.27.99.80.00 - Fax : 03.27.99.80.19
www.noreade.fr

Les terrains de la zone modifiée sont actuellement des zones utilisées à des fins agricoles et de loisirs. Un diagnostic agricole sur ce secteur a été réalisé afin de prendre en compte l'impact de l'ouverture de ces zones à l'urbanisation. Seuls 2 exploitants cultivent certains secteurs de la zone 2AU. Ces exploitants ont été rencontrés individuellement le 23/07/2015. Le reste de l'emprise est composée de prés de loisirs pour des personnes ayant des chevaux et des moutons mais sans aucun statut agricole présent ou passé.

1. La présentation des enjeux agricoles du territoire
   - Un diagnostic agricole complet a-t-il été réalisé ? Oui, pour les 2 exploitants concernés
   - Le PLU a-t-il intégré la problématique « agriculture » dans son projet de développement économique ? Oui
   - Les enjeux pour l'économie des exploitations agricoles locales ont-ils été pris en compte ? Oui. Les 2 exploitants ont notifiés que ces parcelles n'étaient pas vitales pour leurs exploitations du fait de la difficulté d'y accéder.
   - Le lien entre enjeux environnementaux et enjeux agricoles a-t-il été intégré ? Oui, les terres agricoles incluses dans le projet de modification sont situées en zone humide. Le projet de modification entraine la nécessité de compenser ces zones. Pour cela une zone de compensation a été définie sur une zone humide de la Commune. Dans ce cadre, la création d'une mare a été envisagée sur une parcelle boisée non exploitée par l'agriculture, ne réduisant pas la surface agricole de la Commune donc, maintenant les intérêts agricoles (voir point 4 –Analyse des impacts).

2. Présentation et justification du parti d'aménagement : L'ensemble de cette partie renvoie au contexte communal présenté ci-avant.

3. Analyse du foncier mobilisable sur la commune : L'ensemble de cette partie renvoie au contexte communal présenté ci-avant.

4. Analyse des impacts

   - L'impact du projet sur les sièges d'exploitation a-t-il été évalué ? Oui, les exploitants ont confirmé que les sièges d'exploitations n'étaient pas sur la commune de BACHY.
   - L'impact du projet sur le foncier des exploitations a-t-il été étudié ? Des parcelles à enjeux ont-elles été consommées ? Cette étude a été réalisée. Les exploitants ont confirmé le peu d'intérêt de ces parcelles pour leurs exploitations.
   - L'impact du projet sur l'économie des exploitations a-t-il été pris en compte ? Oui, les exploitants ont confirmé que le projet ne remettait pas en cause la viabilité économique de leurs exploitations.
   - L'impact du projet sur l'environnement a-t-il été étudié ? Les secteurs à enjeux environnementaux ont-ils fait l'objet d'une préservation ? Oui, le secteur a fait l'objet d'une expertise écologique en Janvier 2015 (Urbafolia) consistant à vérifier le caractère humide de la zone modifiée. Cette étude a révélé que la quasi-totalité de la zone est humide. Il a été décidé de compenser la zone humide atteinte par

le projet par une zone humide existante sur la commune. La zone humide à compenser a une surface de 7 Ha, il est donc nécessaire de fournir 10,5 Ha de compensation dans une zone humide.

Secteur Sud-ouest :

La surface de la zone de compensation Sud est environ de 17 Ha, soit nettement supérieure aux préconisations. Le projet étant primordial pour le développement de la Commune dans le sens de la densification de l'urbanisation dans l'agglomération. Pour cela, une étude de caractérisation de zones humides a été menée sur trois zones de compensation potentielles d'environ 17 Ha (étude INGETER, Août 2015), soit un secteur supérieur à 1,5 fois la surface initiale (préconisation du futur SDAGE Artois-Picardie). La zone de compensation (zone entièrement humide) choisie pourra faire l'objet de l'implantation d'une mare afin d'augmenter la valeur déjà élevée de celle-ci (présence de zones naturelles, d'étangs et d'une biodiversité typique des zones humides).

L'éventuelle mare doit permettre de développer une faune et une flore typique des zones humides avec un terrain préparé particulièrement pour la présence d'amphibiens. L'intérêt patrimonial de ce type de mare est fort.

Les principales caractéristiques de cette mare sont les suivantes :

- Surface approximative : 0,1 Ha (environ 43 % de la surface) ;
- Profondeur maximale : 2 mètres ;
- Pente de berges variables de 15 à 40 % avec une répartition homogène de celle-ci ;
- Implantation d'une flore spécifique : hélophytes de type roseaux, iris d'eau… à raison de 9 unités / m^2 sur une bande de 3 mètres autour de l'étang.

Secteur Nord :

Le futur SDAGE Artois-Picardie va préconiser une compensation à hauteur de 1,5 fois la surface d'une zone humide dégradée par des aménagements par une zone considérée comme étant déjà humide.

La zone humide à compenser a une surface de 7 Ha, il est donc nécessaire de fournir 10,5 Ha de compensation dans une zone humide. La surface de la zone de compensation Nord est environ de 17 Ha, soit nettement supérieure aux préconisations.

Cette zone présente déjà un intérêt patrimonial avec la présence d'un étang et de bois (peupleraie, frênaie et bois) ainsi qu'une faune et une flore spécifique des zones humides.

Afin d'augmenter l'intérêt patrimonial de la zone de compensation, il pourra être implanté une mare présentant un fort intérêt sur un champ cultivé présentant un faible intérêt sur une surface de 0,08 Ha.

La zone de compensation Nord présente donc un intérêt supérieur à la zone humide à compenser.

L'éventuelle mare doit permettre de développer une faune et une flore typique des zones humides avec un terrain préparé particulièrement pour la présence d'amphibiens. L'intérêt patrimonial de ce type de mare est fort.

Les principales caractéristiques de cette mare sont les suivantes :

- Surface approximative : 80 % de la surface dédiée pour la mare, soit 0,08 Ha ;
- Profondeur maximale : 2 mètres ;
- Pente de berges variables de 15 à 40 % avec une répartition homogène de celle-ci ;
- Implantation d'une flore spécifique : hélophytes de type roseaux, iris d'eau… à raison de 9 unités / m^2 sur une bande de 3 mètres autour de l'étang.

Secteur Sud-est

Cette zone humide d'une surface approximative de 20 Ha peut servir de compensation pour d'éventuels projets sur le territoire communal.

La zone est principalement couverte par des terres arables. Seules deux prairies, identifiées comme humides par l'agence de l'eau, se situent sur la zone humide pour une surface approximative de 2,3 Ha. La valeur de cette zone humide est donc relativement basse.

La renaturalisation d'une partie ou de l'intégralité de cette zone donnera une plus-value importante en vue de l'utilisation de ces terres comme zones de compensation d'un projet.

5. Présentation des actions menées pour associer la profession agricole durant l'élaboration du PLU : il s'agit d'une modification de PLU et non d'une élaboration. Les 2 exploitants concernés ont été rencontrés individuellement le 23/07/2015.

6. Autres éléments que vous souhaitez porter à la connaissance de la CDCEA : aucun

Le projet ne prévoit aucune incidence négative significative sur le climat car les constructions devront respecter les normes en vigueur et les déplacements doux seront privilégiés.

La zone AU n'est située dans aucun Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques, ni dans aucune zone particulière de protection ou d'intérêt (ZNIEFF, Natura 2000…). Aucune biodiversité remarquable et/ou protégée n'y a été recensée.

Ainsi, le projet ne présente aucun impact négatif significatif sur l'environnement.

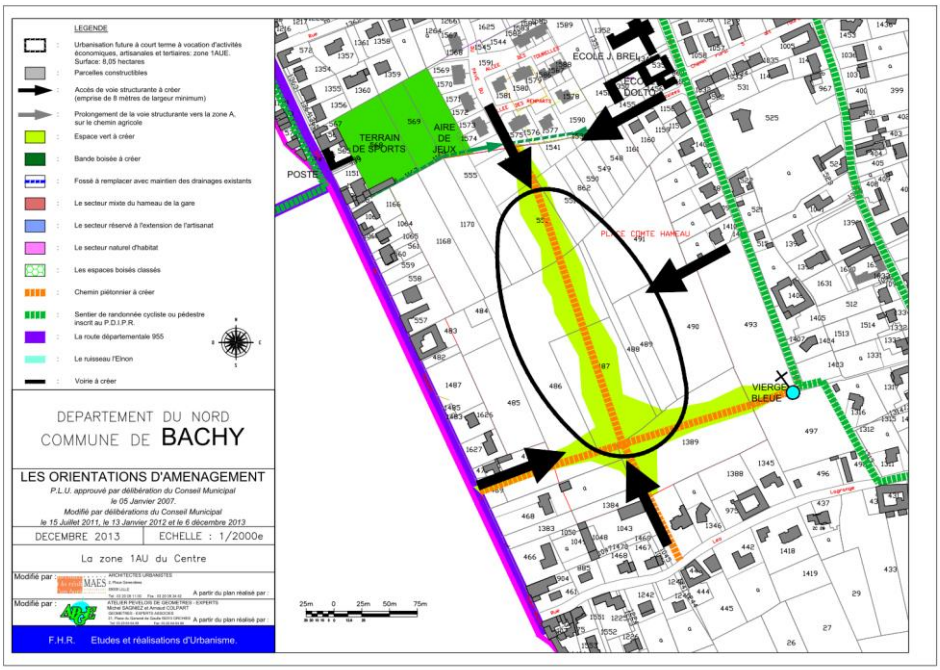
VI/ Modification de l'OAP 1AU Centre

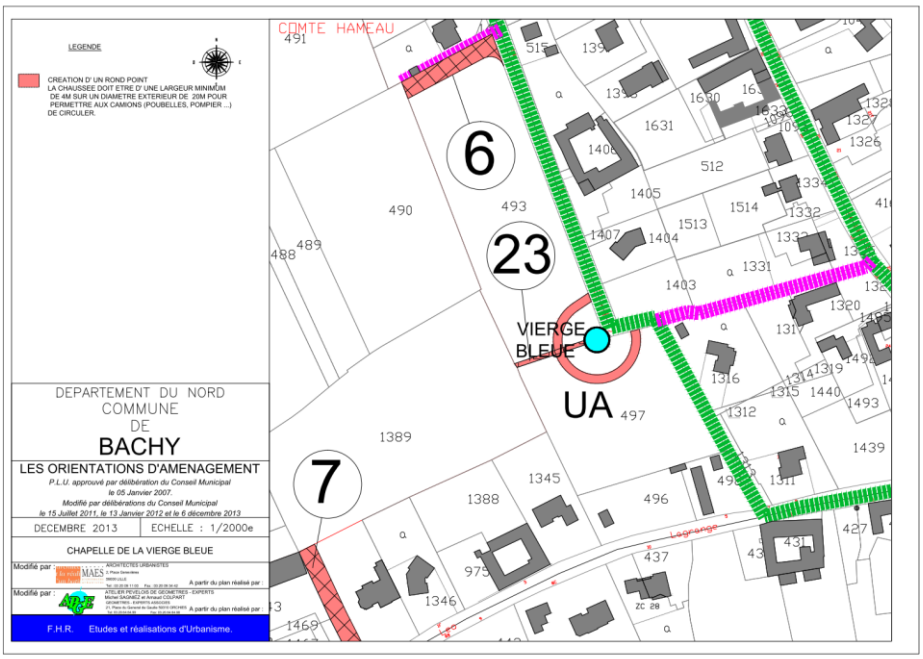
Objet : Modification de l'OAP 1AU Centre dont fusion de l'OAP vierge bleue

Pièce modifiée : OAP

Avant modification :

OAP :





Après modification :

OAP :

Orientation d'Aménagement et de Programmation

BACHY	AU Centre	1AU 7,04 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 locatif social 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-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.

