Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Pévèle Carembault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de BACHY

Modification de droit commun N°6

Notice explicative

Bachy

Vu pour être annexé à la délibération du 16/11/2026
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Pont-à-Marcq
Le Président,
Ludovic ROHART

MODIFICATION APPROUVÉE LE : 16/11/2026

COMMUNAUTE DE COMMUNES * PEVELE CAREMBAULT *

VERDI Designer de territoires

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

1. PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION 2
1. Rappel de la procédure 2
2. L'enquête publique 3
3. Justification ayant amené à la procédure 4
2. NATURE ET OBJET DES MODIFICATIONS 8
3. COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 9
4. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LILLE METROPOLE 10
5. MODIFICATIONS DU ZONAGE 11
1. Point de modification N°1 11
6. MODIFICATION DE L'OAP DU CENTRE 15
7. MODIFICATION DU REGLEMENT 16
1. Point de modification N°3 16
2. Point de modification N°4 18
3. Point de modification N°5 20
4. Point de modification N°6 22
8. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION 24
9. ANNEXE 1 : DELIBERATION DE PRESCRIPTION 25

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

1. Présentation de la procédure de modification

Le Plan Local d'Urbanisme de BACHY a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 05/01/2007. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions dont les dernières (modification de droit commun et révision allégée) ont été approuvée le 16/12/2024.

Depuis le 1er juillet 2021, la Pévèle Carembault est seule compétente pour engager des procédures d'évolution sur les plans locaux d'urbanisme des communes membres lorsqu'elles la sollicitent.

Le Conseil Communautaire de la CCPC a délibéré le 28/09/2025 afin d'engager la procédure de modification de droit commun n°6 du PLU. (*Cf. annexe 1*)

1. Rappel de la procédure

La procédure de modification est définie par les articles **L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40 et L.153-41, L.153-42, R-153-8, L.153-4**3 du Code de l'Urbanisme :

Art. L153-36 :

« 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. »

Art. L153-37 :

«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. »

Art. L 153-38 :

« 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. »

Art L.153-40 :

« 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. »

Art. L153-41 :

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

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

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. »

Art L.153-42 :

« 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. »

Art. R.153-8 :

« Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet. »

Art L.153-43 :

« 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. »

2. L'enquête publique

L'enquête publique n'étant pas soumise à évaluation environnementale, elle s'est déroulée sur 15 jours ½ consécutifs, du lundi 31 août au mardi 15 septembre 2026 midi inclus.

Pendant toute cette période, le dossier était à disposition du public aux horaires d'ouverture de la mairie de Bachy, du lundi au samedi de 9H00 à 11H30.

Il était également disponible dans les bureaux de Pévèle Carembault, à Pont-à-Marcq (47, avenue du général de Gaulle) aux horaires suivants : du lundi au vendredi, de 9H00 à 12H00 et de 13H30 à 17H30.

Les différentes remarques formulées par les personnes publiques associées ainsi que les pétitionnaires ont conduit à abandonner certaines modifications concernant la création d'emplacements réservés (point de modification n°1) :

- Création d'un emplacement réservé sur la parcelle ZA 181 pour la réalisation d'un parking
- Création d'un emplacement réservé sur la parcelle ZE 34 pour la compensation environnementale du projet de salle multi-activités.

Les points supprimés apparaissent en violet au sein de la notice.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

3. Justification ayant amené à la procédure

Si les principes du PADD et de la réglementation définis au travers du PLU ne sont pas remis en cause, il s'avère nécessaire d'y apporter des ajustements. En effet, plusieurs modifications (6) doivent être apportées.

1er point de modification :

Le premier point consiste en la création d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur une partie de la parcelle A 327 d'une superficie de 2704 m² pour l'achat d'une maison individuelle afin de la reconvertir en musée de la vie locale.



