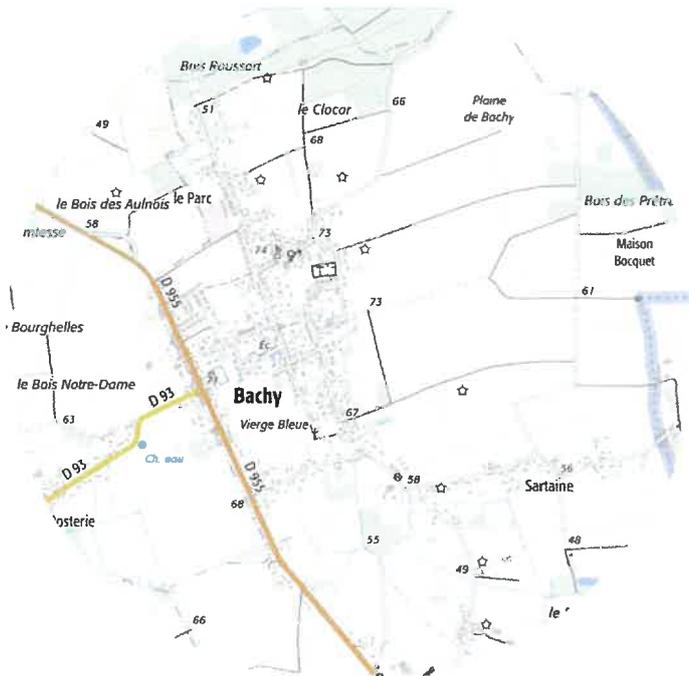


COMMUNE DE BACHY

Communauté de Communes

Pévèle Carembault

Modification n°5 du PLU de Bachy



Notice de
présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 16/12/2024
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Pont-à-Marcq
Le Président,

MODIFICATION APPROUVÉE LE : 16/12/2024



Dossier 22055917
15/11/2022

réalisé par



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

Commune de Bachy

Communauté de Communes Pévèle

Carembault

Modification n°5 du PLU de Bachy

Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	15/11/2022	Modification n°5 du PLU de BACHY

	Nom - Fonction	Date
Rédaction V1	SCHMITT Julie – urbaniste, responsable auddicé urbanisme Hauts-de-France	15/11/2022
Rédaction V2	EP – Urbaniste	08/12/2022



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU	9
CHAPITRE 2.	LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	13
CHAPITRE 3.	MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS.....	17
3.1.1	Adaptations apportées au règlement graphique	19
3.1.2	Adaptations apportées au règlement écrit.....	33
3.1.3	Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	52
CHAPITRE 4.	BILAN DES PIECES IMPACTEES PAR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES	59
CHAPITRE 5.	JUSTIFICATION DE L'ETUDE AU CAS PAR CAS MENEES PAR LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	61
5.1	Contexte de l'évaluation environnementale.....	62
CHAPITRE 6.	INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	67
6.1	Incidences sur les sites naturels sensibles environnants	68
6.2	Incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	70
6.3	Incidences sur les paysages et l'urbanisation.....	70
6.4	Incidences en matière de risques et de nuisances.....	71
6.5	Incidences sur la mobilité et les déplacements.....	71
CHAPITRE 7.	CORRECTIONS APPORTEES EN PREVISION DE L'APPROBATION DE LA PROCEDURE	73

AVANT PROPOS

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

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- Le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- Le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- Le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- Les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux, 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
- Modification simplifiée 1 approuvée le 13/01/2012
- Modification 2 approuvée le 06/12/2013
- Modification simplifiée 2 approuvée le 07/11/2014
- Modification 3 approuvée le 23/12/2015
- Modification simplifiée 3 approuvée le 21/04/2017
- Modification 4 approuvée le 17/12/2019.

Fin 2020, la commune avait engagé une procédure de modification de droit commun de son PLU (modification n°5), pour laquelle auidicé 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 16 mai 2022, la Communauté de Communes Pévèle Carembault a ensuite engagé la présente procédure de modification de droit commun du PLU de Bachy afin de corriger les points initialement souhaités par la commune, et d'en intégrer de nouveaux.

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

Les objectifs de cette modification sont les suivants :



- Corriger des erreurs matérielles ;
- Apporter quelques corrections mineures au règlement graphique (erreurs matérielles, modifications de zonage liées à des évolutions de l'existant, mais aussi à la suppression et l'ajout d'emplacements réservés afin de réaliser par exemple un abri pour vélos, ou encore des cheminements doux) ;
- Modifier certaines dispositions du règlement écrit et lever des ambiguïtés ;
- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Centre, en cohérence avec l'emplacement réservé que la commune souhaite délimiter pour des équipements sportifs.

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.

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 059-200041960-20241219-CC_2024_277-DE

CHAPITRE 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU

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

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

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

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

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

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

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

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

Article L153-39 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

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

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

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

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

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

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

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

Article L153-43 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

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

Article L153-44 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

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

Sous-section 2 : Modification simplifiée

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

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

Article L153-46 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

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

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

Article L153-47 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

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

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

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

Article L153-48 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

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

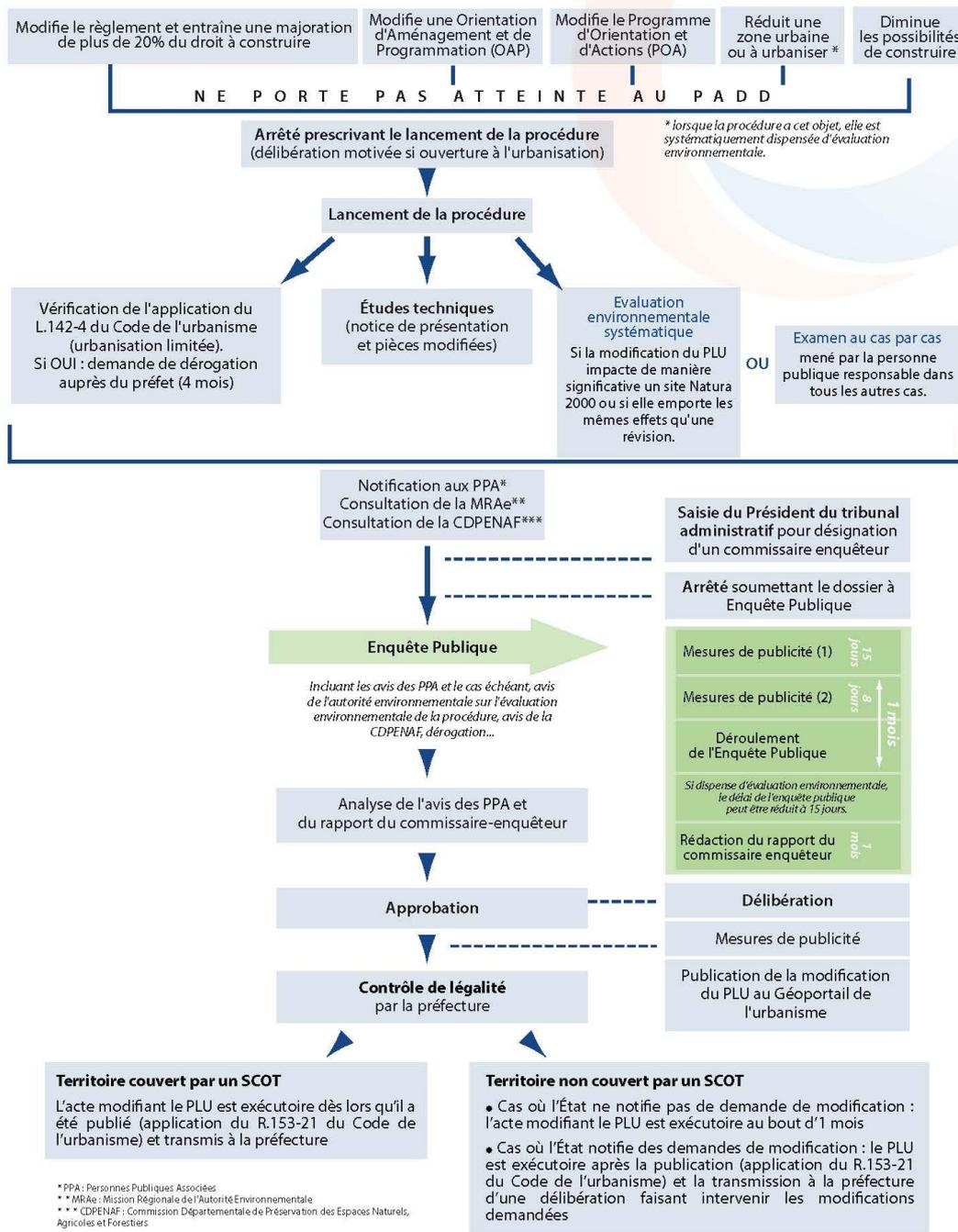
CHAPITRE 2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION



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

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

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme



Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 059-200041960-20241219-CC_2024_277-DE

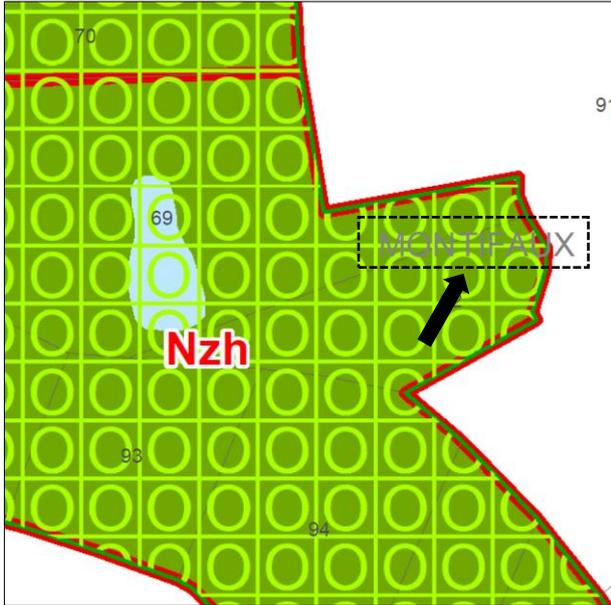
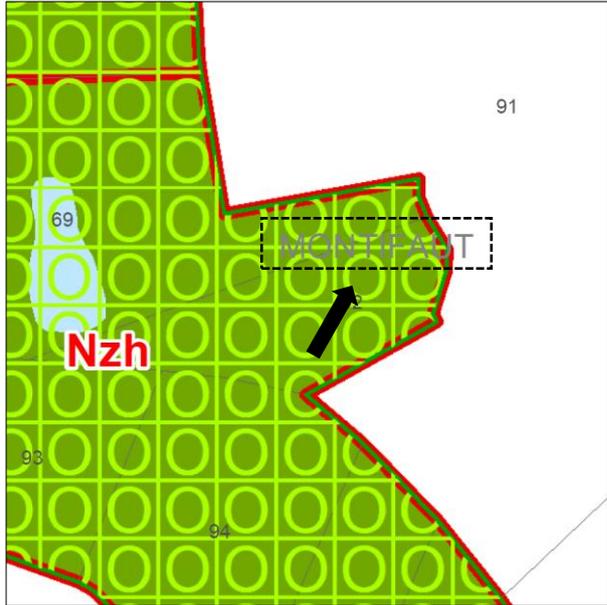
CHAPITRE 3. MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS

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

- Corriger des erreurs matérielles ;
- Apporter quelques corrections mineures au règlement graphique (erreurs matérielles, modifications de zonage liées à des évolutions de l'existant, mais aussi à la suppression et l'ajout d'emplacements réservés afin de réaliser par exemple un abri pour vélos, ou encore des cheminements doux) ;
- Modifier certaines dispositions du règlement écrit et lever des ambiguïtés ;
- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Centre, en cohérence avec l'emplacement réservé que la commune souhaite délimiter pour des équipements sportifs.