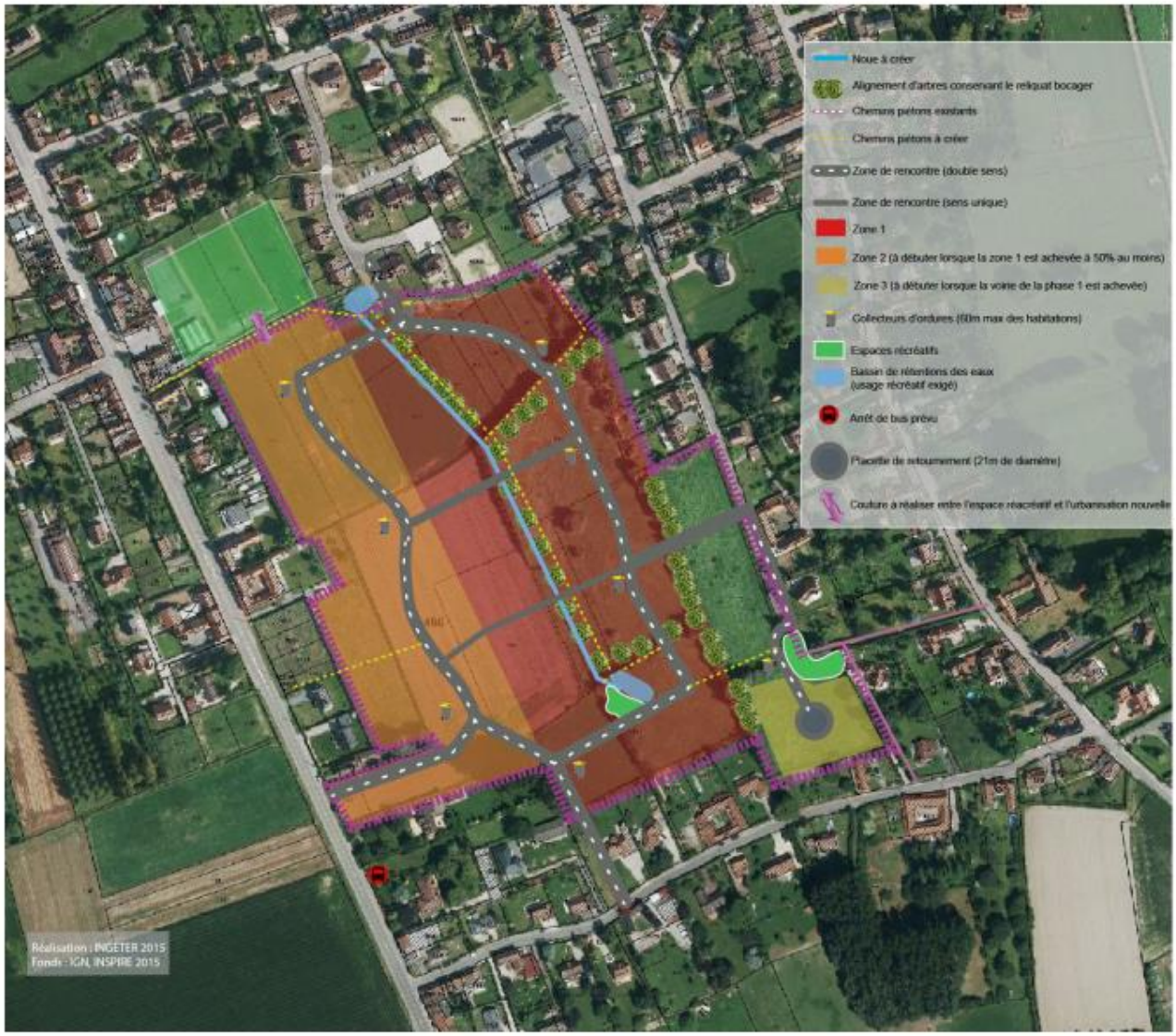
L'intégration architecturale et paysagère des projets est primordiale.

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.

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. 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 à la zone 3. <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 10% des logements à venir devront être des logements locatifs sociaux (LLS) et au moins 10% des logements à venir devront être réalisés pour de l'accession à la propriété dans les zones 1 et 2. La Commune manque de petits logements. De ce fait, sur l'ensemble des logements à venir, au moins 15% des logements devront être des T2 ou T3 avec la même clé de répartition que ci-dessus. A proximité de l'école, l'usage de logements intermédiaires (1 logement en rez-de-chaussée et 1 logement au 1er étage) est recommandé. La densité du secteur devra être de 18 logements par hectare. Le rythme de construction devra suivre une cadence maximum de 15 logements annuels Sur les 5,6ha de surface nette et en conclusion, l'opération devra suivre le déroulé présent en annexe de la présente OAP.
Phasage envisagé	L'aménagement sera prévu dans différents temps : -Le secteur Est sera aménagé et urbanisé en premier (phase 1). -Le secteur Ouest devra être réalisé lorsqu'au moins 50% de la première phase sera bâtie (phase 2). -Le secteur 3, au Sud-est, pourra débuter lorsque les voiries de la phase 1 seront achevées.

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.

	Phase (estimée)	Nombre de construction	Nombre de construction cumulé	Nombre de LLS	Nombre d'accession à la propriété	Nombre de T2/T3
Année 1	1	15	15	1	1	2
Année 2	1	15	30	3	3	5
Année 3	1	15	45	4	4	7
Année 4	1	15	60	6	6	10
Année 5	2	15	75	7	7	12
Année 6	2	15	90	9	9	14
Année 7	2	15	105	10	10	16


Noue à créer
Alignement d'arbres conservant le reliquat bocager
Chemins piétons existants
Chemins piétons à créer
Zone de rencontre (double sens)
Zone de rencontre (sens unique)
Zone 1
Zone 2 (à débuter lorsque la zone 1 est achevée à 50% au moins)
Zone 3 (à débuter lorsque la voirie de la phase 1 est achevée)
Collecteurs d'ordures (65m max des habitations)
Espaces récréatifs
Bassin de rétentions des eaux (usage récréatif exigé)
Arrêt de bus prévu
Placette de retournement (21m de diamètre)
Couture à réaliser entre l'espace récréatif et l'urbanisation nouvelle
Réalisation : INGETER 2015
Fonds : IGN, INSPIRE 2015

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est en accord avec le PADD et son orientation prioritaire « L'urbanisation multifonctionnelle à dominante habitat.». Cette modification est également compatible avec la partie rédigée du PADD et plus particulièrement le paragraphe suivant : « L'urbanisation a pour finalité principale l'accueil d'une population nouvelle qui permettra de conforter la pyramide des âges de la commune et d'éviter le vieillissement, sans modifier l'équilibre démographique actuel de la population. Cette volonté d'accueil de nouveaux habitants a pour corollaire une politique de diversification des offres en matière de logements : des parcelles individuelles à bâtir, des projets de logements locatifs, l'incitation à l'amélioration du bâti et particulièrement de l'habitat, en centre bourg, et d'une façon générale sur l'ensemble du territoire communal. »

Justifications et incidences sur l'environnement :

Compte tenu de l'aspect humide des lieux, il est décidé de prévoir une noue structurante reliant 2 bassins de rétention d'eau.

Soucieux de réduire les distances et l'usage systématique à la voiture personnelle, des nombreux chemins doux irriguent la zone. Le but est également d'ouvrir le quartier aux autres espaces notamment le complexe éducatif et socioculturel ainsi que l'espace de loisirs au Nord. Les habitants de BACHY mais aussi de BOURGHELLES pourront ainsi rejoindre les jeux pour enfants et le stade plus aisément. Des ouvertures piétonnes vers l'arrêt de bus sont aussi prévues au sein de la zone afin de raccorder cet équipement à la zone.

Dans le même état d'esprit, la voirie principale à créer sera entièrement prévue en zone de rencontre. Cette zone de rencontre prévoit donc la priorité aux piétons sur les autres véhicules. La zone de rencontre sera d'une largeur minimum de 7m afin de garantir une bonne fluidité des différents trafics. Les zones de rencontres étant, par définition, libre de passage, la municipalité a choisi de ne pas mettre en place des poubelles individuelles mais des zones de dépôt volontaire. Les containers devront être enterrés.

Afin de prendre en compte le paysage, les reliquats bocagers matérialisés par des haies devront être conservées et confortées.

Environ 80 logements sont prévus sur la zone. Afin de prévoir une arrivée progressive de population, la municipalité a souhaité phaser en 2 temps l'urbanisation du secteur. Situé à proximité de l'école, le secteur Est est à réaliser en premier. Le secteur Ouest, plus loin de ces équipements sera réalisé soit :

- après la construction d'au moins 50% de la phase 1
- 3 ans après l'aménagement viabilisant complet de la phase 1

Le dernier secteur peut être bâti dès que les voiries de la phase 1 sont terminées.

En accord avec les lois et soucieux de réaliser une mixité sociale digne de ce nom, au moins 10% de logements de la zone devront être en accession à la propriété et au moins 10% des logements de la zone seront éligible aux logements locatifs sociaux. Ces 10% seront répartis

équitablement par phase. Des regroupements sont possibles si des accords en amont des constructions sont prévus pour atteindre ce taux sur l'ensemble de chaque phase.

Compte tenu de la faible offre en logements de moins 4 pièces, au moins 15% des logements seront des T2 ou des T3. La mixité de l'offre en logements passe aussi par une diversité dans la taille de ces derniers.

Les réseaux au sein de la zone sont à la charge du ou des aménageurs afin de garantir une bonne gestion des eaux pluviales et usées ainsi que des réseaux secs.

Sur chaque parcelle, et compte tenu de la nature du sol, il est demandé d'imperméabiliser le moins possible en dehors des constructions.

Pour finir, des espaces récréatifs seront prévus au niveau de la vierge bleue et du bassin Sud afin de trouver des ilots de respiration dans le futur quartier.