~~- Sur une partie de la parcelle ZA 181 pour le parking du futur cimetière d'une superficie de 1118 m² correspondant à un fond de jardin d'une habitation.~~



Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

- ~~Sur une partie de la parcelle ZE 34 d'une superficie de 11093 m² dans le but de réaliser une compensation pour le projet de salle multi-activités inscrit au PLU. Le CCAS est actuellement propriétaire de cette parcelle qui est exploitée par différents agriculteurs. L'emplacement réservé est instauré sur une partie actuellement exploitée par un agriculteur de 77 ans qui n'a pas de repreneur.~~



Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

2ème point de modification :

Le deuxième point de modification consiste à préciser au sein de l'OAP du centre que la réalisation de l'équipement communal (salle multi activités et son parking) peut se faire indépendamment du phasage envisagé.

Cette modification ne modifie pas la programmation du site ni les autres principes d'aménagement et de traitement paysager.

3ème point de modification :

Afin de réduire l'impact dans le paysage des clôtures édifiées, la commune souhaite réduire la hauteur maximale des clôtures de 2 m à 1.80 mètres y compris pour les murs d'intimité au sein des zones urbaines.

4ème point de modification :

Toujours dans cette optique d'assurer une cohérence urbaine et paysagère, la commune souhaite étendre l'application de la prescription suivante : « *De plus, toute façade le long de la voirie publique doit comporter au minimum 50% de briques dans les tons rouges.* » aux façades visibles depuis les voies privées.

5ème point de modification :

Dans un contexte de changement climatique, la thématique du cycle de l'eau doit faire l'objet d'une attention accrue. C'est pourquoi la commune souhaite rendre obligatoire l'utilisation de matériaux perméables pour les aires de stationnement sur l'ensemble du territoire.

Cette prescription permettra une meilleure infiltration des eaux de pluie synonyme de recharge de la nappe d'eau souterraine et permettra également de réduire les ruissellements sur le territoire.

6ème point de modification :

Dans la continuité des bonnes pratiques mises en place par la commune et afin de favoriser la biodiversité sur le territoire, la commune souhaite obliger l'utilisation d'espèces locales pour les plantations de haies réalisées dans le cadre de l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

La procédure porte sur une modification du PLU au regard des articles suivants :

Article L.153-41 du code l'urbanisme :

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ***;***

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée :

- Dans les autres cas que ceux mentionnés pour la procédure de modification de droit commun ;
- Lorsqu'il s'agit de rectifier des erreurs matérielles ;
- Dans les cas de majoration des possibilités de construire ainsi définies par le Code de l'urbanisme : cf. Article L151-28 et 29).

Ces évolutions entrainent :

- La modification du plan de zonage
- La modification du règlement
- La modification de l'OAP du centre
- La modification du rapport de présentation

La présente notice a ainsi pour but, de présenter et de justifier les modifications effectuées sur le PLU.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

2. Nature et objet des modifications

La liste des modifications apportées aux pièces règlementaires du PLU est présentée dans le tableau ci-dessous.

N°	Nature de la modification	Objet de la modification	Zone concernée	Documents modifiés
1	Ajouts d'emplacements réservés	~~1 ER pour la réalisation d'un parking pour le futur cimetière~~ 1 ER pour l'achat d'une maison individuelle afin de la convertir en musée de la vie locale ~~1 ER pour la réalisation d'une zone de compensation environnementale~~	UA	Zonage et rapport de présentation
2	Modification du phasage de l'opération	Permettre l'aménagement de la zone par le secteur Sud-Est	1AU	OAP
3	Modification du règlement	Réduction de la hauteur maximale des clôtures de 2 m à 1.80 m	U et 1AU	Règlement
4	Modification du règlement	Obligation d'avoir au minimum 50 % de briques pour les façades visibles depuis les voies privées	U, UE, 1AUE et 1AU	Règlement
5	Modification du règlement	Exiger des matériaux perméables pour les aires de stationnement	U, UE, 1AUE 1AU, A et N	Règlement
6	Modification du règlement	Préconiser les espèces locales pour les plantations de haies dans le cadre de l'édification des clôtures	U, UE, 1AUE 1AU, A et N	Règlement