3.1.1 Adaptations apportées au règlement graphique

3.1.1.1 Unifier l'orthographe d'un lieu-dit

Unifier l'orthographe du lieu-dit « Montifaut / Montifaux » dans les différentes pièces du PLU	
Extrait du PLU approuvé	Modifications envisagées
	
<p>Justifications :</p> <p>Dans les documents du PLU actuel, on trouve « Montifaut » écrit de 2 orthographe différentes (avec un X et avec un T). Il serait plus simple, pour éviter toute confusion, d'unifier cette orthographe sur tous les plans (exemple ci-dessus), et documents écrits du PLU. Il est retenu l'écriture historique avec un T.</p>	

3.1.1.2 Corriger une erreur matérielle sur la zone 1AUe

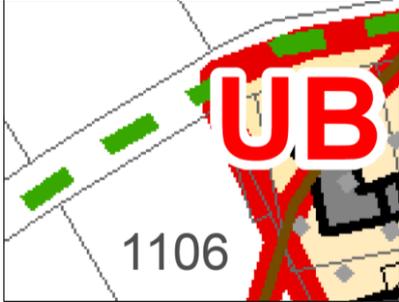
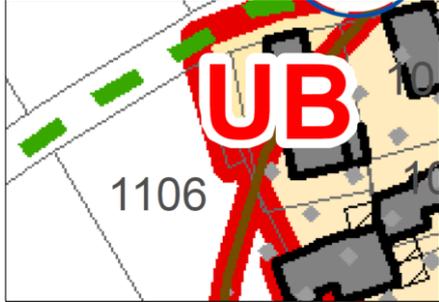
Corriger le périmètre de la zone 1AUe	
Extrait du PLU approuvé	Modifications envisagées
	

Justifications :

L'adaptation a pour objet de corriger une erreur matérielle portant sur le périmètre de la zone d'activités économiques 1AUe. En effet, lors d'une précédente adaptation du PLU de Bachy, la parcelle cadastrée B 1067 d'une superficie de 2 147 m² (et normalement classée en secteur Nh), a été intégrée à la zone 1AUe par mégarde. Il s'agit toutefois d'une erreur matérielle, car la parcelle ne fait pas partie de la zone d'activités. La correction permettra ainsi de reclasser la parcelle au sein du secteur Nh.



3.1.1.3 Corriger une erreur matérielle liée aux limites du zonage

Parcelle 1092 (rue Clémenceau) – correction d’une erreur matérielle	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées
	
<p>Justifications :</p> <p>Une évolution du zonage a été effectuée car l'épaisseur de trait engendre une ambiguïté quant au classement de la parcelle 1092 du règlement graphique. La photographie aérienne démontre que celle-ci fait partie d'une unité foncière déjà bâtie, d'où la logique de l'intégrer à la zone UB :</p>	

3.1.1.4 Corriger une erreur matérielle liée à un périmètre de protection

Erreur matérielle - Revoir « périmètre de protection autour de bâtiments remarquables (anciennes fermes Baert et Cattoen)

Justifications :

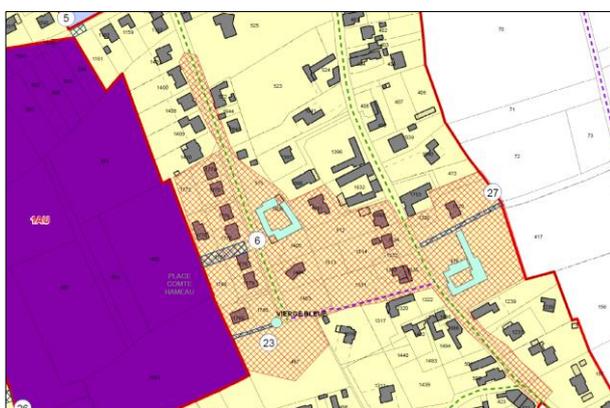
La présente adaptation a pour objectif de corriger une erreur matérielle dans la délimitation du périmètre de protection existant autour de bâtiments remarquables correspondant aux anciennes fermes Baert, et Cattoen localisées rue du Maréchal Foch et rue Roger Salengro. Il convient en outre de préciser que ces anciennes fermes ne sont plus en activité.

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

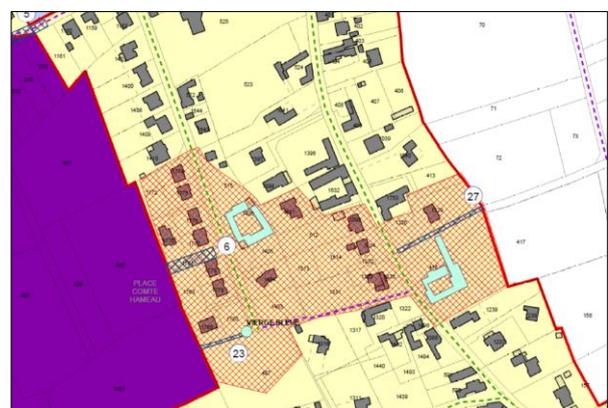
Afin de clarifier ce point, la municipalité souhaite corriger cette erreur matérielle et exclure du périmètre les des secteurs qui ne recouvrent que la voirie, et non des constructions.



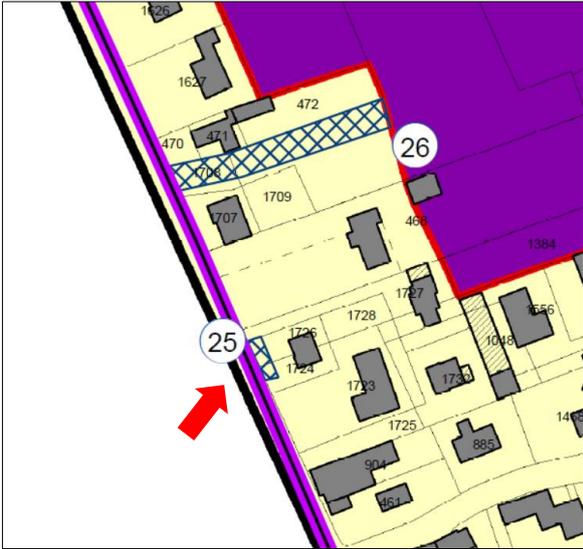
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé



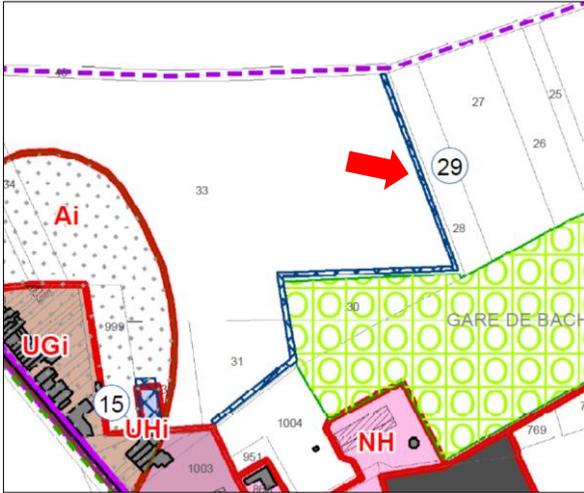
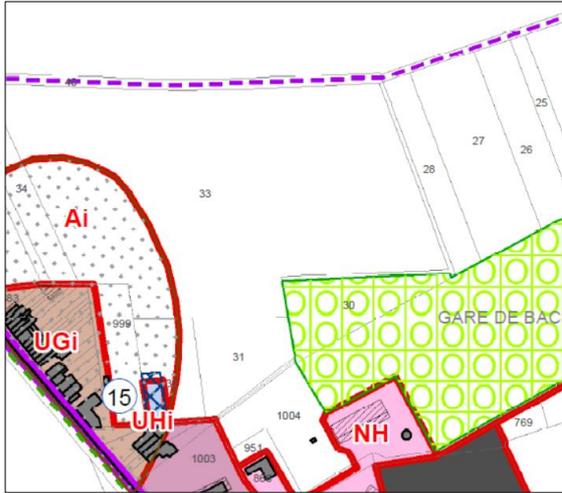
Modifications envisagées



3.1.1.5 Supprimer l'Emplacement Réserve n°25

Suppression de l'ER n° 25	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées
 <p>Extrait du règlement graphique du PLU approuvé. Le plan montre une zone résidentielle avec des parcelles numérotées (1626, 1627, 472, 470, 471, 1709, 466, 1384, 1726, 1728, 1727, 1556, 1724, 1733, 1730, 1048, 1725, 1468, 904, 885, 1468, 464, 1627). Une zone réservée n°25 est indiquée par une double ligne violette et une flèche rouge. Une zone réservée n°26 est indiquée par une double ligne violette et un cercle blanc avec le chiffre 26.</p>	 <p>Modifications envisagées. Le plan est identique à celui de l'extrait du règlement graphique, mais la zone réservée n°25 a été supprimée, ce qui est visible par l'absence de la double ligne violette et de la flèche rouge.</p>
<p>Justifications :</p> <p>Cet emplacement réservé n'est aujourd'hui plus nécessaire car il a été acquis par la commune, et les projets qui étaient prévus ont été mis en œuvre.</p>	

3.1.1.6 Supprimer l'Emplacement Réserve n°29

Suppression de l'ER n° 29	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées
	
<p>Justifications :</p> <p>Cet emplacement réservé n'est aujourd'hui plus nécessaire car il a été acquis par la commune, et les projets qui étaient prévus ont été mis en œuvre.</p>	

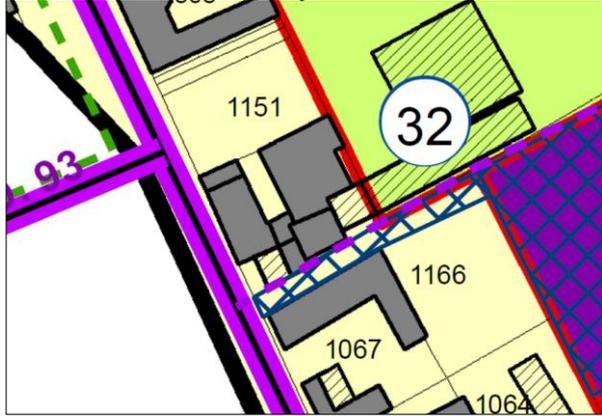
3.1.1.7 Ajouter l'Emplacement Réserve n°30

Ajouter une réserve pour la salle de sport et son parking ER n°30	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées
<p>Justifications :</p> <p>En lien avec le projet de l'OAP du Centre (zone classée 1AU sur le règlement graphique), la commune souhaite délimiter un emplacement réservé afin de réaliser une salle de sport et son parking.</p>	