Ainsi, le projet ne présente aucun impact négatif significatif sur l'environnement ou sur le paysage.

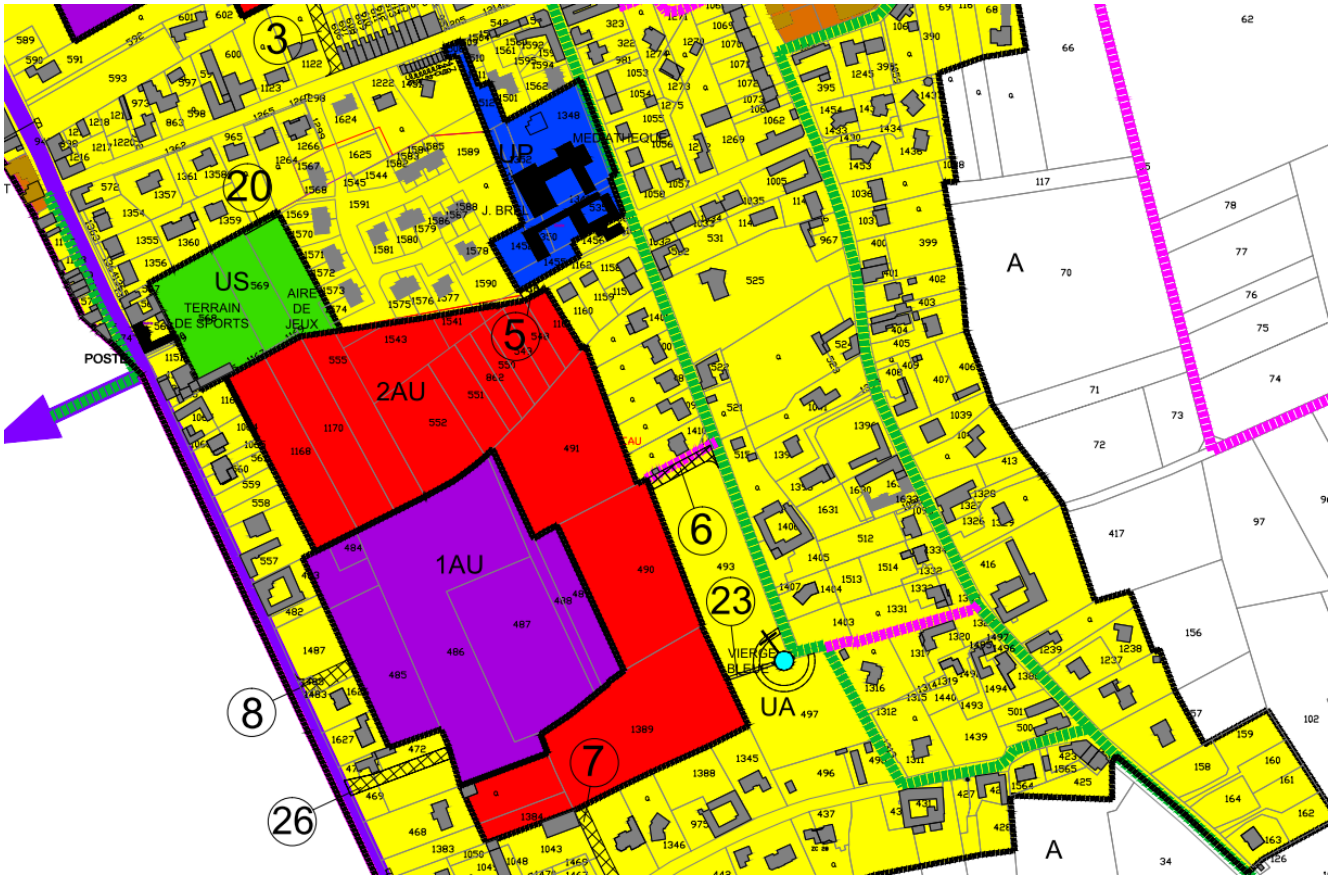
VII/ Mise en place de périmètre de protection des bâtiments remarquables

Objet : Mise en place de périmètre de protection des bâtiments remarquables

Pièces modifiées : Zonage et règlement

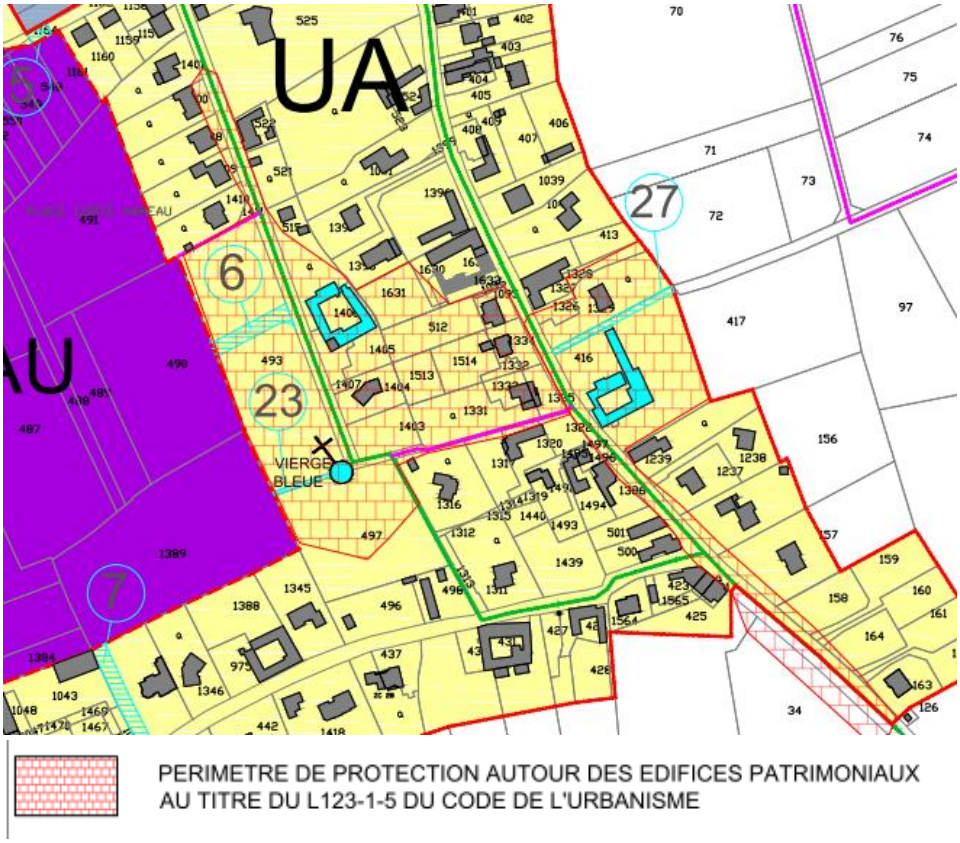
Avant modification :

Zonage :



Après modification :

Zonage :



Règlement :

Dans les secteurs impactés par un périmètre de préservation des bâtiments matérialisées au plan de zonage comme étant patrimoniales, les constructions principales ne pourront dépasser une hauteur de 8m au faitage. Des pignons seront obligatoires et travaillés. La toiture comportera un nombre de pans pair. La toiture sera comprise entre 50° et 65° et la couverture sera composée de tuiles mécaniques de type terre cuite naturelle rouge. Les façades visibles depuis l'espace publique seront composé d'au moins 60% de brique ton rouge.

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est en accord avec le PADD et son orientation prioritaire « Conforter et développer les activités.». Cette modification est également compatible avec la partie rédigée du PADD et plus particulièrement le paragraphe suivant : « Le tourisme vert fait également partie des activités existantes et potentielles de BACHY. » De plus, l'orientation « Mise en Valeur du cadre de vie et la préservation de l'environnement » liste cinq actions dont « la préservation du centre bourg et des hameaux existants afin de veiller aux caractéristiques champêtres des paysages » qui entrent complètement dans l'objet de cette modification.

Justifications et incidences sur l'environnement :

La mise en place de périmètre autour des bâtiments repose sur un maintien du caractère rural de BACHY. Le but n'est pas d'entraver les constructions mais d'encadrer les projets afin de les insérer au mieux dans l'environnement particulier de ces bâtiments. Cette modification est permise par l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et plus particulièrement les alinéas suivants :

« […] III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ; […]».

L'inventaire de terrain et l'OAP présentés en point n°2 de la modification permettent de déterminer les espaces de covisibilité. A partir de ces zones, un règlement spécifique a été mis en place afin de préserver l'aspect des lieux. Les règles qui ont été définies s'appuient sur l'architecture vernaculaire. Le paysage local se veut préserver d'une urbanisation souvent trop banalisée.

Les règles s'inspirent largement des constructions locales. Ainsi le faitage sera d'une hauteur maximum de 8m et la toiture comprendra au moins 2 pans et des pignons. Les tuiles seront mécaniques de type terre cuite naturel rouge sur une toiture comprise entre 50° et 65°. Les façades visibles depuis l'espace public devront comporter au moins 60% de brique rouge.

Le projet ne prévoit aucune incidence négative significative sur le climat car les constructions devront respecter les normes en vigueur.

Ainsi, le projet ne présente aucun impact négatif significatif sur l'environnement. Le projet possède un impact positif sur les paysages.

Élément du patrimoine à protéger

Nom de l'élément : Ferme Baert	**Patrimoine :** bâti
Localisation : 31 rue Marechal Foch	**Propriétaire :** Privé
Le zonage : zone urbaine (UA)	**Numéro de parcelle :** 1406
Etat général actuel : moyen	**Risques éventuels** :

Caractéristiques principales :
Ferme à cour carrée typique de la région
L'ensemble bâti et la maison d'habitation, en bon état extérieur, sont en briques rouges couverte de tuiles flamandes en terre cuite. Le toit comporte 2 pans par module.
Les différentes parties de la construction témoignent de l'architecture rurale de la commune.
Les façades sont homogènes avec des moellons historiques.
Une porte principale ouvre sur la rue. La façade comportant cette entrée ne comporte aucune fenêtre.