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

3. Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Cette partie a pour objectif de démontrer la compatibilité de la procédure avec les orientations d'aménagements débattus par le Conseil Communautaire lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Axe du PADD	Contribution des points de modifications aux actions du PADD
L'urbanisation multifonctionnelle à dominante d'habitat	La procédure ne remet pas en cause l'atteinte des objectifs pour l'accueille d'une nouvelle population. Par ailleurs, l'équilibre entre urbanisation et maintien des espaces naturels et agricoles est maintenu. La modification effectuée sur l'OAP permettra une meilleure mise œuvre de la politique en matière de services
Conforter et développer les activités	La procédure ne remet pas en cause l'objectif de pérenniser l'activité agricole.
	Le projet de territoire mentionne le tourisme vert comme activité existante et potentielle. Le futur musée de la vie locale permettra de compléter l'offre touristique du territoire.
La mise en valeur du cadre de vie et la préservation de l'environnement	La préservation du cadre de vie est un axe fort du projet de territoire. Les modifications apportées au règlement sur les hauteurs et le traitement des façades permettra conforter la qualité du centre bourg et des hameaux.
	La modification apportée à l'OAP répond pleinement à l'objectif de réorganisation des équipements publics communaux au regard des besoins des habitants.
	L'obligation d'implanter des essences locales et l'obligation de stationnements perméables répondent également à l'ambition de transmette un patrimoine naturel préservé et mis en valeur pour les générations futures. L'emplacement réservé pour une future zone de compensation permettra à terme d'améliorer la qualité écologique sur le secteur.

Au regard des points de modifications de la procédure de modification, cette dernière ne remet pas en cause l'économie générale du PADD ainsi que ses orientations.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

4. Compatibilité avec le SCOT de Lille Métropole

La communauté de communes Pévèle Carembault fait partie du Syndicat Mixte du SCOT de Lille Métropole. Le SCOT de Lille Métropole a été approuvé le 10 février 2017.

Au regard des modifications effectuées sur le document d'urbanisme, la procédure ne remet pas en cause les orientations du SCOT.

La procédure de modification ne remet pas en cause le principe de hiérarchie des normes et la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

5. Modifications du zonage

Les éléments apparaissant en rouge sont modifiés.