3.1.1.8 Ajouter l'Emplacement Réserve n°31

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

3.1.1.9 Ajouter l'Emplacement Réserve n°32

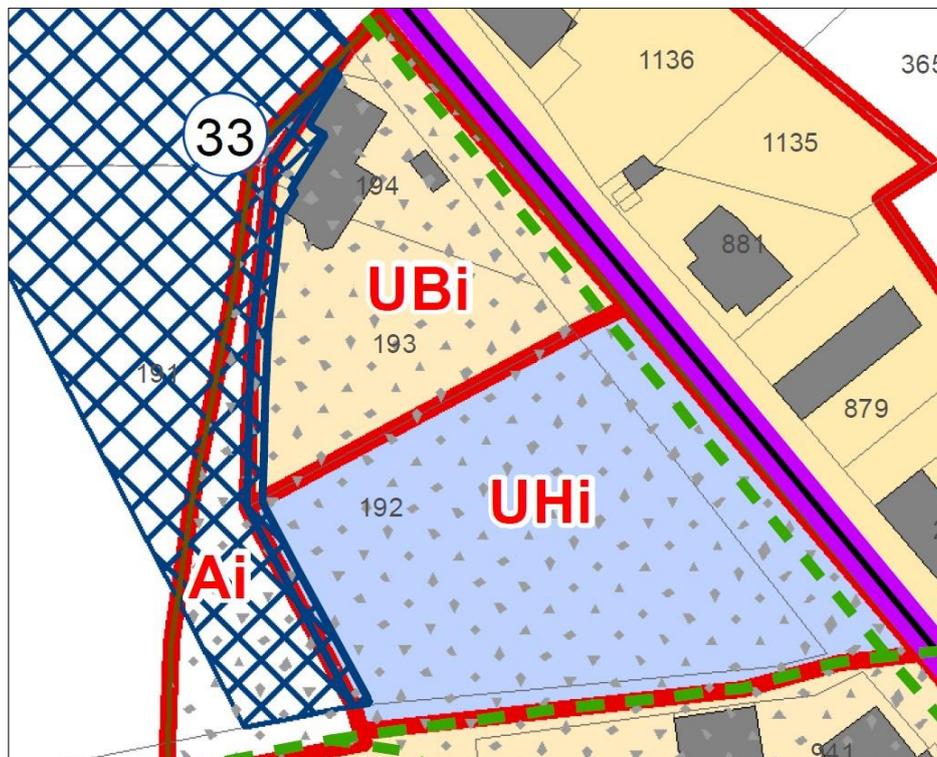
Ajout d'un ER n°32, parcelle 1025	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées
	
<p>Justifications :</p> <p>La commune souhaite délimiter un emplacement réservé afin de réaliser une liaison douce permettant l'accès à la future salle des sports depuis la Route Nationale.</p>	

3.1.1.10 Ajouter l'Emplacement Réserve n°33

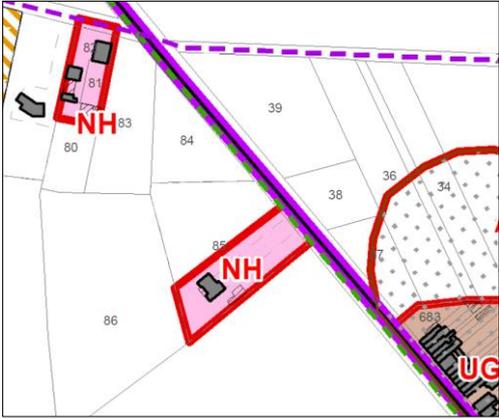
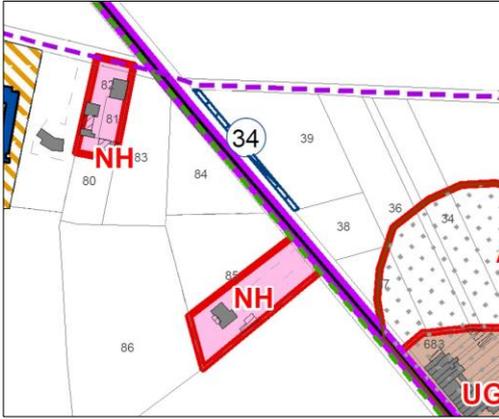
Ajout d'un ER n°33 - Parcelles 192, 193 et 194 à Hôtel Création d'une butte de protection contre les inondations Création d'un dispositif de protection contre les inondations	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées

Justifications :

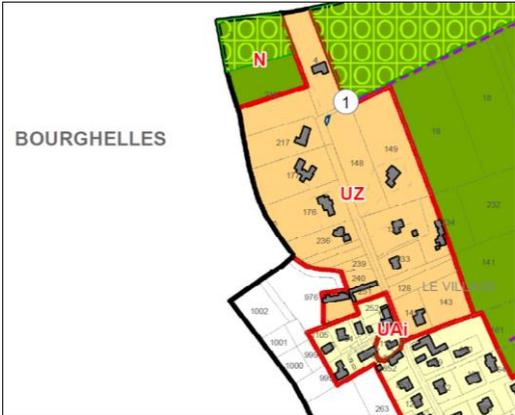
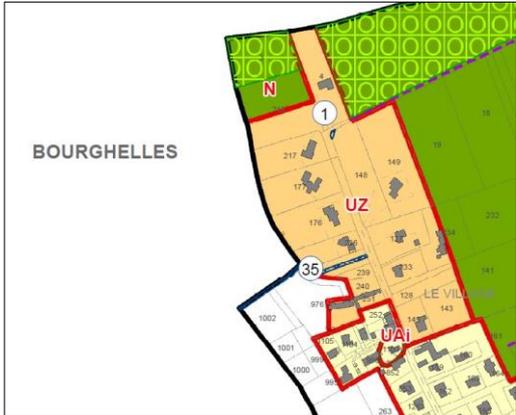
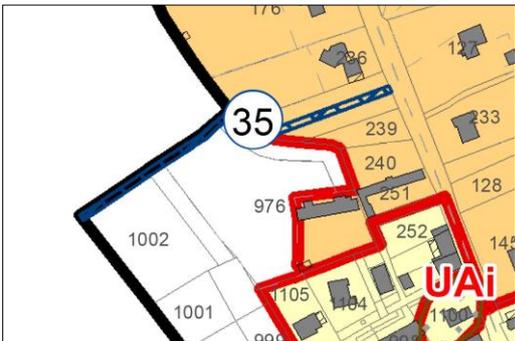
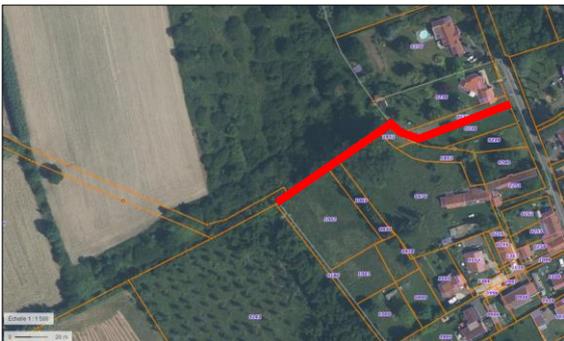
La commune souhaite délimiter un ER le long des parcelles 192, 193, 194 d'une largeur d'environ 2 mètres sur les parties non bâties, afin de réaliser une butte pour gérer les inondations (cet ER ne concerne pas la parcelle agricole n°191).



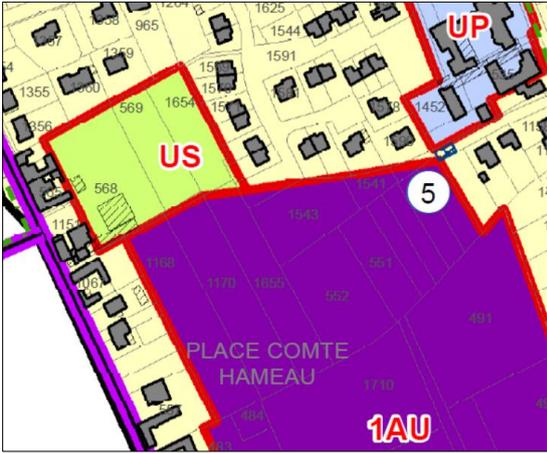
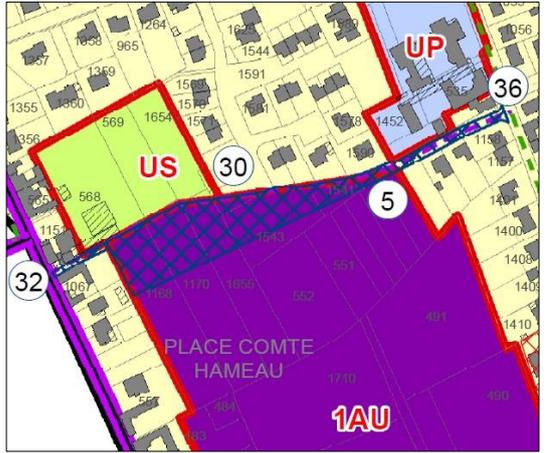
3.1.1.11 Ajouter l'Emplacement Réserve n°34

Délimiter un nouvel emplacement réservé n°34	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées
 Extrait du règlement graphique du PLU approuvé. Le plan montre une parcelle 39 au centre, bordée par des parcelles 80, 84, 38, 36, 34, 85, 86, 81, 83, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 82. Des zones d'urbanisme sont indiquées : NH (Nouvel Habitat) en rouge, UC (Urbanisme Commercial) en gris, et UG (Urbanisme Général) en vert. Une ligne violette indique la limite de l'emplacement réservé n°34.	 Modifications envisagées. Le plan est identique à l'extrait précédent, mais avec l'ajout d'un emplacement réservé n°34, représenté par un cercle blanc avec le numéro 34 à l'intérieur, situé sur la parcelle 39. La ligne violette de l'emplacement réservé n°34 est maintenant plus épaisse et plus visible.
Justifications : <p>L'objectif de cet ER est la création d'un chemin piétonnier à la gare, parallèle à la départementale, d'une largeur de 3 mètres, afin de permettre aux habitants de la gare de rejoindre la plaine et la rue Calmette en toute sécurité. L'ER n°34 ne concernent que la parcelle 39, puisque :</p> <ul style="list-style-type: none">- La parcelle n°37 est en cours d'acquisition par la commune (acte en cours) ;- La parcelle n°38 est déjà propriété communale.	

3.1.1.12 Ajouter l'Emplacement Réserve n°35

Délimiter un nouvel emplacement réservé n°35	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées
	
<p>Justifications :</p> <p>L'objectif de cet ER allant de la rue Pasteur vers Bourghelles (où il chevauche la limite du territoire) est la création d'un cheminement doux, d'une largeur de 3 mètres.</p>	
	

3.1.1.13 Ajouter l'Emplacement Réservé n°36

Délimiter un nouvel emplacement réservé n°36	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées
	
<p>Justifications :</p> <p>La création de cet Emplacement Réservé est en lien avec le projet d'OAP du Centre. En effet, il s'agit de mettre en cohérence le règlement graphique avec l'OAP, qui matérialise bien cette liaison piétonne. L'emplacement réservé aura vocation à créer un accès, notamment pour permettre aux enfants de l'école localisée en zone UP de se rendre à pied à la future salle des sports.</p>	

3.1.1.14 Ajouter un chemin piétonnier à préserver (ER n°36)

Plan du bourg : faire figurer le chemin piétonnier (Azalées vers stade)	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées
<p>Justifications :</p> <p>L'identification de ce cheminement (pointillés mauves) est en lien avec le projet d'OAP du Centre et la création de l'emplacement réservé n°36. En effet, il s'agit de mettre en cohérence le règlement graphique avec l'OAP, qui matérialise bien cette liaison piétonne. L'emplacement réservé aura vocation à créer un accès, l'identification du cheminement relève son intérêt et la nécessité de la préserver, notamment pour permettre aux enfants de l'école localisée en zone UP de se rendre à pied à la future salle des sports.</p>	

3.1.1.15 Mettre à jour la liste des « Emplacements Réservés » figurant sur le règlement graphique

Suite à la suppression des emplacements réservés n°25 et 29 et à l'ajout des emplacements réservés n°30, 31, 32, 33, 34, 35 et 36, le tableau des emplacements réservés a été mis à jour et complété avec les superficies concernées.