Élément du patrimoine à protéger

Nom de l'élément : Ferme Cattoen	**Patrimoine :** bâti
Localisation : 23 rue Roger Salengro	**Propriétaire :** Privé
Le zonage : zone urbaine (UA)	**Numéro de parcelle :** 416
Etat général actuel : moyen	**Risques éventuels** :

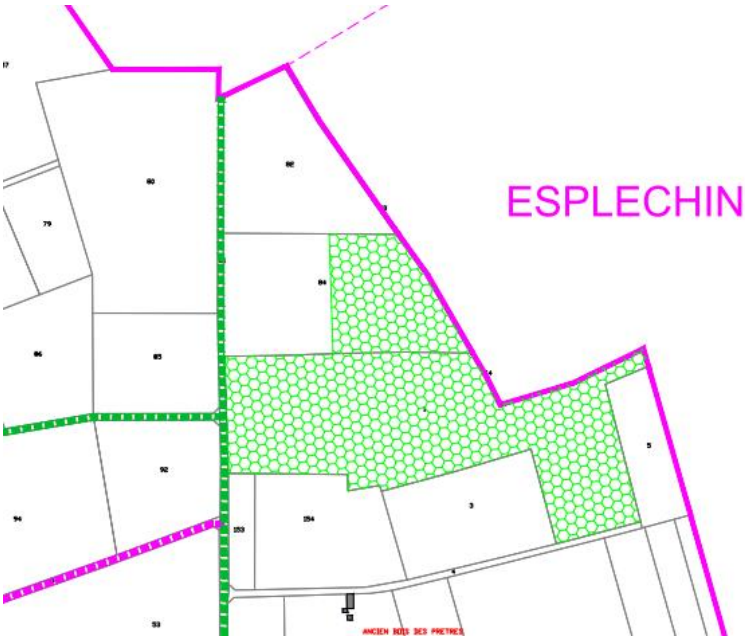
Caractéristiques principales :
Ferme à cour carrée comprenant l'habitation sur rue et des bâtiments de fermes en arrière et donnant sur la plaine
La maison d'habitation, en état moyen, est en briques rouges couverte de tuiles flamandes. Le toit comporte 2 pans par module.
Les différentes parties de la construction témoignent de l'architecture rurale de la commune.
Les façades sont hexogènes avec des moellons de différentes couleurs et de différentes époques.
Une porte charretière perdure sur la rue. La façade comportant cette porte est recouvert d'un enduit gris travaillé au motif blanc. La façade sur rue ne comporte aucune fenêtre. La partie aveugle du mur est caché par une haie.

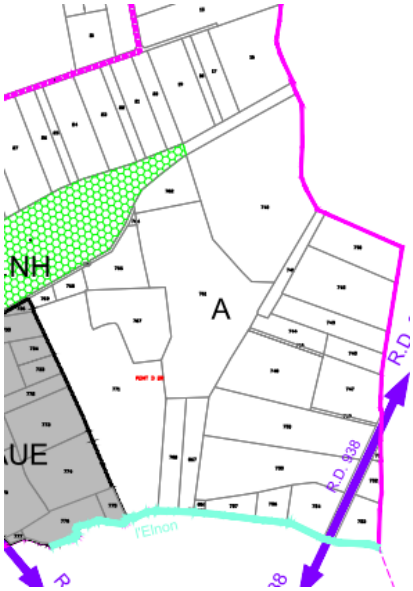
VIII/ Mise en place des zones Azh et Nzh

Objet : Mise en place des zones Azh et Nzh

Pièces modifiées : Zonage et règlement

Avant modification :



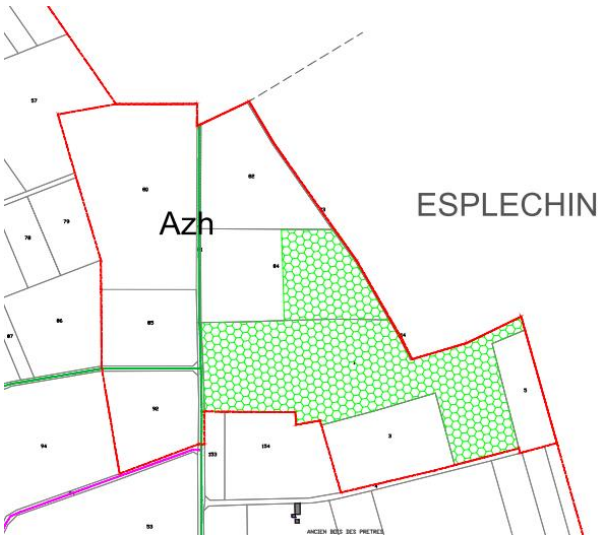


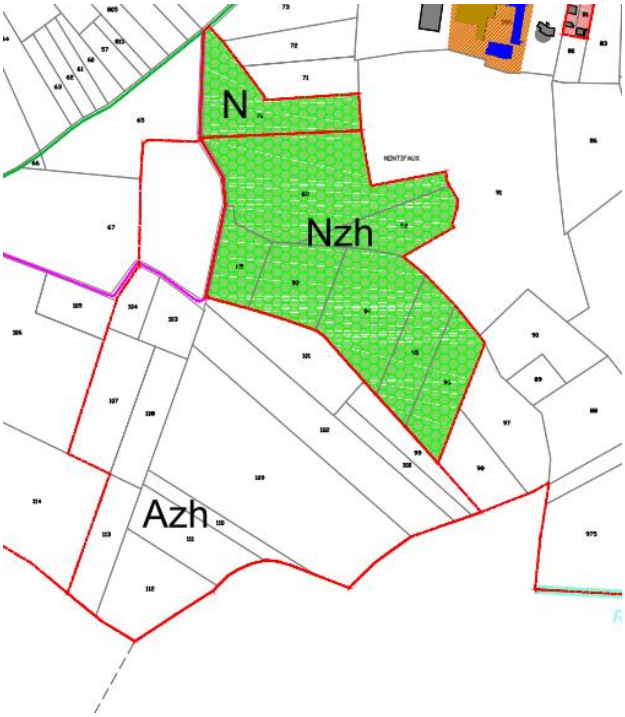
Règlement

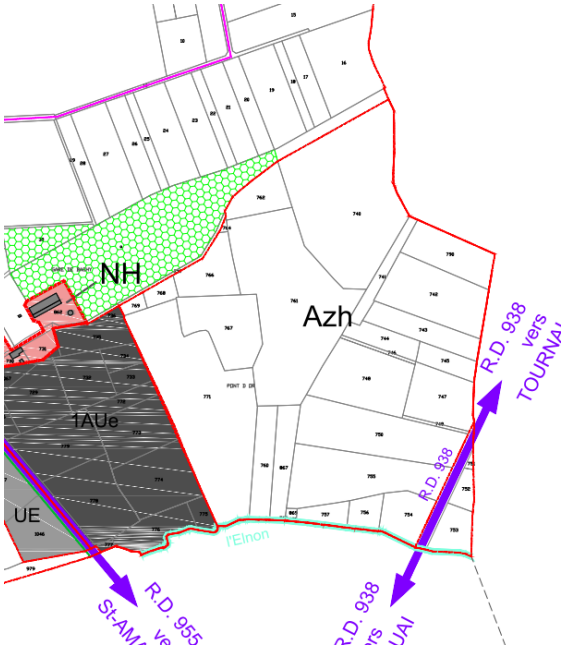
Inexistant

Après modification :

Zonage :







Règlement :

Ajout en article A1 :

<u>Dispositions supplémentaires applicables au secteur Azh :</u>

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau est interdit.

- Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées

- Sont interdits :
    - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
    - Les comblements, exhaussement et affouillements de toute nature
    - La création de plan d'eau artificiel en dehors de ceux mentionnés en article 2

Ajout en article A2 :

Dispositions supplémentaires applicables au secteur Azh :

- 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.

Ajout en article A13 :

Dispositions supplémentaires applicables au secteur Azh :

- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone sont vivement déconseillées.

- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. annexe) est proscrite.

- Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

Ajout en article N1 :

Dispositions supplémentaires applicables au secteur Nzh

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau est interdit.

- Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées

- Sont interdits :
    - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
    - Les comblements, exhaussement et affouillements de toute nature en dehors de ceux mentionnés en article 2
    - La création de plan d'eau artificiel en dehors de ceux mentionnés en article 2

Ajout en article N2 :

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.

Ajout en article N13 :

<u>Dispositions supplémentaires applicables au secteur Nzh</u>

- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone sont vivement déconseillées.
- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. annexe) est proscrite.
- Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

Ajout d'une liste des essences invasive en fin de règlement :

Nom vernaculaire	Nom latin	Habitat et Distribution
Erable négondo	*Acer negundo*	présente dans les vallées fluviales
Ailante glanduleux	*Ailanthus altissima*	Sur le littoral et réseau ferroviaire
Aster américain	*Aster lanceolatus*	Présente sur 10 localités dans le Nord-Pas-de-Calais
Cornouiller soyeux	*Cornus sericea*	Zone humide
Euphorbe fausse-baguette	*Euphorbia x pseudovirgata*	Friche, gare, bord de route
Renouées asiatiques		Dans de nombreux milieux
Berce du Caucase	*Heracleum mantegazzianum*	Répandu sur les bords de route et les villages
Hydrocotyle fausse-renoncule	*Hydrocotyle ranunculoides*	rivières
Balsamine de l'Himalaya	*Impatiens glandulifera Royle*	Zones humides
Lagarosiphon élevé	*Lagarosiphon major*	Mare et cours d'eau
Jussies		Cours d'eau
Myriophylle du Brésil	*Myriophyllum aquaticum*	Mares et étangs
Phytolaque d'Amérique	*Phytolacca americana*	Zone sèche, terril
Cerisier tardif	*Prunus serotina*	Forêt stable
Sumac de Virginie	*Rhus typhina*	Bord de route et friche urbaine
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia*	Terril, friches
Rosier rugueux	*Rosa rugosa*	littorale
Solidages américains		marais
Spartine anglaise	*Spartina anglica*	estuaire
Séneçon du cap	*Senecio inéquidens*	divers

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est en accord avec le PADD et son orientation majeure « La mise en valeur du cadre de vie et la préservation de l'environnement.». Cette modification est également compatible avec la partie rédigée du PADD et plus particulièrement le paragraphe suivant : « Cet objectif de mise en valeur du cadre et de la qualité de vie se décline en cinq actions prioritaires : 1) la protection des espaces boisés et de toutes les zones sensibles de haute valeur environnementale […] »

Justifications et incidences sur l'environnement :

La mise en place de zonage Azh et Nzh garantit la bonne gestion des milieux humides. Prévues pour compenser la diminution des zones humides urbanisables, les trois zones ont des règlements très stricts afin de préserver ces milieux de qualité. Aucune construction n'y sera autorisée. Les aménagements y sont très limités. Les études de zones humides prévoient la possibilité de création d'un ou de plusieurs bassins pour batraciens. Conscient qu'une grande partie de ces secteurs est aujourd'hui à vocation agricole, il n'est nullement question de réduire cette surface. Le règlement Azh n'interdit aucune culture. Le règlement de PLU ne vise qu'à réglementer les constructions.

L'impact sur l'environnement est positif.

Concernant le paysage, la limitation dans ces secteurs de constructions et le projet de création de mare ou d'un réseau de mares permettent d'agir favorablement sur la perception visuelle de cet espace non bâti. De plus, avec un paysage d'openfield, il est nécessaire de prendre en compte les étendues visuelles comme des composantes majeures et structurantes du paysage. La mise en place des zones Azh et Nzh a donc un impact positif sur le paysage.