1. Point de modification N°1

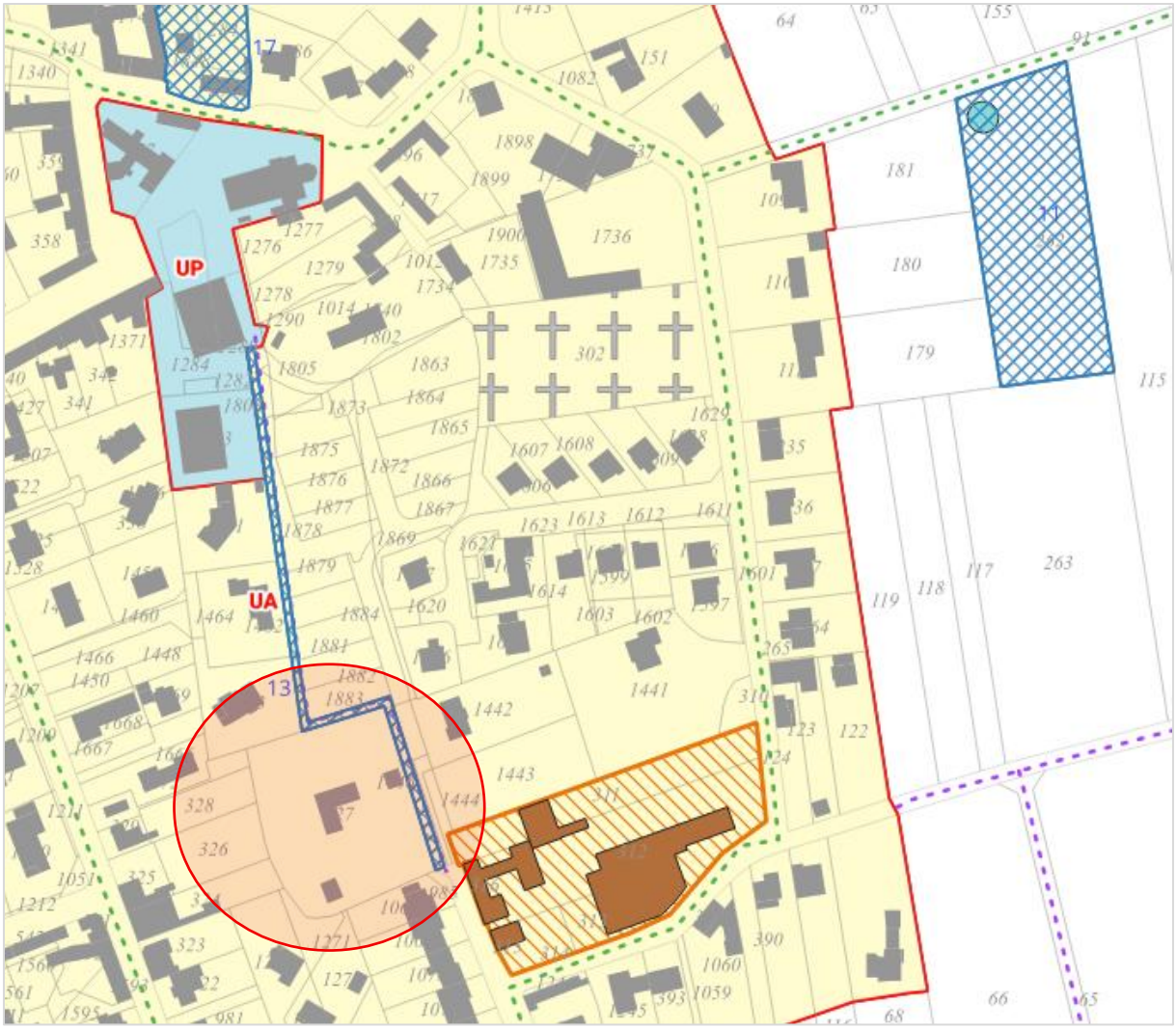
La modification consiste à ajouter 4 nouveaux emplacements réservés :

- Le premier pour la réalisation d'une aire de stationnement au bénéfice de la commune pour une superficie de 11189 m². Il porte le n°37
- Le deuxième pour le projet de reconversion en musée de la vie locale au bénéfice de la commune pour une superficie de 2704 m². Il porte le n°38.
- Le troisième concerne l'acquisition de la chapelle afin d'assurer sa préservation pour une superficie de 2 m². Il porte le n°39.
- Le quatrième concerne la mise en place d'une zone de compensation pour une superficie de 11093m². Il porte le numéro 40.

Extrait du zonage avant modification

Numéro	Destination	Superficie (m²)
1	Réalisation d'une aire de retournement	29
11	Nouveau cimetière	4923
12	Réalisation d'un sentier	1068
13	Réalisation d'un sentier	689
14	Réalisation d'un sentier	1516
15	Réalisation d'un parking	555
17	Emplacement réservé pour logements sociaux	1827
18	Emplacement pour assurer la défense incendie	342
19	Emplacement pour assurer la défense incendie	277
2	Accès à une zone d'urbanisation future	1197
21	Zone tampon pour ruissellement des eaux pluviales	11670
22	Baraques des douanes	19
23	Réalisation d'un chemin piétonnier	101
26	Accès à une zone d'urbanisation future	626
27	Réalisation d'un chemin piétonnier	230
28	Chemin piétonnier	526
3	Accès à une zone d'urbanisation future	151
30	Salle de sport et son parking	5415
31	Stationnement vélo	15
32	Accès à la future salle de sport	152
33	Création d'un dispositif de protection contre les inondations	182
34	Chemin piétonnier	370
35	Création d'un cheminement doux	485
36	Création d'un accès	453
5	Accès à une zone d'urbanisation future	73
6	Accès à une zone d'urbanisation future	353
7	Accès à une zone d'urbanisation future	540