Liste des emplacements réservés																																																																																																																																																																							
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modifications envisagées																																																																																																																																																																						
<p><i>Les numéros d'emplacements réservés n'apparaissant pas ci-dessous sont ceux qui ont été supprimés lors de précédentes procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme.</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">LES EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE LA COMMUNE DE BACHY</th> </tr> <tr> <th>Numéro</th> <th>Destination</th> <th>Superficie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Réalisation d'une aire de retournement</td><td>29 m²</td></tr> <tr><td>2</td><td>Accès à une zone d'urbanisation future</td><td>1200 m²</td></tr> <tr><td>3</td><td>Idem</td><td>152 m²</td></tr> <tr><td>5</td><td>Idem</td><td>73 m²</td></tr> <tr><td>6</td><td>Idem</td><td>354 m²</td></tr> <tr><td>7</td><td>Idem</td><td>541 m²</td></tr> <tr><td>11</td><td>Nouveau cimetière</td><td>4939 m²</td></tr> <tr><td>12</td><td>Réalisation d'un sentier</td><td>1071 m²</td></tr> <tr><td>13</td><td>Idem</td><td>691 m²</td></tr> <tr><td>14</td><td>Idem</td><td>1521 m²</td></tr> <tr><td>15</td><td>Réalisation d'un parking</td><td>557 m²</td></tr> <tr><td>17</td><td>Emplacement réservé pour logements sociaux</td><td>1832 m²</td></tr> <tr><td>18</td><td>Emplacement pour assurer la défense incendie</td><td>344 m²</td></tr> <tr><td>19</td><td>Idem</td><td>278 m²</td></tr> <tr><td>21</td><td>Zone tampon pour ruissellement des eaux pluviales</td><td>11707 m²</td></tr> <tr><td>22</td><td>Baraques des douanes</td><td>20 m²</td></tr> <tr><td>23</td><td>Réalisation d'un chemin piétonnier</td><td>101 m²</td></tr> <tr><td>25</td><td>Création / aménagement d'un quai bus</td><td>61 m²</td></tr> <tr><td>26</td><td>Accès à une zone d'urbanisation future</td><td>628 m²</td></tr> <tr><td>27</td><td>Réalisation d'un chemin piétonnier</td><td>231 m²</td></tr> <tr><td>28</td><td>Chemin piétonnier</td><td>528 m²</td></tr> <tr><td>29</td><td>Chemin piétonnier</td><td>1422 m²</td></tr> <tr><td colspan="2">TOTAL :</td><td>28280 m²</td></tr> </tbody> </table>	LES EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE LA COMMUNE DE BACHY			Numéro	Destination	Superficie	1	Réalisation d'une aire de retournement	29 m²	2	Accès à une zone d'urbanisation future	1200 m²	3	Idem	152 m²	5	Idem	73 m²	6	Idem	354 m²	7	Idem	541 m²	11	Nouveau cimetière	4939 m²	12	Réalisation d'un sentier	1071 m²	13	Idem	691 m²	14	Idem	1521 m²	15	Réalisation d'un parking	557 m²	17	Emplacement réservé pour logements sociaux	1832 m²	18	Emplacement pour assurer la défense incendie	344 m²	19	Idem	278 m²	21	Zone tampon pour ruissellement des eaux pluviales	11707 m²	22	Baraques des douanes	20 m²	23	Réalisation d'un chemin piétonnier	101 m²	25	Création / aménagement d'un quai bus	61 m²	26	Accès à une zone d'urbanisation future	628 m²	27	Réalisation d'un chemin piétonnier	231 m²	28	Chemin piétonnier	528 m²	29	Chemin piétonnier	1422 m²	TOTAL :		28280 m²	<p><i>Les numéros d'emplacements réservés n'apparaissant pas ci-dessous sont ceux qui ont été supprimés lors de précédentes procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme.</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">LES EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE LA COMMUNE DE BACHY</th> </tr> <tr> <th>Numéro</th> <th>Destination</th> <th>Superficie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Réalisation d'une aire de retournement</td><td>29 m²</td></tr> <tr><td>2</td><td>Accès à une zone d'urbanisation future</td><td>1200 m²</td></tr> <tr><td>3</td><td>Idem</td><td>152 m²</td></tr> <tr><td>5</td><td>Idem</td><td>73 m²</td></tr> <tr><td>6</td><td>Idem</td><td>354 m²</td></tr> <tr><td>7</td><td>Idem</td><td>541 m²</td></tr> <tr><td>11</td><td>Nouveau cimetière</td><td>4939 m²</td></tr> <tr><td>12</td><td>Réalisation d'un sentier</td><td>1071 m²</td></tr> <tr><td>13</td><td>Idem</td><td>691 m²</td></tr> <tr><td>14</td><td>Idem</td><td>1521 m²</td></tr> <tr><td>15</td><td>Réalisation d'un parking</td><td>557 m²</td></tr> <tr><td>17</td><td>Emplacement réservé pour logements sociaux</td><td>1832 m²</td></tr> <tr><td>18</td><td>Emplacement pour assurer la défense incendie</td><td>344 m²</td></tr> <tr><td>19</td><td>Idem</td><td>278 m²</td></tr> <tr><td>21</td><td>Zone tampon pour ruissellement des eaux pluviales</td><td>11707 m²</td></tr> <tr><td>22</td><td>Baraques des douanes</td><td>20 m²</td></tr> <tr><td>23</td><td>Réalisation d'un chemin piétonnier</td><td>101 m²</td></tr> <tr><td>26</td><td>Accès à une zone d'urbanisation future</td><td>628 m²</td></tr> <tr><td>27</td><td>Réalisation d'un chemin piétonnier</td><td>231 m²</td></tr> <tr><td>28</td><td>Chemin piétonnier</td><td>528 m²</td></tr> <tr><td>30</td><td>Salle de sport et son parking</td><td>5432 m²</td></tr> <tr><td>31</td><td>Stationnement vélo</td><td>15 m²</td></tr> <tr><td>32</td><td>Accès à la future salle de sport</td><td>153 m²</td></tr> <tr><td>33</td><td>Création d'une butte de protection contre les inondations</td><td>163 m²</td></tr> <tr><td>34</td><td>Chemin piétonnier</td><td>371 m²</td></tr> <tr><td>35</td><td>Création d'un cheminement doux</td><td>487 m²</td></tr> <tr><td>36</td><td>Création d'un accès</td><td>454 m²</td></tr> <tr><td colspan="2">TOTAL :</td><td>33 891 m²</td></tr> </tbody> </table>		LES EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE LA COMMUNE DE BACHY			Numéro	Destination	Superficie	1	Réalisation d'une aire de retournement	29 m²	2	Accès à une zone d'urbanisation future	1200 m²	3	Idem	152 m²	5	Idem	73 m²	6	Idem	354 m²	7	Idem	541 m²	11	Nouveau cimetière	4939 m²	12	Réalisation d'un sentier	1071 m²	13	Idem	691 m²	14	Idem	1521 m²	15	Réalisation d'un parking	557 m²	17	Emplacement réservé pour logements sociaux	1832 m²	18	Emplacement pour assurer la défense incendie	344 m²	19	Idem	278 m²	21	Zone tampon pour ruissellement des eaux pluviales	11707 m²	22	Baraques des douanes	20 m²	23	Réalisation d'un chemin piétonnier	101 m²	26	Accès à une zone d'urbanisation future	628 m²	27	Réalisation d'un chemin piétonnier	231 m²	28	Chemin piétonnier	528 m²	30	Salle de sport et son parking	5432 m²	31	Stationnement vélo	15 m²	32	Accès à la future salle de sport	153 m²	33	Création d'une butte de protection contre les inondations	163 m²	34	Chemin piétonnier	371 m²	35	Création d'un cheminement doux	487 m²	36	Création d'un accès	454 m²	TOTAL :		33 891 m²
LES EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE LA COMMUNE DE BACHY																																																																																																																																																																							
Numéro	Destination	Superficie																																																																																																																																																																					
1	Réalisation d'une aire de retournement	29 m²																																																																																																																																																																					
2	Accès à une zone d'urbanisation future	1200 m²																																																																																																																																																																					
3	Idem	152 m²																																																																																																																																																																					
5	Idem	73 m²																																																																																																																																																																					
6	Idem	354 m²																																																																																																																																																																					
7	Idem	541 m²																																																																																																																																																																					
11	Nouveau cimetière	4939 m²																																																																																																																																																																					
12	Réalisation d'un sentier	1071 m²																																																																																																																																																																					
13	Idem	691 m²																																																																																																																																																																					
14	Idem	1521 m²																																																																																																																																																																					
15	Réalisation d'un parking	557 m²																																																																																																																																																																					
17	Emplacement réservé pour logements sociaux	1832 m²																																																																																																																																																																					
18	Emplacement pour assurer la défense incendie	344 m²																																																																																																																																																																					
19	Idem	278 m²																																																																																																																																																																					
21	Zone tampon pour ruissellement des eaux pluviales	11707 m²																																																																																																																																																																					
22	Baraques des douanes	20 m²																																																																																																																																																																					
23	Réalisation d'un chemin piétonnier	101 m²																																																																																																																																																																					
25	Création / aménagement d'un quai bus	61 m²																																																																																																																																																																					
26	Accès à une zone d'urbanisation future	628 m²																																																																																																																																																																					
27	Réalisation d'un chemin piétonnier	231 m²																																																																																																																																																																					
28	Chemin piétonnier	528 m²																																																																																																																																																																					
29	Chemin piétonnier	1422 m²																																																																																																																																																																					
TOTAL :		28280 m²																																																																																																																																																																					
LES EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE LA COMMUNE DE BACHY																																																																																																																																																																							
Numéro	Destination	Superficie																																																																																																																																																																					
1	Réalisation d'une aire de retournement	29 m²																																																																																																																																																																					
2	Accès à une zone d'urbanisation future	1200 m²																																																																																																																																																																					
3	Idem	152 m²																																																																																																																																																																					
5	Idem	73 m²																																																																																																																																																																					
6	Idem	354 m²																																																																																																																																																																					
7	Idem	541 m²																																																																																																																																																																					
11	Nouveau cimetière	4939 m²																																																																																																																																																																					
12	Réalisation d'un sentier	1071 m²																																																																																																																																																																					
13	Idem	691 m²																																																																																																																																																																					
14	Idem	1521 m²																																																																																																																																																																					
15	Réalisation d'un parking	557 m²																																																																																																																																																																					
17	Emplacement réservé pour logements sociaux	1832 m²																																																																																																																																																																					
18	Emplacement pour assurer la défense incendie	344 m²																																																																																																																																																																					
19	Idem	278 m²																																																																																																																																																																					
21	Zone tampon pour ruissellement des eaux pluviales	11707 m²																																																																																																																																																																					
22	Baraques des douanes	20 m²																																																																																																																																																																					
23	Réalisation d'un chemin piétonnier	101 m²																																																																																																																																																																					
26	Accès à une zone d'urbanisation future	628 m²																																																																																																																																																																					
27	Réalisation d'un chemin piétonnier	231 m²																																																																																																																																																																					
28	Chemin piétonnier	528 m²																																																																																																																																																																					
30	Salle de sport et son parking	5432 m²																																																																																																																																																																					
31	Stationnement vélo	15 m²																																																																																																																																																																					
32	Accès à la future salle de sport	153 m²																																																																																																																																																																					
33	Création d'une butte de protection contre les inondations	163 m²																																																																																																																																																																					
34	Chemin piétonnier	371 m²																																																																																																																																																																					
35	Création d'un cheminement doux	487 m²																																																																																																																																																																					
36	Création d'un accès	454 m²																																																																																																																																																																					
TOTAL :		33 891 m²																																																																																																																																																																					

3.1.2 Adaptations apportées au règlement écrit

3.1.2.1 Supprimer toutes les références aux indices « j »

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

Cette procédure de modification est donc l'occasion de réaliser un toilettage complet du règlement écrit sur ce point (corriger une erreur matérielle).