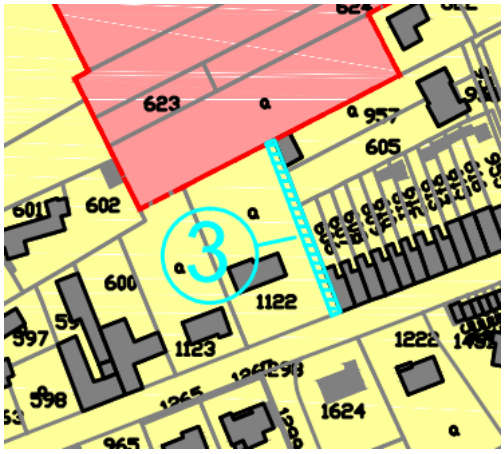
IX/ Modification réserve n°3

Objet : Modification réserve n°3

Pièces modifiées : Zonage et liste des emplacements réservés

Avant modification :

Après modification :



Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est en accord avec le PADD et son orientation prioritaire « Mise en Valeur du cadre de vie et la préservation de l'environnement » liste cinq actions dont « la préservation du centre bourg et des hameaux existants afin de veiller aux caractéristiques champêtres des paysages » qui entrent complètement dans l'objet de cette modification.

« La préservation et la création de chemins et de sentiers pour les piétons et les vélos, afin de veiller aux liens entre les quartiers de la commune, ainsi qu'aux liens intercommunaux. » est également une orientation allant dans la même logique.

Justifications et incidences sur l'environnement :

La réduction de 8m à 2m de large de cet emplacement réservé doit permettre non plus de créer une voirie mais un cheminement doux entre la rue Jean Baptiste LEBAS et la future zone 2AU.

Soucieux de prendre en compte les moyens alternatifs de déplacements, la Mairie de BACHY prévoit une connexion non viaire entre ces zones qui court jusqu'aux équipements et services publics.

L'emplacement de cette réserve est aujourd'hui dans un jardin. Aucune consommation d'espace n'est prévue.

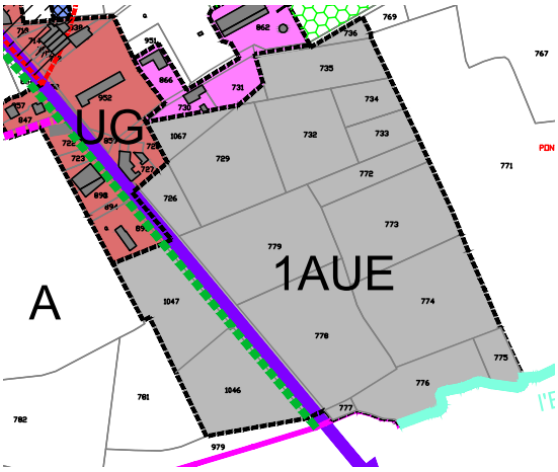
Aucune incidence négative sur l'environnement ou le paysage n'est répertoriée.

X/ Passage d'une partie de la zone 1AUE en UE

Objet : Passage d'une partie de la zone 1AUE en UE

Pièces modifiées : Zonage et règlement

Avant modification :

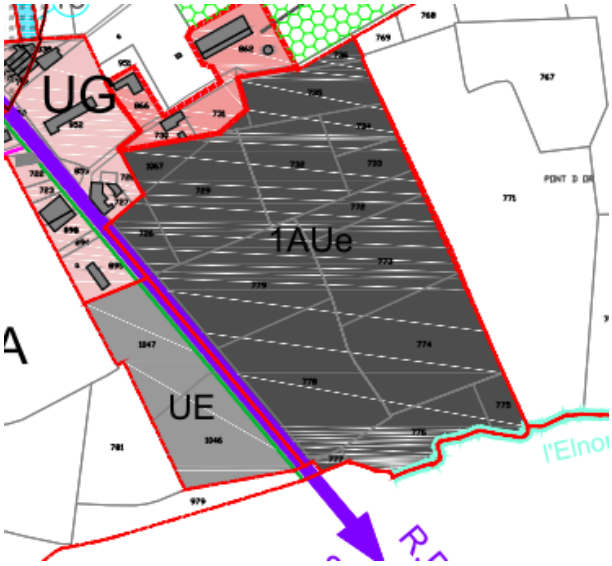


Règlement :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à des fins d'activités économiques artisanales, commerciales et tertiaires.

Après modification :

Zonage :



Règlement :

Création d'un règlement UE : Reprise du règlement 1AUE et remplacement de toutes les références 1AUE en UE

Il s'agit d'une zone ~~d'urbanisation future~~ urbanisée à des fins d'activités économiques artisanales, commerciales et tertiaires.

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est en accord avec le PADD et son orientation prioritaire « Conforter et développer les activités.». Cette modification est également compatible avec la partie rédigée du PADD et plus particulièrement le paragraphe suivant : « La commune de BACHY a pour second objectif de permettre un développement multifonctionnel des activités, artisanales et tertiaires, à l'entrée sud de la commune, sur la Route Départementale 955.»

Justifications et incidences sur l'environnement :

Le passage de la zone 1AUE en zone UE est une résultante de son urbanisation.

Les zones AU sont définit par le code de l'urbanisme à l'article R123-5 : « *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les zones U sont définit par l'article R123-4 du même code : « *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

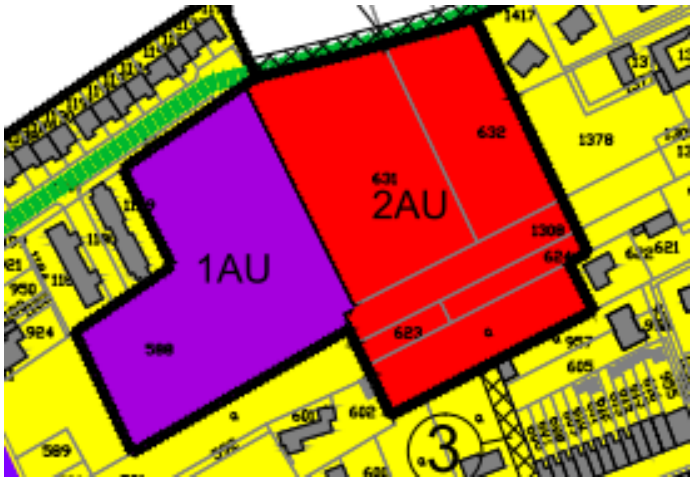
Cette modification est donc la reconnaissance d'un état de fait et la suite logique de la mise en place du projet de PLU. Aucune incidence paysagère ou environnementale n'est recensée.

XI/ Passage de la zone 1AU en UA

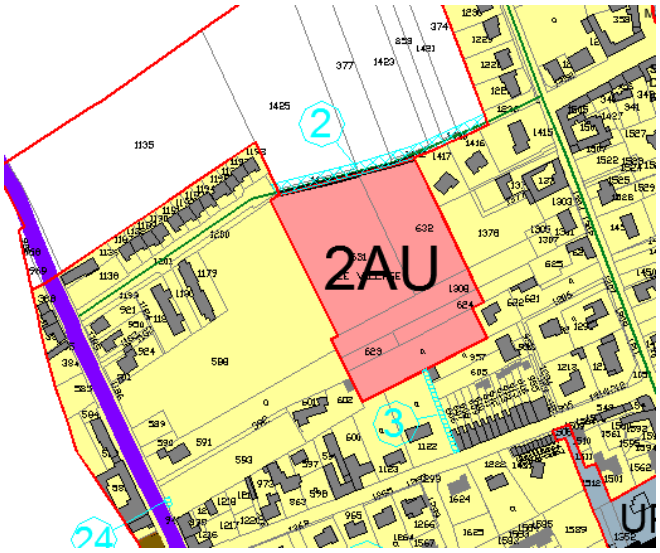
Objet : Passage de la zone 1AU en UA

Pièce modifiée : Zonage

Avant modification :



Après modification :



Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est en accord avec le PADD et son orientation prioritaire « L'urbanisation multifonctionnelle à dominante d'habitat.».

Justifications et incidences sur l'environnement :

Le passage de la zone 1AU en zone UA est une résultante de son urbanisation.

Les zones AU sont définies par le code de l'urbanisme à l'article R123-5 : « *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les zones U sont définies par l'article R123-4 du même code : « *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Le choix du classement en zone UA résulte de la composition paysagère et des gabarits des constructions. Cette zone, dite des Hauts Près, est composée de 20 habitations livrées depuis juillet 2015.

La morphologie de la zone UA est celle qui correspond à ce nouveau quartier.

Cette modification est donc la reconnaissance d'un état de fait et la suite logique de la mise en place du projet de PLU. Aucune incidence paysagère ou environnementale n'est recensée.

XII/ Modification art.11 pour coloris

Objet : Modification art.11 pour coloris

Pièce modifiée : Règlement

Avant modification :

Les murs extérieurs des constructions doivent être majoritairement réalisés avec des matériaux reprenant l'aspect de la brique de couleur dans la gamme des rouges, ou en maçonnerie enduite dans les tons blanc ou ocre, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.

Après modification :

Les murs extérieurs des constructions doivent être majoritairement réalisés avec des matériaux reprenant l'aspect de la brique de couleur dans la gamme des rouges, ou en maçonnerie enduite dans les tons blanc, gris ou ocre, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.

La teinte grise ne pourra, en aucun cas, être majoritaire sur les maçonneries de la construction.

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est en accord avec le PADD et son orientation prioritaire « La mise en valeur du cadre de vie et la préservation de l'environnement.» et plus particulièrement le point « l'affirmation de la centralité urbaine par des projets de logements et d'espaces publics ». En effet, la construction d'une maison est souvent le projet d'une vie. Si la commune souhaite accueillir des habitants, il semble opportun de ne pas interdire systématiquement cette teinte qui devient de plus en plus courante. La commune permet donc à tout à chacun de trouver une réponse à ses critères de qualité esthétiques.

Justifications et incidences sur l'environnement :

Cette règle vise à permettre une évolution du paysage bâti vers des couleurs neutres et en demi-teintes. Les élus ont souhaités permettre de répondre partiellement favorable aux demandes récurrentes d'enduits gris. En revanche, le gris n'étant pas une couleur endémique, les élus ont souhaité ne les permettre que par touche et non comme couleur d'enduit principal.

