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

# COMMUNE DE BACHY

## Communauté de Communes Pévèle Carembault

## Modification n°6 du PLU de BACHY




## Orientation d'Aménagement et de Programmation – Zone AU Centre

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**

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

# Orientation d'Aménagement et de Programmation

| BACHY | AU Centre | 1AU<br>5,1 ha |
|---|---|---|

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

**La zone à urbaniser est bordée par plusieurs rues :**

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

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

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

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

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

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

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

**Les constructions sont de type R+1+Combles faisant culminer les faitages à 8,50 m. Cette hauteur varie ce qui permet au regard de suivre les courbes bâties sans monotonie.**

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

**L'intégration architecturale et paysagère des projets est primordiale.**

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

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

| | |
|---|---|
| **Conditions d'équipement de la zone** *(cf article R 123-6 du code de l'urbanisme)* | Accès & circulations<br><br>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.<br><br>Les accès aux constructions permettront une bonne visibilité et seront pensés dans le but de ne pas entraver la circulation.<br><br>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.<br>Ces 2 zones de rencontre (traversées) en sens unique seront positionnées en fonction de l'aménagement.<br><br>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.<br><br>Une placette de retournement est prévue pour assurer l'accès aux terrains sis au niveau de la vierge bleue.<br><br>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.<br><br>Ramassage des ordures<br><br>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.<br><br>Branchement aux réseaux<br><br>L'assainissement et l'accès à l'eau potable est assuré sur la zone. |

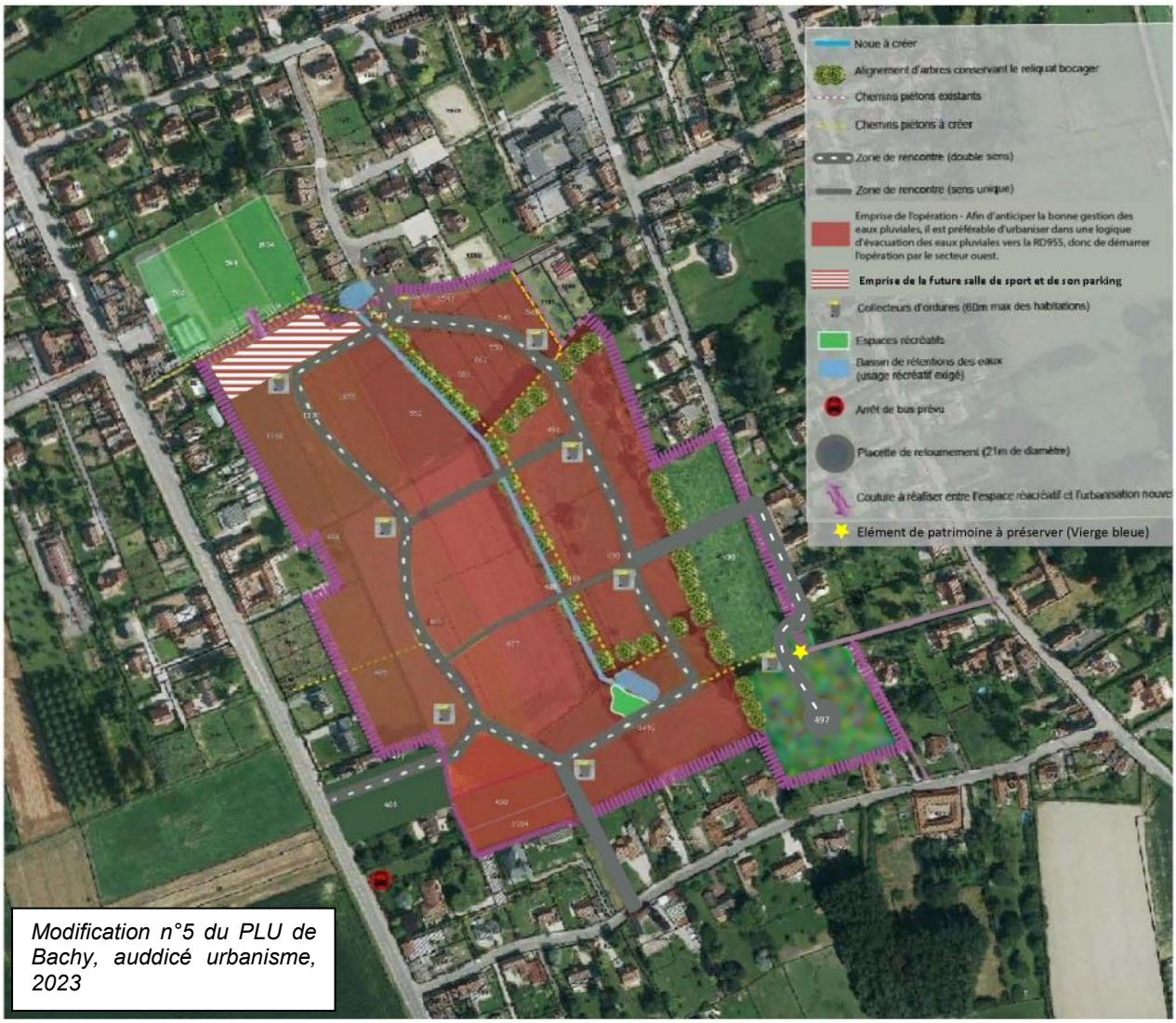
Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

| | |
|---|---|
| **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.<br><br>Afin de se conformer aux prescriptions du SCOT, il n'est plus fait mention de densité minimum de maisons à l'ha.<br><br>Quinze à vingt logements seront autorisés par année civile (tous types confondus).<br><br>Sur les 5,1 ha de surface nette et en conclusion, l'opération devra suivre ce présent déroulé.<br><br>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.<br><br>L'aménagement sera donc prévu dans différents temps :<br>• 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.<br>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.<br>• L'aménagement et les accès devront être réalisés en priorité pour rejoindre la RD955 ou la rue du « Pavé du château, avant toute construction.<br>• Le cadencement devra prendre en compte les accès à la rue Foch et à la rue Léo Lagrange.<br>• 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

| | |
|---|---|
| **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.<br><br>Situés dans la zone urbaine historique, les projets s'efforceront de prendre en compte l'aspect environnemental des lieux.<br><br>Le parti d'aménagement repose sur l'accroche du futur projet au tissu existant par :<br>• La connexion routière et piétonne avec les autres secteurs de la commune<br>• Une intégration paysagère, prenant en compte le reliquat bocager, avec une végétation fournie sans pour autant réaliser un enclavement vert.<br>• Une graduation paysagère pour éviter l'effet « bloc » des constructions futures.<br>• La prise en compte dans l'architecture et l'aspect des constructions à venir de l'existant<br><br>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.<br><br>Un règlement de lotissement commun, à tous les secteurs, sera envisagé.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE




*Modification n°5 du PLU de Bachy, auddicé urbanisme, 2023*