3.1.2.2 Encadrer davantage les extensions et annexes en zones A et N

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

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

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone A

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En ~~bleu~~ : les éléments ajoutés

Extrait de l'article A2 :

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

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

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

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

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone A

Extrait de l'article A9 :

ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions existantes à vocation d'habitation de plus de 150 m² :

→ Elles peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 50m² de leur emprise au sol existante.

Pour les constructions existantes à vocation d'habitation inférieures ou égales à 150 m² :

→ La limite d'une extension est fixée à 30% de leur emprise au sol existante.

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

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone A

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En ~~bleu~~ : les éléments ajoutés

Extrait de l'article A10 :

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone N

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En **bleu** : les éléments ajoutés

Extrait de l'article N2 :

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

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

Sont autorisés les constructions sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article N01 :

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

Dispositions supplémentaires applicables au secteur NzH

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

Dispositions supplémentaires applicables au secteur NH :

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

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

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone N

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

Extrait de l'article N9 :

ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions existantes à vocation d'habitation de plus de 150 m² :

→ Elles peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 50m² de leur emprise au sol existante.

Pour les constructions existantes à vocation d'habitation inférieures ou égales à 150 m² :

→ La limite d'une extension est fixée à 30% de leur emprise au sol existante.

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

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone N

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

Extrait de l'article N10 :

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

~~Pour les bâtiments annexes, la hauteur au faitage est limitée à 3,50 mètres.~~

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

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

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

3.1.2.3 Reformuler et généraliser la réglementation des piscines

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

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

Extrait de l'article U2:

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

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

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

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

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

En outre, il convient également d'apporter des précisions concernant les règles relatives aux piscines au sein des secteurs indicés (i). En effet, au sein du règlement, l'article 01 précise que « *dans les secteurs affectés d'un indice « i »* », sont en plus interdits : *Les sous-sols, caves et piscines enterrées. [...]* ». Précision est apportée sur la nature de la piscine, ici enterrée. De plus, au sein du règlement écrit de l'article 02, les constructions sont autorisées en secteur (i) si les planchers sont rehaussés, ce qui implique que les piscines semi-enterrées le sont également, en suivant les mêmes prescriptions de rehausse. Dès lors, il apparaît nécessaire de préciser la règle afin de lever toute ambiguïté, ou erreur d'interprétation. Par conséquent, l'article 02 sera amendé de cette précision relative aux piscines.

En effet, par définition, les piscines sont des constructions qui peuvent être assimilées soit à une :

- Extension : dans le cas d'une piscine réalisée dans le prolongement de la construction principale (notion de contiguïté).
- Annexe : dans le cas d'une piscine implantée selon un éloignement sans accès physique direct depuis la construction principale. »

Cet ajout est effectué également au sein des articles U 02, A 02, N 02 des pages 10, 49 et 60 :

« *Dans les secteurs indicés « i » : Les piscines semi-enterrées sont autorisées si et seulement si elles se situent à 0,50 mètre par rapport au niveau naturel du sol.* »

Extrait du règlement écrit du PLU

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En ~~bleu~~ : les éléments ajoutés

Exemple : extrait de l'article U 02:

- Dans les secteurs indicés « i », les constructions autorisées sous réserve que leur premier plancher soit situé à au moins 0,50 mètre par rapport au niveau naturel du sol et que les constructions et aménagements envisagés n'empêchent pas le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Modifications envisagées au sein du règlement

- Dans les secteurs indicés « i » :
 - o Les constructions autorisées sous réserve que leur premier plancher soit situé à au moins 0,50 mètre par rapport au niveau naturel du sol et que les constructions et aménagements envisagés n'empêchent pas le libre écoulement des eaux de ruissellement ;
 - o **Les piscines semi-enterrées sont autorisées si et seulement si elles se situent à 0,50 mètre par rapport au niveau naturel du sol.**

3.1.2.4 Apporter des précisions pour les toitures des annexes

Afin de compléter le règlement écrit, des précisions sont apportées quant aux toitures concernant les annexes en zones U et 1AU.

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

Extrait de l'article U11:

b) Constructions annexes

Les murs et toitures des volumes annexes d'une emprise supérieure à 12m², doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures des annexes devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile.

Les toitures des annexes auront une pente comprise entre 15° et 50°.

Les toitures terrasses ou mono pentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 40 % de la surface couverte.

Cet ajout est effectué également au sein de l'article 1AU11.

3.1.2.5 Permettre un recul moindre des vérandas par rapport aux limites séparatives

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

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En ~~bleu~~ : les éléments ajoutés

Extrait de l'article U7:

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

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise, les constructions doivent être édifiées

- soit le long des limites séparatives;
- soit avec un recul minimum de 4 mètres.

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

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

Au-delà de la bande des 20 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.

Ou

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans un souci de protection des biens et des personnes, le règlement des secteurs indicés « i » est amendé afin d'interdire les murs perpendiculaires à la pente.

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En ~~bleu~~ : les éléments ajoutés

Extrait de l'article U11:

d) Clôtures

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

Toutes les clôtures sur rue et en limites séparatives ne peuvent dépasser les 2 mètres et elles doivent être constituées soit :

- d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage,
- de grilles (pouvant éventuellement être opaques),
- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages.

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

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

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

3.1.2.7 Ajouter dans toutes les zones une recommandation visant à favoriser la récupération des eaux pluviales, et imposer les techniques alternatives

Dans un souci de protection de la ressource en eau, le règlement écrit est amendé afin de favoriser la récupération des eaux pluviales. L'objectif étant également d'imposer par défaut le recours à des techniques alternatives en matière d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En **bleu** : les éléments ajoutés

Extrait de l'article U4 :

c) Eaux pluviales

Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissèlent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau...).

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule le règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales seront **obligatoirement** traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires au déversement à l'égout des eaux de pluie.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Cet ajout est effectué également au sein des articles UE4, 1AU4, 1AUE4, A4 et N4.

3.1.2.8 Mieux encadrer la hauteur des extensions des habitations en double mitoyenneté

L'objectif de cette adaptation est de mieux encadrer la hauteur des extensions des habitations en double mitoyenneté, afin de ne pas aller au-delà de la hauteur du rez-de-chaussée.

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

Extrait de l'article U10 :

Dans les secteurs UA, UB, UG, UH et UZ :

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux aménageables : un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables.

La hauteur de toutes les constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 8,50 mètres au faitage (et 7 mètres au point le plus haut de la construction pour les toitures terrasses), exception faite des rehausses nécessaires à la mise en sécurité des constructions dans les zones inondables repérées au PLU (+0,50 mètres de rehausse).

La hauteur des autres constructions (celles qui ne sont pas à usage principal d'habitation), mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut excéder 6 mètres au faitage.

Pour les carports, la hauteur maximale admise au point le plus haut de la construction est de 4 mètres.

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

Dans le secteur UP et US :

Il n'est pas fixé de règle.

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

3.1.2.9 Veiller à ce que l'implantation des constructions à usage d'habitation ne puissent pas être inférieure au niveau du sol

Cette adaptation a pour objectif de préserver les biens et les personnes de tous les risques potentiels, notamment en cas de ruissellements urbains (et donc de limiter les risques potentiels d'inondation), mais également de veiller à l'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En **bleu** : les éléments ajoutés

Extrait de l'article U10 :

« ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone urbaine :

Le « seuil de porte » d'une habitation ou rez-de-chaussée (niveau zéro) ne peut être inférieur au niveau du sol naturel avant aménagement.

Dans tous les autres cas, il sera pris pour référence le point le plus défavorable du niveau de la voirie de desserte dans un rayon de 2 mètres.

Dans les secteurs UA, UB, UG, UH et UZ :

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux aménageables : un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables.

La hauteur de toutes les constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage (et 7 mètres au point le plus haut de la construction pour les toitures terrasses), exception faite des rehausses nécessaires à la mise en sécurité des constructions dans les zones inondables repérées au PLU (+0,50 mètres de rehausse).

La hauteur des autres constructions (celles qui ne sont pas à usage principal d'habitation), mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

Pour les carports, la hauteur maximale admise au point le plus haut de la construction est de 4 mètres. »

Cet ajout est effectué également au sein de l'article 1AU10, A10 et N10.

3.1.2.10 Préciser les dispositions relatives aux toitures

Cette adaptation a pour objectif de préciser que les dispositions relatives aux toitures des constructions principales concernent également les éventuelles extensions, et assouplissement de la pente des toitures, ceci afin d'éviter toute ambiguïté et d'apporter plus de souplesse dans les possibilités offertes.

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En **bleu** : les éléments ajoutés

Extrait de l'article U11 :

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge ou noire vernissée. Les toitures des constructions principales **et leurs éventuelles extensions** auront une pente comprise entre **30°** et 50°. Une pente inférieure (sur une surface maximale ne pouvant représenter plus de 20% de la toiture, et sur une largeur d'un mètre maximum), sera admise pour l'aménagement de coyaux. Aussi, les toitures terrasses ou mono pentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 40% de la surface couverte. La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée. Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie et avec saillie de 15 cm maximum ne pourront représenter plus de la moitié de la longueur du toit.

Cet ajout est effectué également au sein des articles UE11, 1AU11, 1AUE11 pour les deux points.

A11 et N11 : Uniquement la correction qui consiste à préciser que les dispositions relatives aux toitures des constructions principales concernent également les éventuelles extensions

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

Cette adaptation a pour objectif d'apporter des précisions en ce qui concerne les règles de recul en cas de stationnement perpendiculaire à la rue, notamment pour offrir plus de possibilités de stationnements en dehors des espaces publics, par exemple, pour les parcelles localisées à l'angle des rues. Et notamment en garantissant les 2 places de stationnement à la parcelle.

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En ~~bleu~~ : les éléments ajoutés

Extrait de l'article U6 :

Dans les secteurs UA et UG :

→ Si le stationnement des véhicules est prévu devant la construction, tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées, par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer :

- soit avec un recul minimum de 6 mètres* notamment en cas de stationnement perpendiculaire à la rue,
- soit avec un recul minimum de 4 mètres notamment en cas de stationnement parallèle à la rue,
- soit avec un recul identique à l'une des constructions situées sur les parcelles limitrophes sans pouvoir être inférieur aux règles édictées ci-dessus.

Dans le secteur UB :

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

→ Si le stationnement des véhicules est prévu devant la construction, tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées, par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer :

- soit avec un recul minimum de 6 mètres* notamment en cas de stationnement perpendiculaire à la rue,
- soit avec un recul minimum de 4 mètres notamment en cas de stationnement parallèle à la rue,
- soit avec un recul identique à l'une des constructions situées sur les parcelles limitrophes sans pouvoir être inférieur aux règles édictées ci-dessus.

Dans tous les cas le recul n'excèdera pas 50 mètres de l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer

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

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

3.1.2.12 Mieux encadrer les secteurs indicés « i » afin de ne pas entraver le libre écoulement des eaux de ruissellement

Dans un souci de protection des biens et des personnes, le règlement des secteurs indicés « i » est amendé afin de ne pas entraver le libre écoulement des eaux de ruissellement

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

Extrait de l'article U2 :

- Dans les secteurs indicés « i », les constructions autorisées sous réserve que leur premier plancher soit situé à au moins 0,50 mètre par rapport au niveau naturel du sol **et que les constructions et aménagements envisagés n'empêchent pas le libre écoulement des eaux de ruissellement**

Cet ajout est effectué également au sein de l'article A2.