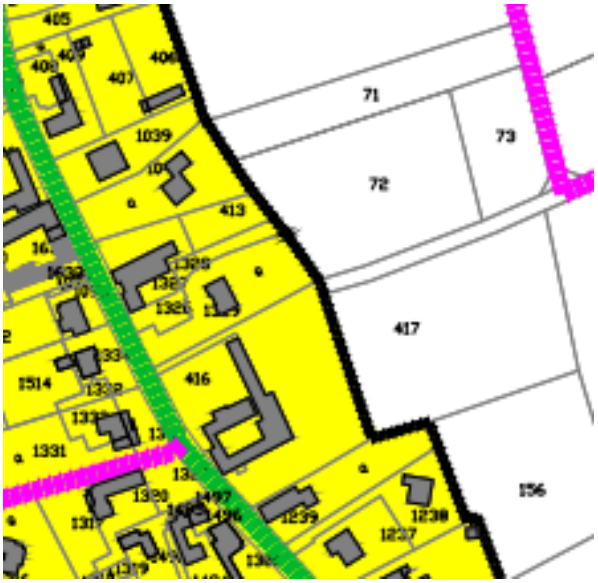
S'agissant d'un ajustement de coloris, aucune incidence sur l'environnement n'est détectée. Concernant les incidences sur le paysage, il est aisément compréhensible que cette couleur s'impose peu à peu dans nos régions. Cette évolution suit celle qui a débuté il y a déjà dix ans avec l'usage de tuiles et briques de ton anthracite. L'usage du gris en façade et en pignons n'a donc pas d'impact négatif sur le paysage qui évolue avec le temps.

XIII/ Création réserve n°27

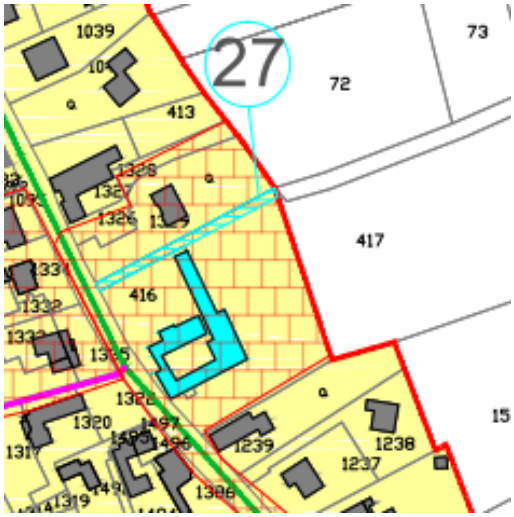
Objet : Création réserve n°27

Pièces modifiées : Zonage et liste des emplacements réservés

Avant modification :



Après modification :



Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est en accord avec le PADD et son orientation prioritaire « Mise en Valeur du cadre de vie et la préservation de l'environnement » liste cinq actions dont « la préservation du centre bourg et des hameaux existants afin de veiller aux caractéristiques champêtres des

paysages » qui entrent complètement dans l'objet de cette modification. Cette modification est également compatible avec la partie rédigée du PADD et plus particulièrement les paragraphes suivants :

« Le tourisme vert fait également partie des activités existantes et potentielles de BACHY. »

« La préservation et la création de chemins et de sentiers pour les piétons et les vélos, afin de veiller aux liens entre les quartiers de la commune, ainsi qu'aux liens intercommunaux. »

Justifications et incidences sur l'environnement :

Soucieux de prendre en compte les moyens alternatifs de déplacements, la Mairie de BACHY prévoit une connexion non viaire entre l'espace agricole, ses chemins de randonnées et l'espace bâti. Cette connexion est également un itinéraire possible vers la future zone Azh du Nord où un aménagement mêlant biodiversité et paysage est prévu dans les années à venir.

L'emplacement de cette réserve est aujourd'hui une connexion existante mais qui n'appartient pas à la Mairie. Afin de pouvoir l'entretenir, la mettre en valeur et la raccorder au reste du réseau de chemin, la Mairie souhaite acquérir cet espace.

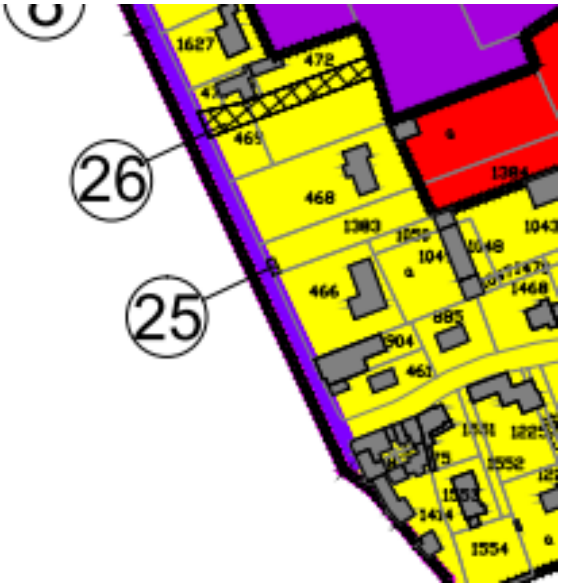
Aucune incidence négative sur l'environnement ou le paysage n'est répertoriée.

XIV/ Modification réserve n°25

Objet : Modification réserve n°25

Pièces modifiées : Zonage et liste des emplacements réservés

Avant modification :



Après modification :

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est en accord avec le PADD et son orientation « la réorganisation des équipements publics communaux au regard des besoins des habitants ». Prévue pour un quai de bus et non plus un simple abri bus, la modification entre dans le champ de l'amélioration des équipements publics au service du transport collectif.

Justifications et incidences sur l'environnement :

Initialement prévu pour un abri bus, le projet a évolué afin de prendre en compte la création d'un véritable quai de bus aux normes. Sa largeur n'a pas évolué mais sa longueur est passée à 14m afin de permettre le stationnement d'un bus et la prise en compte des personnes à mobilité réduite (PMR). Le quai comportera des rampes d'accès de part et d'autre afin de permettre de se hisser sur un quai surélevé améliorant sensiblement l'accessibilité des transports collectif aux PMR.

L'accès aux parcelles est préservé car les élus ont souhaité placé judicieusement cet arrêt de bus en lien avec le règlement de zone obligeant la création d'accès de 4m minimum aux parcelles constructibles.

Aucune incidence négative le paysage n'est répertorié. Cette modification a pour but de rendre plus attractif les transports en commun. L'incidence sur l'environnement est donc positive.

XV/ Modification règle de stationnement

Objet : Modification règle de stationnement

Pièce modifiée : Règlement

Avant modification :

Article U6:

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans les secteurs UA et UG :

➔ 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 :

- soit à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer,

- soit avec un recul identique à l'une des constructions situées sur les parcelles limitrophes,

- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

➔ 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,

- soit avec un recul identique à l'une des constructions situées sur les parcelles limitrophes. Si celui-ci est inférieur à 6 mètres, le stationnement des véhicules devra se faire parallèlement à la voie avec un aménagement adéquat.

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 5 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 et un maximum de 50 mètres,

- soit avec un recul identique à l'une des constructions situées sur les parcelles limitrophes. Si celui-ci est inférieur à 6 mètres, le stationnement des véhicules devra se faire parallèlement à la voie avec un aménagement adéquat

Dans le secteur UH :

Tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Dans le secteur UZ :

Tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes et un maximum de 30 mètres.

Dans tous les secteurs :

En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres à partir de la limite d'emprise de ce piétonnier.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées ou avec un recul minimum de 0,50m par rapport à ces voies.

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

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

Article 1AU6

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

■ Si le stationnement des véhicules est prévu de part ou 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 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

■ 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, avec un recul minimum de 6 mètres.

Toutefois le long des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres à partir de la limite d'emprise de ce piétonnier.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées ou avec un recul minimum de 0,50m par rapport à ces voies.

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

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

Après modification :

Article U6 (hors UE)

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

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 ou 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 ou 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

Dans le secteur UH :

Tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Dans le secteur UZ :

Tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes et un maximum de 30 mètres.

Dans tous les secteurs :

En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres à partir de la limite d'emprise de ce piétonnier.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées ou avec un recul minimum de 0,50m par rapport à ces voies.

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

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

Article 1AU6

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

■ Si le stationnement des véhicules est prévu de part ou 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 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

■ 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 ou 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.

Toutefois le long des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres à partir de la limite d'emprise de ce piétonnier.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées ou avec un recul minimum de 0,50m par rapport à ces voies.

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

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

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est en accord avec le PADD et son orientation « La commune de BACHY a pour troisième objectif la mise en valeur du cadre de vie et de la qualité de vie de ses habitants. ». En effet, le cadre de vie de qualité passe par le stationnement des véhicules sur les parcelles d'accueil des divers projets et non pas sur la route ou les trottoirs.

Justifications et incidences sur l'environnement :

Afin de permettre à tous d'utiliser les trottoirs pour l'usage prévu initialement, les élus ont souhaité affiner les règles de recul des constructions en fonction du type de stationnement. Ainsi, les places de stationnement seront en suffisance sur les parcelles d'accueil des projets. Les personnes pourront de nouveau utiliser les trottoirs en toute sécurité.

Aucune incidence négative le paysage n'est répertorié. Cette modification a pour but de rendre plus sécuritaires les déplacements piétons. L'incidence sur l'environnement est donc positive.

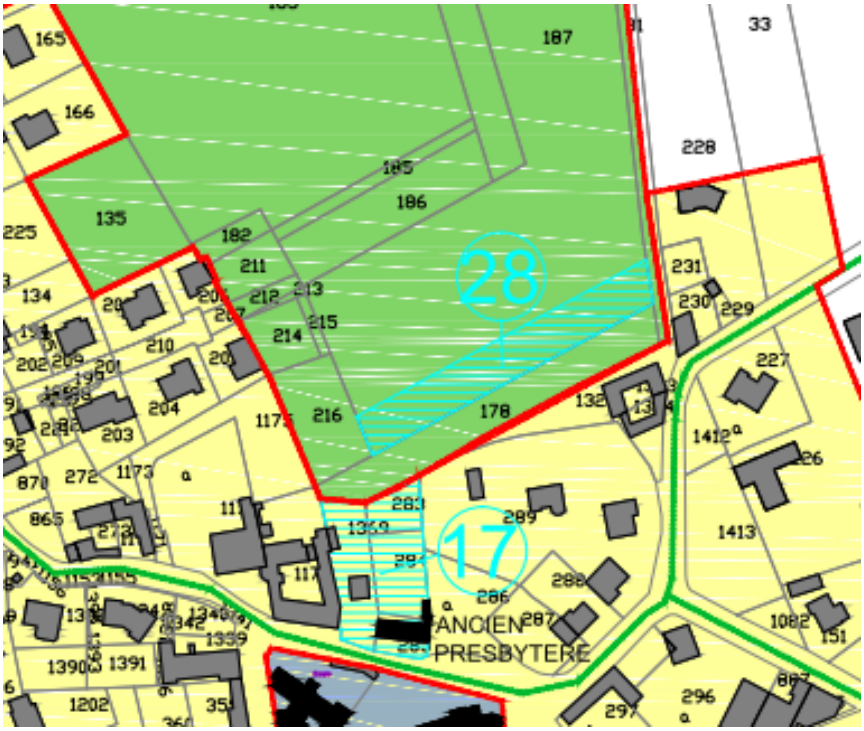
XVI/ Création réserve n°28

Objet : Création réserve n°28

Pièces modifiées : Zonage et liste des emplacements réservés

Avant modification :

Après modification :



Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est en accord avec le PADD et son orientation prioritaire « la réorganisation des équipements publics communaux au regard des besoins des habitants. » Cette réserve a pour finalité la création d'ateliers municipaux.