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE



Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Extrait du zonage après modification

Numéro	Destination	Superficie (m²)
1	Réalisation d'une aire de retournement	29
11	Nouveau cimetière	4923
12	Réalisation d'un sentier	1068
13	Réalisation d'un sentier	689
14	Réalisation d'un sentier	1516
15	Réalisation d'un parking	555
17	Emplacement réservé pour logements sociaux	1827
18	Emplacement pour assurer la défense incendie	342
19	Emplacement pour assurer la défense incendie	277
2	Accès à une zone d'urbanisation future	1197
21	Zone tampon pour ruissellement des eaux pluviales	11670
22	Baraques des douanes	19
23	Réalisation d'un chemin piétonnier	101
26	Accès à une zone d'urbanisation future	626
27	Réalisation d'un chemin piétonnier	230
28	Chemin piétonnier	526
3	Accès à une zone d'urbanisation future	151
30	Salle de sport et son parking	5415
31	Stationnement vélo	15
32	Accès à la future salle de sport	152
33	Création d'un dispositif de protection contre les inondations	182
34	Chemin piétonnier	370
35	Création d'un cheminement doux	485
36	Création d'un accès	453
38	Projet de reconversion en musée de la vie locale	2704
5	Accès à une zone d'urbanisation future	73
6	Accès à une zone d'urbanisation future	353
7	Accès à une zone d'urbanisation future	540

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE



Ajouts des zooms sur l'emplacement réservé nouvellement créé



Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

6. Modification de l'OAP du centre

Les éléments apparaissant en rouge sont modifiés.

Programme envisagés	La réflexion portée par les élus mène à la création d'une zone d'habitat où chacun pourra trouver place. A partir du constat fait en page 1 du présent document, au moins 5% des logements à venir devront être des logements locatifs sociaux (LLS) et au moins 5% des logements à venir devront être réalisés pour de l'accession à la propriété dans les zones 1 et 2. Afin de se conformer aux prescriptions du SCOT, il n'est plus fait mention de densité minimum de maisons à l'ha. Quinze à vingt logements seront autorisés par année civile (tous types confondus). Sur les 5,1 ha de surface nette et en conclusion, l'opération devra suivre ce présent déroulé. 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).
Phasage envisagé	La réalisation de la salle multi-activités et de son parking peuvent être réalisés indépendamment du phasage suivant. L'aménagement sera donc prévu dans différents temps : • Afin d'anticiper la bonne gestion des eaux pluviales, il est préférable d'urbaniser dans une logique d'évacuation des eaux pluviales vers la RD955, donc de démarrer l'opération par le secteur ouest. Au Nord, la RD955 dispose d'un réseau séparatif eaux pluviales et eaux usées ce qui est préférable à une évacuation vers la rue Foch très urbanisée et qui n'a pas de réseau séparatif d'évacuation des eaux. • L'aménagement et les accès devront être réalisés en priorité pour rejoindre la RD955 ou la rue du « Pavé du château, avant toute construction. • Le cadencement devra prendre en compte les accès à la rue Foch et à la rue Léo Lagrange. • L'aménagement devra prendre en compte le réseau d'eau pluviale dès son commencement.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

7. Modification du règlement

Les éléments apparaissant en rouge sont modifiés.