3.1.2.13 Corriger une erreur matérielle

Au sein du règlement écrit page 49, l'unité de mesure concernant les exhaussements n'est pas précisée. Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera précisée. Il s'agit bien de 0,80 mètre.

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone A

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

Extrait de l'article A 02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

[...]

- Les exhaussements avec une limite de 0,80 **mètre** par rapport au niveau naturel, et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Cette correction est uniquement effectuée au sein de l'article A2.

3.1.2.14 Préciser la gamme de couleurs dans l'emploi des matériaux

La modification a pour objectif de préciser le ton employé pour les matériaux d'aspect brique. En effet, le règlement actuel précisait que les façades visibles depuis la voirie devaient comporter au minimum 50% de briques sans préciser la gamme de couleurs. Toutefois, afin favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage architectural et urbain de Bachy et ainsi de permettre de conserver le caractère architectural des villages et bourgs de la Pévèle, il sera précisé que les briques devront être dans les tons rouges. Cette précision permettra ainsi de conserver l'ambiance architecturale du bourg et de garantir la bonne insertion des futures constructions dans leur environnement.

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone U

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En ~~bleu~~ : les éléments ajoutés

Extrait de l'article U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

2) Dispositions particulières

a) Constructions à usage d'habitation

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.

De plus, toute façade le long de la voirie **publique** doit comporter au minimum 50% de briques **dans les tons rouges**.

L'utilisation d'autres matériaux, tels que le bois, la pierre, est autorisée dans la limite de 50% du total des surfaces.

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

Les matériaux utilisés en façade seront d'aspect ou d'apparence similaire à la brique, au bois, à la tuile ou tout autre matériau de teinte, d'aspect et d'appareillage similaires.

[...]

Cette correction est effectuée au sein des articles U11, UE11, 1AU11, 1AUe11.

3.1.2.15 Corriger une ambiguïté relative à l'emprise au sol des constructions et harmoniser les règles au sein des zones UA et 1AU

La présente adaptation a pour objectif de lever toute ambiguïté d'interprétation concernant la règle relative à l'emprise au sol des constructions (article 9). En effet, le règlement écrit de la zone à urbaniser 1AU du PLU précise en premier lieu que « *L'emprise au sol maximale autorisée est de 80%* », puis qu'elle « *ne peut excéder 35 % de l'unité foncière, pour les bâtiments à usage principal d'habitation et 80% pour les bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux* ».

Dans sa rédaction actuelle, la règle pose des difficultés d'interprétation pouvant être source d'insécurité juridique. Il convient donc de revoir cette règle, ceci afin de clarifier la rédaction relative à l'emprise au sol des constructions au sein de la zone 1AU, notamment dans le cadre des futures autorisations d'urbanisme.

En outre, cela permettra d'harmoniser les règles entre la zone urbaine UA et la zone à urbaniser 1AU. En effet, afin de garantir l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'artificialisation excessive des sols, la zone urbaine reprenait bien une emprise au sol maximale de 30% de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation. Toutefois, il semble y avoir eu une erreur dans la rédaction, car l'emprise au sol a été portée à 35% pour la zone à urbaniser. Cela n'apparaît pas cohérent. Ainsi, afin de garantir une harmonie dans les principes d'aménagement entre la zone à urbaniser et la zone urbaine UA, l'emprise au sol UA et 1AU sera harmonisée à 30% de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation.

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone 1AU

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En ~~bleu~~ : les éléments ajoutés

Extrait de l'article 1AU 09 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~L'emprise au sol maximale autorisée est de 80%.~~

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30 %** de l'unité foncière, pour les bâtiments à usage principal d'habitation et 80% pour les bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux.

Cette correction est uniquement effectuée au sein de l'article 1AU 09.

3.1.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.1.3.1 Adaptation de l'OAP au regard des corrections apportées aux autres pièces du PLU

En lien avec les corrections apportées au règlement graphique qui visent à ajouter des emplacements réservés pour la réalisation d'une salle de sport et son parking sur une partie de la zone 1AU de l'OAP du Centre, il convient de mettre à jour cette OAP :

- En apportant cette précision sur l'OAP graphique ;
- En réduisant à la marge la surface nette de l'opération pour tenir compte de la réalisation d'un équipement sportif ;
- En ajoutant au sein de la partie littérale l'emplacement réservé pris pour l'accès Ouest.

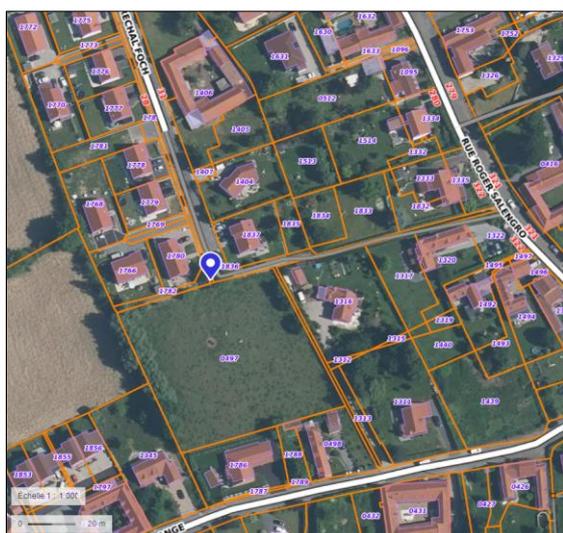
3.1.3.2 Suppression d'un espace récréatif

La présente adaptation a pour objectif de supprimer un espace récréatif de l'OAP. En effet, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation reprenait en partie Sud-Est, l'aménagement d'un espace récréatif au bout du sentier de la Vierge Bleue. Ainsi, ce sentier, qui permet de créer une liaison entre la rue du Maréchal Foch et la rue Roger Salengro, est d'ores et déjà aménagé avec un petit espace public et la présence d'un élément de patrimoine correspondant à la Vierge bleue.

Il est donc proposé de supprimer l'espace récréatif de l'OAP, mais de préserver le site correspondant à la Vierge bleue, d'autant que celui-ci est identifié comme élément de patrimoine à préserver. Cela permettra de conserver cet espace, tout en offrant une plus grande liberté à l'aménageur.

A noter, le sens de circulation en direction de la rue Léo Lagrange est basculé en sens unique pour des questions de sécurité.

Localisation du site de la Vierge Bleue et photographie



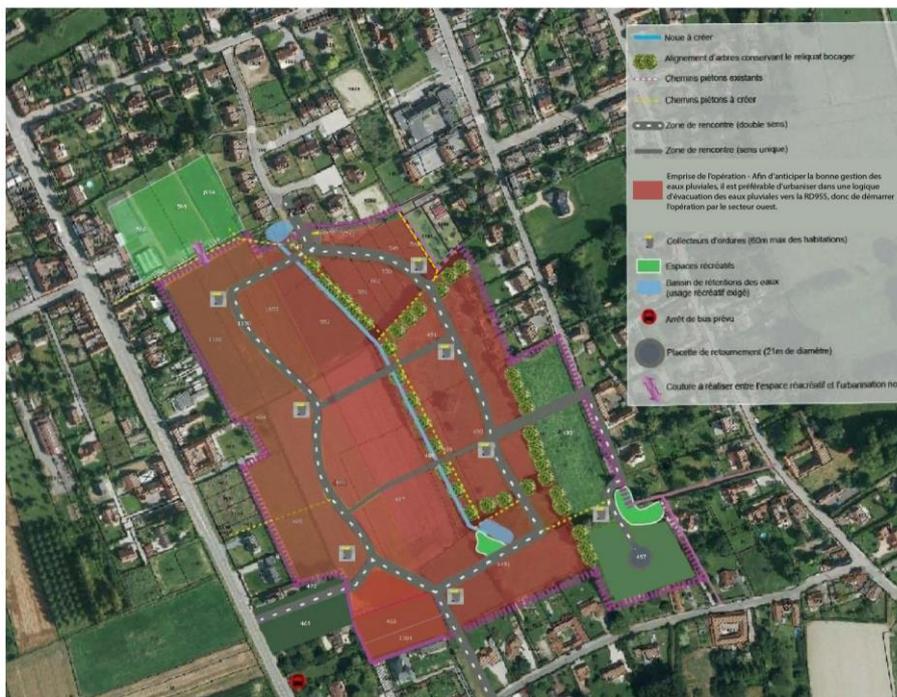
3.1.3.3 Corrections d'erreurs matérielles

En complément des adaptations présentées précédemment, il sera procédé aux adaptations suivantes :

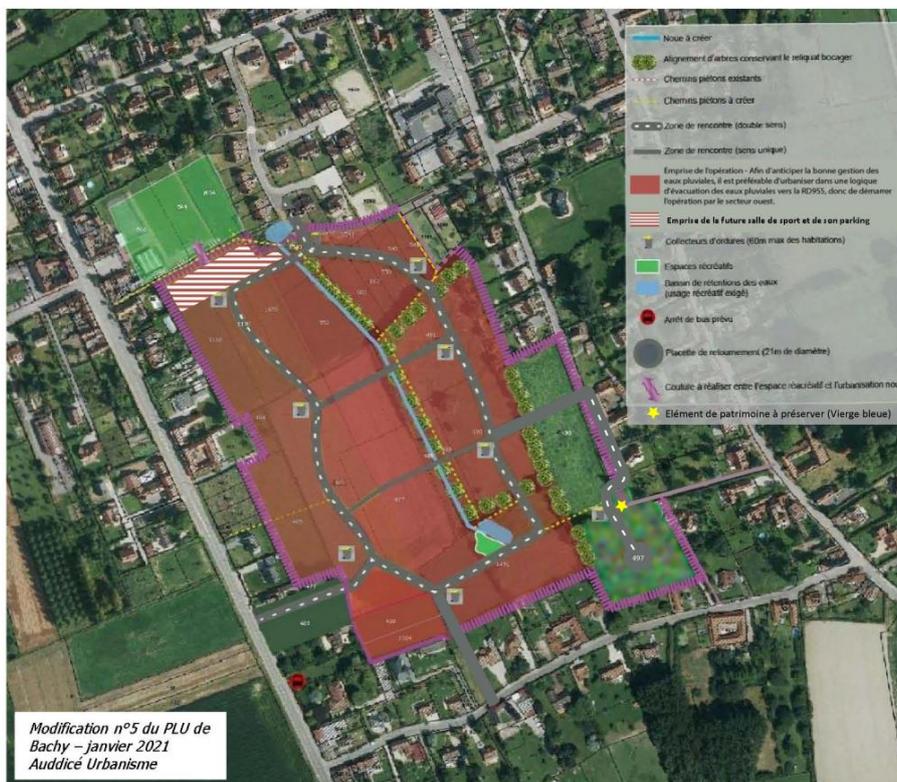
- La correction d'une erreur matérielle dans la partie littérale de l'OAP relative à la répétition d'un mot dans une phrase : « *Au Sud, un accès réservé ~~est prévu~~ est prévu (réserve N°7)* » ;
- La correction d'une incohérence entre la partie littérale de l'OAP et le règlement écrit du PLU concernant la hauteur des faitages. Cette incohérence pouvant générer des difficultés d'interprétation, il sera procédé à la correction suivante : « *Les constructions sont de type R+1+Combles faisant culminer les faitages ~~aux alentours de 9 m~~ à 8,50 m.* » ;