Justifications et incidences sur l'environnement :

La création d'ateliers municipaux à proximité du pôle de service doit permettre aux employés municipaux de gagner en efficience. Les ateliers seront prévus sur une parcelle comportant deux accès et située au cœur du village.

Cette modification est possible par l'application de l'article L123-1-5 V du code de l'urbanisme qui stipule que « Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

Aucune incidence négative sur l'environnement ou le paysage n'est répertoriée.

XVII/ Modification art.10 pour hauteurs

Objet : Modification art.10 pour hauteurs

Pièce modifiée : règlement

Avant modification :

En zone U

Dans les secteurs UA, UB, UG et UH :

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 10 mètres au faîtage, exception faite des rehausses nécessaires à la mise en sécurité des constructions dans les zones inondables repérées au PLU.

Dans le secteur UZ :

Les nouvelles constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux aménageables avec une hauteur maximum au faîtage de 8 mètres.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

En zone AU :

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. (R+1+C).

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 6 mètres au faîtage

Après modification :

Dans les secteurs UA, UB, UG et UH :

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 10 mètres au faîtage, exceptions faites des rehausses nécessaires à la mise en sécurité des constructions dans les zones inondables repérées au PLU.

En cas de construction sans faîtage, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

Dans le secteur UZ :

Les nouvelles constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux aménageables avec une hauteur maximum au faîtage de 8 mètres.

En cas de construction sans faitage, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

En zone AU :

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. (R+1+C).

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 mètres au faîtage. En cas de construction sans faîtage, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 6 mètres au faîtage

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est en accord avec le PADD et son orientation prioritaire « la préservation du centre bourg et des hameaux existants afin de veiller aux caractéristiques champêtres des paysages »

Justifications et incidences sur l'environnement :

La limitation des hauteurs pour les toitures plates est une résultante de la réflexion alliant possibilités de construire des bâtiments écologiquement responsables et souci d'insertion dans

le paysage. Le but de cette règle est donc d'éviter la création de « grands blocs » dans le village au détriment des formes urbaines actuellement observées sans interdire ces constructions.

Le paysage local se voudra préservé d'une urbanisation mal maitrisée. L'adaptation du paysage sera ainsi progressive.

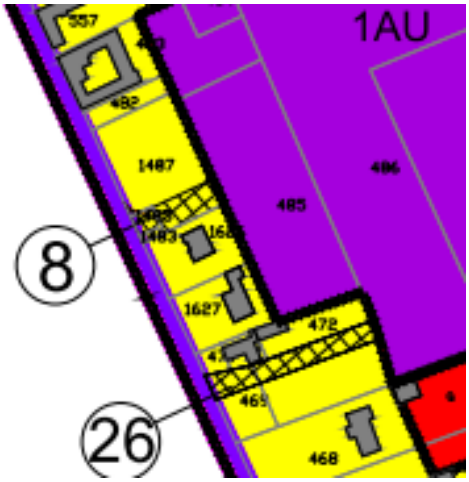
En termes d'environnement, cette mesure est favorable car elle renforce la communication autour des constructions écoresponsables.

XVIII/ Suppression réserve n°8

Objet : Suppression réserve n°8

Pièces modifiées : Zonage et liste des emplacements réservés

Avant modification :



Après modification :

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est en accord avec le PADD et son orientation prioritaire « Mise en Valeur du cadre de vie et la préservation de l'environnement » liste cinq actions dont « la préservation du centre bourg et des hameaux existants afin de veiller aux caractéristiques champêtres des paysages » qui entrent complètement dans l'objet de cette modification. Cette modification est également compatible avec la partie rédigée du PADD et plus particulièrement les paragraphes suivants :

« Le tourisme vert fait également partie des activités existantes et potentielles de BACHY. »

« La préservation et la création de chemins et de sentiers pour les piétons et les vélos, afin de veiller aux liens entre les quartiers de la commune, ainsi qu'aux liens intercommunaux. »

Justifications et incidences sur l'environnement :

L'emplacement réservé n°8 a été acquis. Il entre maintenant dans une phase plus opérationnelle en lien avec l'OAP de la zone AU. En effet, cette parcelle pourra être utilisée pour relier le futur quartier à la RD955 par un chemin piéton. Il s'agit d'une nouvelle possibilité douce pour rejoindre le quartier, l'espace de loisirs, l'espace éducatif et socio-culturel et le réseau de bus.

Aucun impact paysager n'est recensé. L'impact sur l'environnement est positif car cette réserve pourra être utilisée pour le développement du réseau de chemins doux.

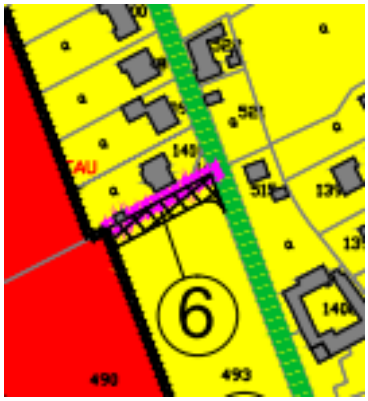
Acquis, la suppression de cette réserve est une reconnaissance d'un état de fait.

XIX/ Déplacement réserve n°6

Objet : Déplacement réserve n°6

Pièces modifiées : Zonage et liste des emplacements réservés

Avant modification :



Après modification :

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est en accord avec le PADD et son orientation prioritaire « Mise en Valeur du cadre de vie et la préservation de l'environnement » liste cinq actions dont « la préservation du centre bourg et des hameaux existants afin de veiller aux caractéristiques champêtres des paysages » qui entrent complètement dans l'objet de cette modification. Cette modification est

également compatible avec la partie rédigée du PADD et plus particulièrement les paragraphes suivants :

« Le tourisme vert fait également partie des activités existantes et potentielles de BACHY. »

« La préservation et la création de chemins et de sentiers pour les piétons et les vélos, afin de veiller aux liens entre les quartiers de la commune, ainsi qu'aux liens intercommunaux. »

Justifications et incidences sur l'environnement :

L'emplacement réservé n°6 a été déplacé afin de correspondre au schéma d'aménagement globale prévu par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone. Cette réserve a pour but de relier la zone à une rue existante tout en renforçant cette dernière.

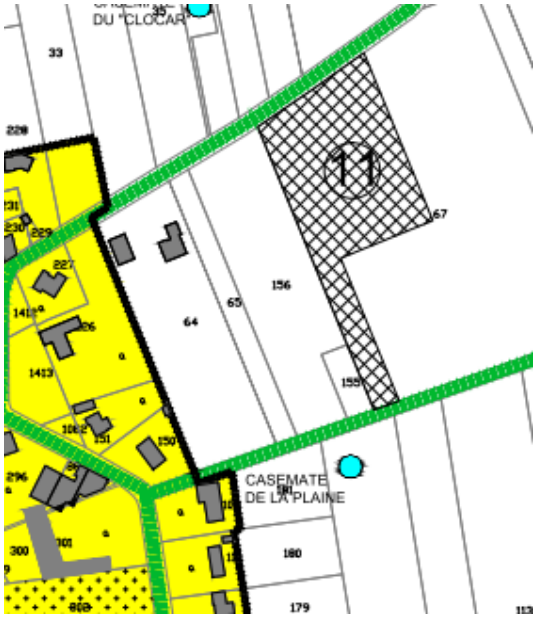
Aucun impact négatif sur le paysager ou environnemental n'est recensé.

XX/ Création réserve n°29

Objet : Création réserve n°29

Pièces modifiées : Zonage et liste des emplacements réservés

Avant modification :



Après modification :

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est en accord avec le PADD et son orientation prioritaire « la réorganisation des équipements publics communaux au regard des besoins des habitants. » Cette réserve a pour finalité la création d'un espace de stockage.

Justifications et incidences sur l'environnement :

La création d'un espace de stockage pour la Mairie à proximité du futur cimetière doit permettre aux employés municipaux de trouver un espace pour entreposer les matériaux courants à l'entretien du cadre de vie. Cet espace de stockage est prévu en dehors des Parties Actuellement Urbanisées afin de limiter l'impact visuel pour les habitants.

Cette modification est possible par l'application de l'article L123-1-5 V du code de l'urbanisme qui stipule que « Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

Aucune incidence négative sur l'environnement ou le paysage n'est répertoriée.

Annexe 1 : Nouveau tableau des emplacements réservés

LES EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE LA COMMUNE DE BACHY

NUMERO	DESTINATION	SUPERFICIE
①	REALISATION D'UNE AIRE DE RETOURNEMENT	100m²
②	ACCES A UNE ZONE D'URBANISATION FUTURE	1200m²
③	" " "	182m²
⑤	" " "	60m²
⑥	" " "	400m²
⑦	" " "	506m²
⑧	SUPPRIME	
⑪	EXTENSION DU CIMETIERE	7 953m²
⑫	REALISATION D'UN SENTIER	1 165m²
⑬	" " "	540m²
⑭	" " "	1 776m²
⑮	REALISATION D'UN PARKING	488m²
⑰	EMPLACEMENT RESERVE POUR LOGEMENTS SOCIAUX	2000m²
⑱	EMPLACEMENT POUR ASSURER LA DEFENSE INCENDIE	300m²
⑲	" " "	300m²
⑳	CHEMIN PIETONNIER DU STADE VERS COMPLEXE BREL	75m²
㉑	ZONE TAMPON POUR RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES	10000m²
㉒	BARAQUES DES DOUANES	20m²
㉓	REALISATION D'UN CHEMIN PIETONNIER	85m²
㉔	CREATION / AMENAGEMENT D'UN ABRI BUS	10m²
㉕	" " "	42m²
㉖	ACCES A UNE ZONE D'URBANISATION FUTURE	580m²
㉗	REALISATION D'UN CHEMIN PIETONNIER	245m²
㉘	CREATION D'ATELIER	1718m²
㉙	ESPACE DE STOCKAGE	1997m²
Total		31 742 m²

Annexe 2 : Nouveau tableau des surfaces

Zones	Surfaces
UA	49.09 hectares
UB	26.49 hectares
UG	2.58 hectares
UH	0.32 hectares
UP	1.44 hectares
US	0.77 hectares
UZ	4.34 hectares
1AU	7.04 hectares
UE	1.31 hectares
2AU	1.44 hectares
1AUe	6.77 hectares
A	449.28 hectares
Azh	50,54 hectares
N	31.32 hectares
NH	3.5 hectares
NzH	5.93 hectares
Total	642.16 hectares

La différence de surface entre le PLU précédent et ce PLU réside dans l'amélioration des outils cartographiques et notamment en termes de précisions.