1. Point de modification N°3

- **Page 19**

« **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

[…]

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~~ 1.80 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~~ 1.80 mètres. »

- **Page 36/37**

« **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

[…]

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~~ 1.80 mètres et elles doivent être constituées soit :

- d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage,

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

- 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~~ 1.80 mètres »

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

2. Point de modification N°4

- **Page 18**

« **ARTICLE U 11 – 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 et privées doit comporter au minimum 50% de briques dans les tons rouges. »

- **Page 26**

« **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

[…]

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 ou ocre, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.

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

- **Page 35**

« **ARTICLE 1AU 11 – 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 en matériaux reprenant l'aspect de la brique de couleur dans la gamme des rouges, ou en maçonnerie enduite dans les tons blanc, gris ou ocre, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.

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

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

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

- **Page 42**

« **ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

[…]

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 ou ocre, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.

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

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

3. Point de modification N°5

- **Page 20**

« **ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Si cela est envisageable, il est recommandé de favoriser le traitement des stationnements en espaces verts ou matériaux drainants.

Les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies et trottoirs. »

- **Page 28**

« **ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Si cela est envisageable, il est recommandé de favoriser le traitement des stationnements en espaces verts ou matériaux drainants.

Les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles. »

- **Page 37**

« **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Si cela est envisageable, il est recommandé de favoriser le traitement des stationnements en espaces verts ou matériaux drainants.

Les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et trottoirs. »

- **Page 44**

« **ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables. »

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

- **Page 57**

« **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

En cas de transformation de bâtiments agricoles en logement, deux emplacements minimums par logement sont obligatoires et un emplacement par chambre d'hôte ou d'étudiant. »

- **Page 67**

« **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

Dans le secteur NH :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles avec au minimum une place de stationnement par logement. »

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

4. Point de modification N°6

- **Page 19**

« **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

[…]

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 composée d'essences locales (Cf. liste d'essences locales) 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. »

- **Page 27**

« **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

[…]

d) Clôtures

En front à rue, les clôtures doivent être composées de grille ou grillage éventuellement doublée d'une haie composée d'essences locales (Cf. liste d'essences locales).

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction. »

- **Page 36/37**

« **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

[…]

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.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

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 composée d'essences locales (Cf. liste d'essences locales) 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. »

- **Page 43/44**

« **ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

[…]

Les clôtures :

En front à rue, les clôtures doivent être composées de grille ou grillage éventuellement doublée d'une haie composée d'essences locales (Cf. liste d'essences locales). »

- **Page 57**

« **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

[…]

Les clôtures :

En front à rue, les clôtures doivent être composées de grille ou grillage éventuellement doublée d'une haie composée d'essences locales (Cf. liste d'essences locales). »

- **Page 67**

« **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

[…]

Les clôtures :

En front à rue, les clôtures doivent être composées de grille ou grillage éventuellement doublée d'une haie composée d'essences locales (Cf. liste d'essences locales). »

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

8. Modification du rapport de présentation

Les modifications apparaissent en rouge.

- **Page 61**

« 3.2.1.4 Les emplacements réservés

La commune a souhaité poser plusieurs emplacements réservés dans le secteur UA :

- *Emplacement réservé n°3 (608 m²), n°4 (556 m²), n°5 (528 m²), n°6 (661 m²), n°7 (639 m²), n°8 (528 m²) pour accès aux zones d'urbanisation future.*
- *Un autre emplacement réservé (n°2) est posé pour accès à une zone d'urbanisation future, partagé entre le secteur UA et la zone A (1911 m²).*
- *Emplacement réservé n°10 pour la réalisation d'un abris bus actuellement en terrain privé (10 m²).*
- *Emplacement réservé n°1 pour réalisation d'une aire de retournement (40 m²).*
- *Emplacement réservé n°13 pour la réalisation d'un sentier (1344 m²).*
- *Emplacement réservé n°38 pour la réalisation d'un musée de la vie locale (2704m²) »*