Version graphique de l'OAP

OAP du PLU approuvé



Projet de modification



Version écrite de l'OAP

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En **bleu** : les éléments ajoutés

Projet de modification		
BACHY	AU Centre	1AU 6,96 ha 5,1 ha
<p>Près de 9 logements de BACHY sur 10 comptent au moins 4 pièces. Parallèlement, si l'indice de jeunesse reste élevé, une première bascule de la pyramide des âges est perceptible avec une augmentation de la part des plus 45 ans. La Commune compte aussi 15% de logements locatifs, taux en légère augmentation sur les dernières années. Parmi ceux-ci, environ 13% sont des logements locatifs sociaux en 2012. L'un des enjeux de la Commune est de permettre aux personnes qui démarrent dans la vie et à ceux qui ne souhaitent plus avoir une grande maison et un grand jardin, de se loger dans la Commune.</p> <p>La zone à urbaniser est bordée par plusieurs rues :</p> <ul style="list-style-type: none">- La D955, qui marque la limite Ouest de ce secteur, est l'axe principal de la Commune. Il permet de traverser BACHY du Nord-ouest au Sud-est, et est un point d'accroche pour la vie communale. En effet, on retrouve le long de cette rue la Poste (y compris service bancaire) et des commerces et services aux populations (boulangerie, bar) ainsi que des équipements sportifs et de loisir qui bordent la zone à urbaniser au Nord-ouest, là où, le long de la D955, la densité du bâti est la plus forte. La pente du terrain étant orientée Nord-ouest/Sud-est, ces espaces récréatifs existants surplombent légèrement la zone à urbaniser.- Au Nord, l'accès se fait par la rue du pavé du château, via la rue Jean-Baptiste Lebas : il s'agit d'un lotissement résidentiel récent.- A l'Est, la zone est bornée par la rue du Maréchal Foch. Celle-ci mène au Nord jusqu'au complexe scolaire et culturel, située à la limite Nord-est de la zone à urbaniser.- Au Sud, un accès réservé est prévu est prévu (réserve N°7).- A l'Ouest, une liaison douce est prévue depuis la Route Nationale (réserve n°32) ;- Au Sud-est, deux cheminements piétons, l'un depuis la rue Roger Salengro à l'Est, l'autre depuis la rue Léo Lagrange au Sud, se rejoignent au lieu-dit de la Vierge Bleue : cet espace, possédant une identité notable, déjà partiellement aménagé (banc public, poubelle, croix) et parfaitement connectée pour les piétons, devrait être préservée. <p>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.</p> <p>Les constructions sont de type R+1+Combles faisant culminer les faitages aux alentours de 9 m à 8,50 m. Cette hauteur varie ce qui permet au regard de suivre les courbes bâties sans monotonie.</p> <p>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.</p> <p>L'intégration architecturale et paysagère des projets est primordiale.</p> <p>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.</p>		

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Conditions d'équipement de la zone (cf article R 123-6 du code de l'urbanisme)</p>	<p><u>Accès & circulations</u></p> <p>La D955 étant un axe majeur au niveau communal et local, la multiplication des accès pourrait devenir encombrante. Un unique accès à la zone sera donc réalisé depuis cette route. Les accès aux constructions permettront une bonne visibilité et seront pensés dans le but de ne pas entraver la circulation. Les voies de circulation à l'intérieur de la zone seront des zones de rencontre : la priorité est aux piétons, puis aux cyclistes, enfin aux autres véhicules. Ces 2 zones de rencontre (traversées) en sens unique seront positionnées en fonction de l'aménagement. En ce qui concerne le stationnement, il sera préférable, de par la situation de la zone, de le prévoir sur chaque lot. Le règlement de zone donne des règles en ce sens. Une placette de retournement est prévue pour assurer l'accès aux terrains sis au niveau de la vierge bleue. Des places de parking seront à prévoir pour les visiteurs afin de prévoir le stationnement dans ces nouvelles zones urbanisées dans l'objectif de ne pas entraver la circulation des piétons et véhicules. En effet, des aires de stationnement à destination des visiteurs devront être aménagées à raison de 1 place visiteur pour 4 logements. Ces aires de stationnement ne sont pas localisées sur l'OAP graphique, toutefois elles devront être judicieusement réparties sur l'ensemble de l'opération. Ces places de stationnement à destination des visiteurs devront être aménagées avec des matériaux perméables, permettant une bonne infiltration des eaux pluviales.</p> <p><u>Ramassage des ordures</u></p> <p>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.</p> <p><u>Branchement aux réseaux</u></p> <p>L'assainissement et l'accès à l'eau potable est assuré sur la zone.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Programme envisagés</p>	<p>La réflexion portée par les élus mène à la création d'une zone d'habitat où chacun pourra trouver place. A partir du constat fait en page 1 du présent document, au moins 5% des logements à venir devront être des logements locatifs sociaux (LLS) et au moins 5% des logements à venir devront être réalisés pour de l'accession à la propriété dans les zones 1 et 2.</p> <p>Afin de se conformer aux prescriptions du SCOT, il n'est plus fait mention de densité minimum de maisons à l'ha. Quinze à vingt logements seront autorisés par année civile (tous types confondus).</p> <p>Sur les 5,6 ha 5,1 ha de surface nette et en conclusion, l'opération devra suivre ce présent déroulé.</p> <p>Une partie de la zone (frange Nord) est dédiée à l'accueil de la future salle de sport et de son parking. Ce projet fait par ailleurs l'objet d'un emplacement réservé sur le règlement graphique (ER n°30 d'une surface de 5432 m²).</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Phasage envisagé</p>	<p>L'aménagement sera donc prévu dans différents temps :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afin d'anticiper la bonne gestion des eaux pluviales, il est préférable d'urbaniser dans une logique d'évacuation des eaux pluviales vers la RD955, donc de démarrer l'opération par le secteur ouest. Au Nord, la RD955 dispose d'un réseau séparatif eaux pluviales et eaux usées ce qui est préférable à une évacuation vers la rue Foch très urbanisée et qui n'a pas de réseau séparatif d'évacuation des eaux. • L'aménagement et les accès devront être réalisés en priorité pour rejoindre la RD955 ou la rue du « Pavé du château, avant toute construction. • Le cadencement devra prendre en compte les accès à la rue Foch et à la rue Léo Lagrange. • L'aménagement devra prendre en compte le réseau d'eau pluviale dès son commencement.

Conditions d'aménagement de la zone
(cf article R 123-6 du code de l'urbanisme)

La démarche de conception s'efforcera d'intégrer le paysage actuel en réalisant une recherche d'intégration optimale.

Situés dans la zone urbaine historique, les projets s'efforceront de prendre en compte l'aspect environnemental des lieux.

Le parti d'aménagement repose sur l'accroche du futur projet au tissu existant par :

- La connexion routière et piétonne avec les autres secteurs de la commune
- Une intégration paysagère, prenant en compte le reliquat bocager, avec une végétation fournie sans pour autant réaliser un enclavement vert.
- Une graduation paysagère pour éviter l'effet « bloc » des constructions futures.
- La prise en compte dans l'architecture et l'aspect des constructions à venir de l'existant

L'aménagement du secteur devra être conçu de manière à se greffer sur le tissu urbain existant. Une attention particulière sera portée sur l'implantation, l'échelle et la volumétrie des constructions.

Un règlement de lotissement commun, à tous les secteurs, sera envisagé.

En complément de la végétation existante, à préserver, le choix des espèces végétales se portera sur des espèces locales et propices au développement de la biodiversité.

Compte tenu du contexte de la zone, il est demandé de limiter au mieux l'imperméabilisation des sols notamment en mettant en place des techniques de gestion alternative des eaux pluviales comme l'infiltration à la parcelle au plus près du point de chute.

Au nord, l'organisation du réseau pluvial devra se déverser vers la RD955 où existe un réseau séparatif des eaux pluviales et usées.

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 059-200041960-20241219-CC_2024_277-DE

CHAPITRE 4. BILAN DES PIÈCES IMPACTÉES PAR LES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

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

- Le règlement graphique du PLU ;
- Le règlement écrit du PLU ;
- L'OAP du Centre.

Le projet ne remet pas en cause les orientations définies au sein du PADD et aucune autre adaptation ne sera apportée aux autres pièces du PLU.

CHAPITRE 5. JUSTIFICATION DE L'ETUDE AU CAS PAR CAS MENEES PAR LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

5.1 Contexte de l'évaluation environnementale

Le champ d'application ainsi que les modalités de formalisation d'une évaluation environnementale sont codifiés aux articles L104-1 à L104-5, R104-1 à R104-2 du Code de l'Urbanisme.

Article L104-1

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

NOTA : Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret.

Article L104-2

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

- 1° (Abrogé) ;
- 2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;
- 3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ;
- 4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les cartes communales et les unités touristiques nouvelles locales font l'objet d'une évaluation environnementale.

NOTA : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article L104-3

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Article L104-4

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 :

- 1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;
- 2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;
- 3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Article L104-5

Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

Le décret n°2021-1345 du 13/10/2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles a **précisé les dispositions** suivantes **dans le cadre d'une modification**. Ainsi, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- De leur modification de droit commun ou simplifiée lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- De leur modification simplifiée lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, pour permettre la mise en compatibilité des dispositions relatives aux transports et aux déplacements des orientations d'aménagement et de programmation et du programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme avec le PCAET, PPA et le Schéma d'aménagement régional (Articles L. 131-7 et L. 131-8 du Code de l'urbanisme).
- De leur modification de droit commun ou simplifiée autre que celle mentionnée précédemment s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement*.

* au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La présente modification du PLU de la commune de BACHY n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ainsi, conformément à l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme, **la procédure devra donc faire l'objet d'un examen au cas par cas mené par la personne publique responsable**. Le dossier veillera à **démontrer que l'évolution réglementaire n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement**.

Le présent dossier sera donc transmis à l'Autorité Environnementale pour avis conforme en tant que cas-par-cas en veillant conformément à l'article R.104-34 du Code de l'Urbanisme.

Extrait de l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une

décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »

Extrait de l'article R104-34 du Code de l'Urbanisme :

« En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

- a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;
- b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
- c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
- d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »



N° de l'article	Justification ou localisation des éléments dans la notice de présentation
<p>1. Description des évolutions apportées au PLU</p>	<p>La commune de BACHY est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05/01/2007.</p> <p>Celui-ci a connu depuis son approbation plusieurs procédures visant à le faire évoluer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Révision simplifiée 1 et modification 1 approuvées le 15/07/2011 • Modification simplifiée 1 approuvée le 13/01/2012 • Modification 2 approuvée le 06/12/2013 • Modification simplifiée 2 approuvée le 07/11/2014 • Modification 3 approuvée le 23/12/2015 • Modification simplifiée 3 approuvée le 21/04/2017 • Modification 4 approuvée le 17/12/2019 <p>La présente procédure constitue par conséquent la modification n°5 du PLU de BACHY.</p> <p>Cette procédure est conduite par la CC Pévèle Carembault, qui dispose désormais de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». A noter qu'actuellement, la CCPC est en cours d'élaboration de son PLUi.</p>
<p>2.a. Caractéristiques principales du document d'urbanisme</p>	<p>Le PLU de BACHY se compose de différents documents qui sont : le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement graphique (plan de zonage), le règlement écrit, et les annexes.</p> <p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), du PLU est structuré autour de 3 objectifs majeurs :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'urbanisation multifonctionnelle à dominante d'habitat 2. Conforter et développer les activités 3. La mise en valeur du cadre de vie et la préservation de l'environnement.
<p>2.b. Objet de la procédure d'évolution</p>	<p>La présente procédure de modification du PLU a pour objectif</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'adapter l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation du Centre en précisant que celle-ci accueillera un équipement sportif, - de modifier le règlement graphique (correction d'erreurs matérielles, suppression de 2 ER ayant été acquis par la commune, ajout d'emplacements réservés, notamment un ER en zone AU pour un équipement sportif, ajout d'ER pour créer des cheminements doux, un abribus et un aménagement visant à lutter contre les inondations). - en termes de règlement écrit, les principales corrections portent sur un meilleur encadrement des secteurs indicés « i » soumis à un risque inondation, un meilleur encadrement de la hauteur et de l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'un meilleur encadrement des extensions et des annexes en zones A et N (quasiment aucune règle actuellement) ainsi que des précisions pour éviter toute ambiguïté dans l'interprétation du règlement écrit.
<p>2.c. Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité du territoire concerné par la procédure</p>	<p>Se référer au Chapitre 6 « Incidences de la procédure de modification ».</p> <p><i>Ce volet est adapté aux enjeux environnementaux liés à la procédure.</i></p>
<p>2.d. Raisons pour lesquelles le projet ne serait pas soumis à l'Evaluation Environnementale</p>	<p>Se référer au Chapitre 6 « Incidences de la procédure de modification » et à la conclusion.</p> <p>A noter que la commune de BACHY sera à terme couverte par la PLUi de la CCPC (PLUi soumis à évaluation environnementale).</p>

Tableau 1. Éléments de justification de l'étude au cas-par-cas portée par la personne publique responsable

CHAPITRE 6. INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification porte sur la modification de l'OAP, du règlement graphique et l'ajustement du règlement écrit.