Annexe 3 : diagnostic agricole condensé

Structure d'exploitation

Les 2 agriculteurs dont le siège d'exploitation n'est pas sur le territoire communal, exploitent les terres agricoles sur la commune sans y avoir de bâtiment.

L'un des 2 exploitants est en entreprise individuelle et le second en EARL.

Dimension humaine

Les deux exploitants ont moins de 50 ans.

D'après l'enquête, l'un des exploitants procure 2 emplois permanents et l'autre 2 emplois dont un permanent et une aide familial. Aucun n'est double-actifs.

La question de la succession ne se pose pour aucun des exploitants.

Dimension économique

Les 2 exploitations sont tournées vers la polyculture élevage.

Typologie des cultures

Les cultures sont principalement tournées vers les céréales.

Exploitant 1	Exploitant 2
Céréales : 60ha (dont 10ha sur BACHY)	Céréales : 30ha
Prairie : 30ha	Prairies : 20ha (dont 5ha sur BACHY)
	Cultures fourragères : 15ha
	Betteraves sucrières : 5ha
	Pomme de terre : 5ha

Elevage

L'élevage est principalement tourné vers la filière bovine.

Exploitant 1	Exploitant 2
Laitières : 60	Laitières : 80
Bovin viande : 30	

L'exploitant 1 est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumis à déclaration.

L'exploitant 2 réalise de la vente de produits laitiers en vente directe.

Dimension foncière

Mode de faire-valoir des terres
Concernant le mode de faire valoir, le foncier agricole est majoritairement sous le statut fermage.

Exploitant 1	Exploitant 2
Propriété : 10%	Propriété : 5%
Fermage : 90%	Fermage : 95%

Lieu d'exploitation des terres des agriculteurs locaux
La plupart des agriculteurs exploitent majoritairement sur les communes limitrophes.

Les parcelles à enjeux sont reprises ci-après et comportent une étoile

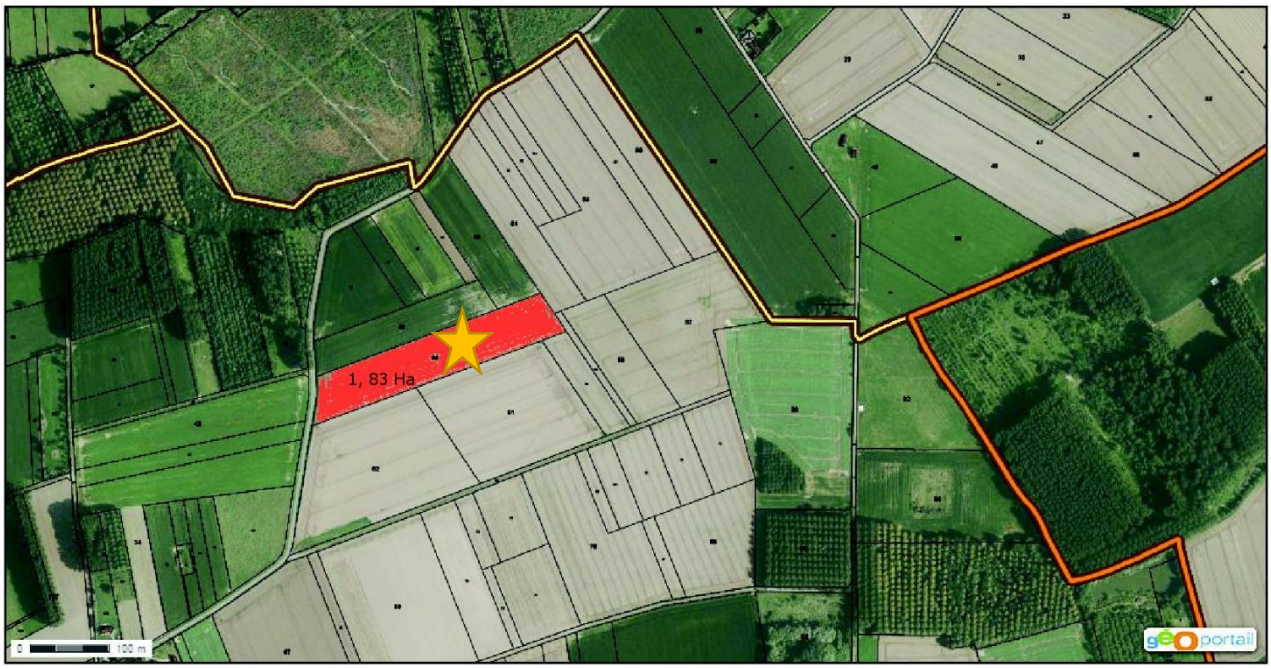
Morcellement des terres
D'après les exploitants enquêtés, les surfaces d'exploitations sont plutôt morcelées.

Circulations agricoles
Les exploitants enquêtés ont fait part d'une relative aisance de circulation sur la Commune. Des possibilités d'amélioration existent, pour l'un des 2 enquêtés.

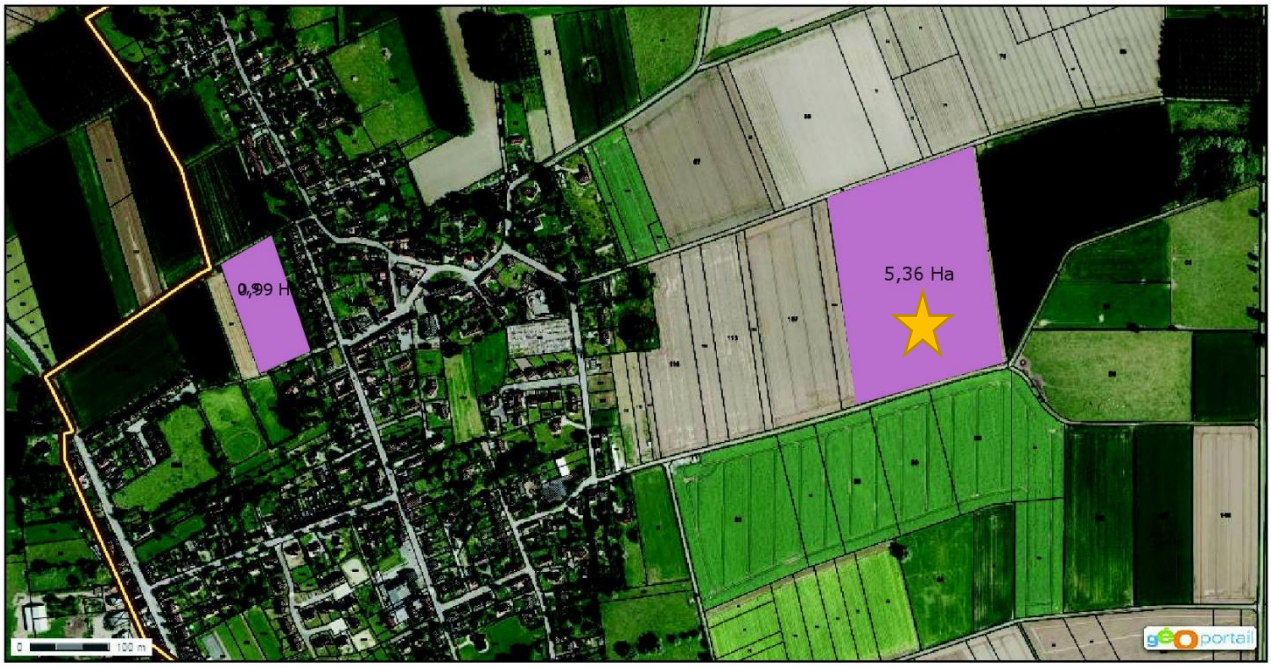
Projets

Les projets sont localisés sur d'autres communes. Il s'agit de projet de construction.

géoportail



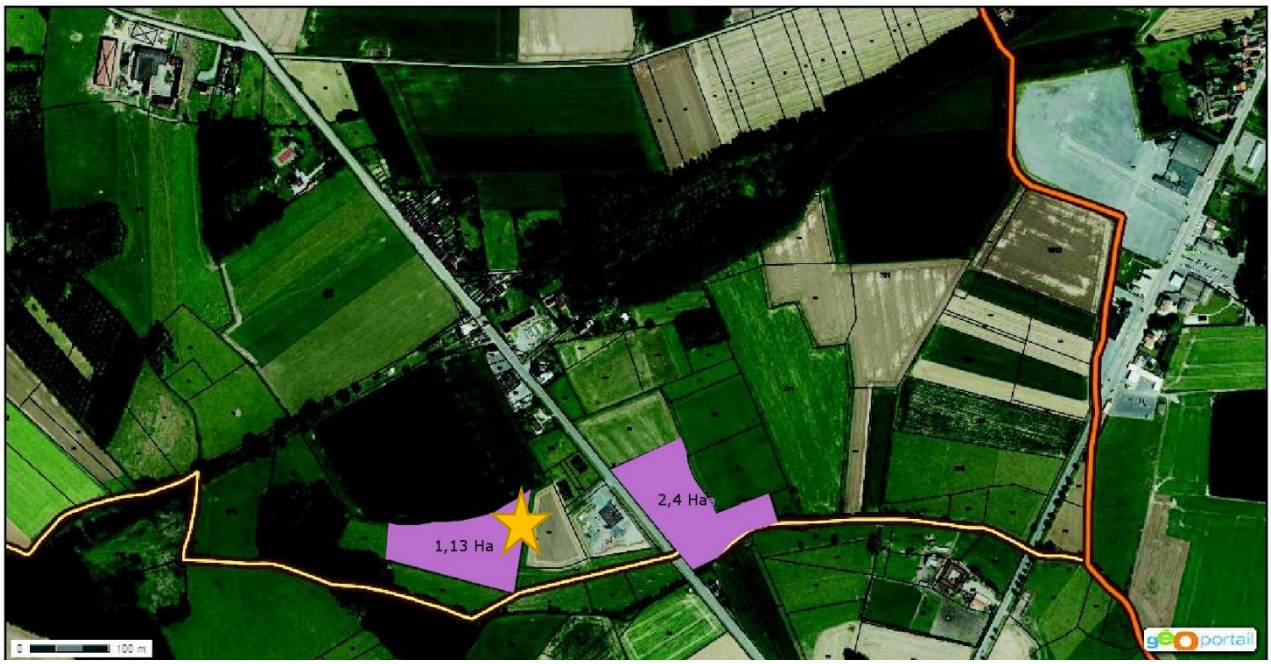
géoportail



géoportail

géoportail

géoportail



INGETER

L'ingénierie territoriale à votre service

Siège social:

12C rue Victor Hugo
80440 BOVES
contact@ingeter.fr
Tél: 03.22.70.05.91

Agence Nord

110 rue de Lille
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

Agence Centre Est

Chemin des Hugenots
CASV - Place Regnault
26000 VALENCE