- **Page 75**

« 3.2.9 Le principe de progressivité

Le P.L.U de BACHY est basé sur le principe de respect de l'espace naturel et donc sur le principe de progressivité dans sa consommation de cet espace naturel.
Les zones d'urbanisation future sont classées en 1AU et 2AU.
La zone 1AU, mixte à court terme, représente 2,33 hectares. A noter que la programmation de la zone prévoit la réalisation d'un équipement public (salle multi-activités et son stationnement). Ce dernier n'est pas concerné par le phasage de l'opération inscrite au sein de l'OAP.
La zone 2AU, à long terme, représente 8,48 hectares. Cette zone 2AU ne sera urbanisable qu'après l'urbanisation de la zone 1AU, et cette ouverture à l'urbanisation ne se fera qu'après modification du P.L.U. La municipalité n'envisage pas de modification sur ce sujet avant 2008.
En effet, le P.L.U sera applicable en fin d'année 2006. L'urbanisation de la zone 1AU ne pourra se faire avant 2007. La municipalité souhaite intégrer les nouveaux habitants, et respecter les capacités de ses différents équipements. La modification du P.L.U, pour transformer une partie de la zone 2AU en zone 1AU, ne pourra donc pas se faire avant 2008. »

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

9. Annexe 1 : Délibération de prescription

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 059-200041960-20250928-2025_011-AR

DECISION_2025_011 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bachy

Le Président de Pévèle Carembault,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-37 et L.153-41,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Bachy, approuvé par le conseil municipal le 5 janvier 2007 et ayant fait l'objet de cinq modifications dont la dernière a été approuvée le 16 décembre 2024,

Vu l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2021 portant transfert de la compétence PLU à la communauté de communes Pévèle Carembault au 1er juillet 2021,

Vu la Décision DECISION_2025_001 du 6 février 2025 portant délégation de signature à Monsieur Benjamin DUMORTIER relative aux procédures du service PLUi,

DECIDE

ARTICLE 1er : Objectifs de la procédure de modification de droit commun n°6 du PLU de Bachy

La procédure de modification de droit commun n°6 du PLU de Bachy ci-engagée a pour objectifs de :

- Délimiter de nouveaux emplacements réservés.
- Effectuer des ajustements réglementaires sans incidence sur les orientations générales du PADD.

ARTICLE 2 : Déroulement de la procédure

Une fois la notice explicative du projet réalisée, le bureau d'études, missionné par Pévèle Carembault pour réaliser les études techniques et les livrables de la procédure, devra estimer si elle nécessite ou non évaluation environnementale d'office.

Dans la négative, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) sera saisie et devra dire si elle estime que la procédure est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Le cas échéant, une évaluation environnementale sera réalisée et devra être suivie par une phase de concertation avec le public. Les modalités de la concertation devront alors être définies par délibération du conseil communautaire.

A défaut de nécessiter une évaluation environnementale, le dossier sera ensuite notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui pourront ainsi formuler leurs éventuelles observations dessus.

S'en suivra une enquête publique, conduite par le commissaire enquêteur préalablement désigné par le Tribunal Administratif de Lille, et qui permettra de consulter et d'associer le public à cette procédure.

A l'issue de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de modification du PLU de Bachy, éventuellement ajusté en fonction des remarques des PPA, du public et/ou du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 059-200041960-20250928-2025_011-AR

ARTICLE 3 : Publicité

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme la présente décision fera l'objet d'un affichage numérique sur le site internet de Pévèle Carembault pendant deux mois.

De même, cette décision fera l'objet d'annonces dans les pages d'annonces légales de deux journaux à diffusion régionale.

ARTICLE 4 : Notification de la décision

Copie de la présente décision sera adressée à :
- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le maire de Bachy,

Fait à Pont-à-Marcq,

Signé électroniquement par : Benjamin DUMORTIER
Date de signature : 28/09/2025
Qualité : VP PLUiHBA

Par délégation,
Benjamin DUMORTIER
Vice-Président de la cc. Pévèle Carembault
en charge de l'aménagement du territoire,
du SCoT et du PLUi

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES * PÉVÈLE CAREMBAULT *