6.1 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants

Les modifications proposées ont pour objectif d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Centre en précisant que celle-ci accueillera un équipement sportif, de modifier le règlement graphique (correction d'erreurs matérielles, suppression de 2 ER ayant été acquis par la commune, ajout d'ER notamment en zone AU pour un équipement sportif, ajout d'ER pour créer des cheminements doux, un abri-bus et un aménagement visant à lutter contre les inondations).

En termes de règlement écrit, les principales corrections portent sur un meilleur encadrement des secteurs indicés « i » soumis à un risque inondation, un meilleur encadrement de la hauteur et de l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'un meilleur encadrement des extensions et des annexes en zones A et N (quasiment aucune règle actuellement).

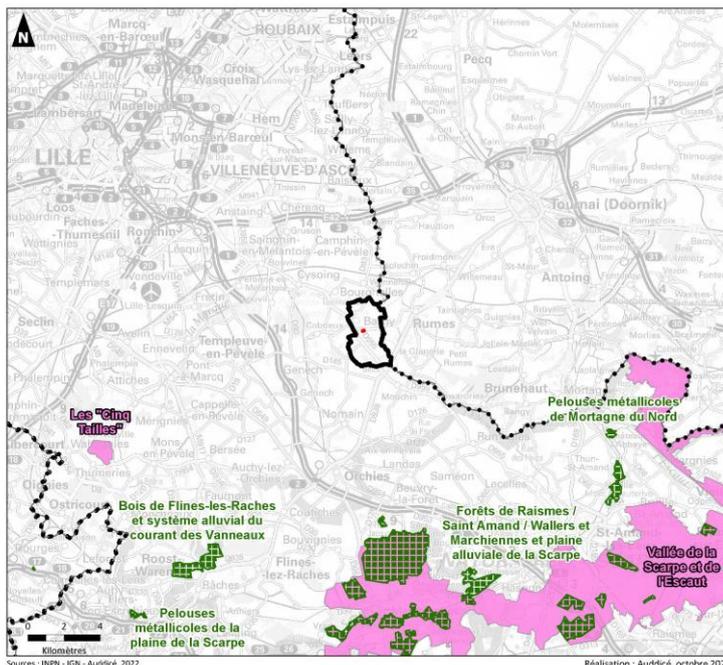
Les modifications apportées ne viennent pas impacter les sites naturels sensibles environnants et ne remettent pas en cause les vocations des zones naturelles et agricoles.



Commune de Bachy (59)
Evaluation environnementale dans le cadre de la révision allégée du PLU



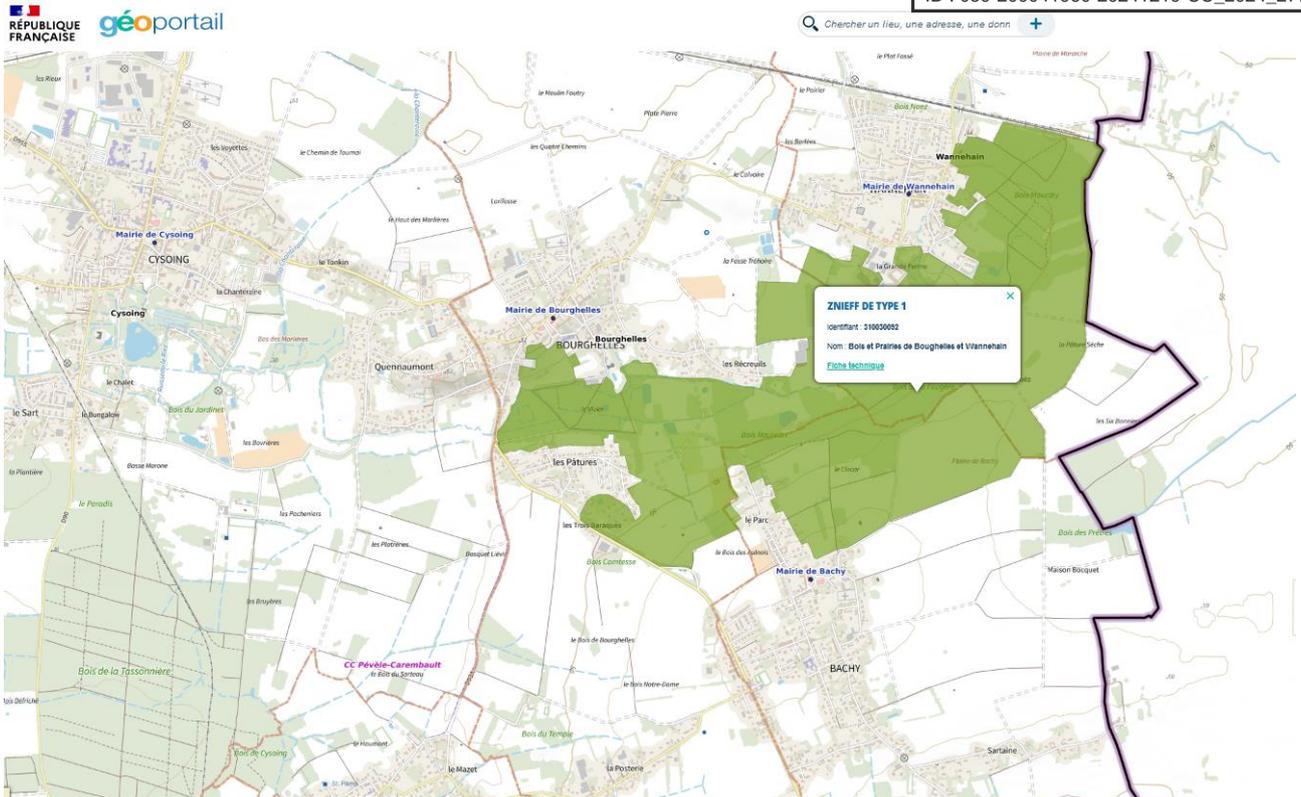
Réseau Natura 2000



- Périmètres des projets
- Commune concernée
- Limites départementales
- Zone Spéciale de Conservation
- Zone de Protection Spéciale

La commune ne comprend pas de site NATURA 2000. Le plus proche se situe à une vingtaine de kilomètres au Sud (Forêt de Raismes / Saint Amand / Wallers et Marchiennes et plaine alluviale de la Scarpe).

Sur la commune de Bachy, une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I « Bois et Prairies de Bourghelles et Wannehain » concerne une partie Nord du territoire communal.



Seule la délimitation d'un ER en vue de la réalisation d'un cheminement doux d'une largeur de 3 mètres entre Bachy et Bourghelles concerne ce secteur, mais dans une très faible proportion :



Les modifications apportées n'ont par conséquent qu'une incidence très faible sur la biodiversité et les continuités écologiques. Elles ne remettent pas en cause les corridors écologiques.

Les modifications du règlement écrit portant sur l'encadrement des extensions et annexes liées aux habitations existantes en A et N n'ont pas d'impact direct sur la biodiversité (s'agissant d'habitations d'ores et déjà existantes, pour lesquelles les possibilités de développement seront très restreintes).

On peut en conclure que projet de modification n'a donc pas d'impact négatif sur les sites naturels sensibles environnants.

6.2 Incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La seule consommation foncière pouvant être générée relève :

- Les dispositions visant à encadrer les extensions et annexes liées aux habitations existantes en zones A et N (mais comme rappelé ci-dessus, cela concerne les habitations d'ores et déjà existantes, pour lesquelles les possibilités de développement seront très restreintes).
- Des nouveaux emplacements réservés délimités en A ou N pour la réalisation de cheminements doux (ER n°34 en totalité et ER n° 35 en partie).

Le projet de modification a par conséquent un impact très faible sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers dans la mesure où les règles relatives aux extensions et aux annexes en A et N visent justement à encadrer le développement des habitations existantes, par le biais de règles similaires à ce qui est observés sur les communes environnantes, et que la proportion de surface A concernée par la délimitation des deux ER ci-dessus est très faible (inférieure à 1000 m²).

6.3 Incidences sur les paysages et l'urbanisation

Les modifications du règlement graphique et écrit et des OAP ne porte pas atteinte à la topographie et au paysage. Les principes d'aménagement définis dans le cadre de l'élaboration du PLU restent inchangés, si ce n'est pour l'implantation d'un équipement sportif au sein de l'OAP du centre. Certaines modifications apportées au règlement écrit concernent l'aspect extérieur, mais sont mineures.

Le projet de modification n'a donc pas d'impact sur les paysages et l'urbanisation

6.4 Incidences en matière de risques et de nuisances

Les modifications envisagées que ce soit au niveau des OAP, du règlement graphique ou écrit n'ont pas d'impact négatif sur les risques.

Au contraire, cette modification du PLU permet d'encadrer davantage les secteurs indicés « i » et concernés par un risque d'inondation.

Le projet de modification a par conséquent un impact positif sur les risques et les nuisances.

6.5 Incidences sur la mobilité et les déplacements

En matière de mobilité et de déplacements, la modification du PLU prévoit des emplacements réservés dans le but d'améliorer les liaisons douces sur la commune et prévoit un emplacement réservé afin d'aménager un abribus ce qui améliorera le confort des usagers de ce type de transports en commun.

Le projet de modification a donc un impact positif sur la mobilité et les déplacements.

En conclusion, la présente modification n'a pas d'impact négatif sur l'environnement et ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 059-200041960-20241219-CC_2024_277-DE

CHAPITRE 7. CORRECTIONS APPORTEES EN PREVISION DE L'APPROBATION DE LA PROCEDURE

Au regard des remarques effectuées durant l'enquête publique, de l'avis rendu par le Commissaire Enquêteur et des avis rendus par les PPA, il est proposé d'apporter les corrections suivantes en prévision de l'approbation :

- Renommer l'ER n°33 par « création d'un dispositif de protection contre les inondations » ;
- Ajouter au sein de l'article 12 du règlement écrit des zones U, UE, 1AU et 2AU « *si cela est envisageable, il est recommandé de favoriser le traitement des stationnements en espaces verts ou matériaux drainants* ».