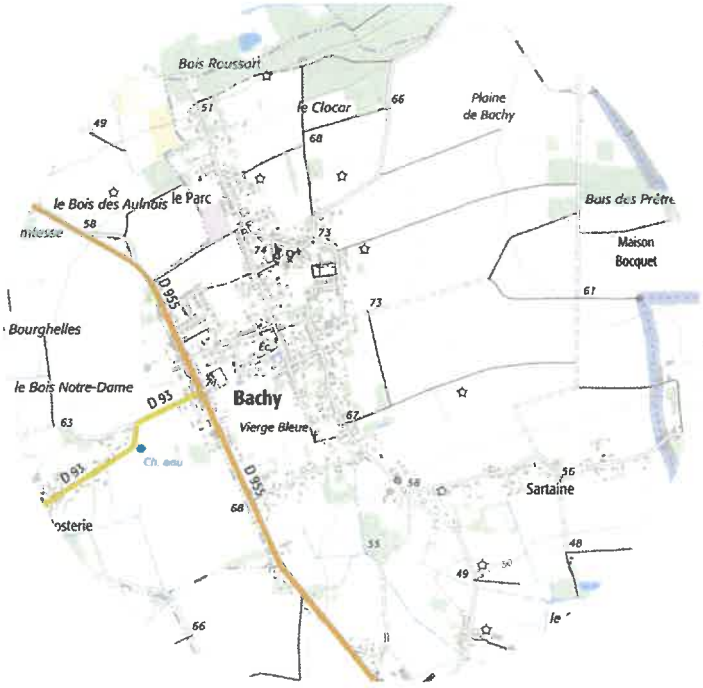
Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

COMMUNE DE BACHY

Communauté de Communes Pévèle Carembault

Modification n°6 du PLU de BACHY



Rapport de présentation

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

SOMMAIRE

PREAMBULE

LE CONTEXTE, LA LOI S.R.U.
LA CONSTITUTION DU DOSSIER DE P.L.U.
LE RAPPORT DE PRESENTATION

PREMIERE PARTIE :

DIAGNOSTIC ET BESOINS

1.1 Le diagnostic

1.1.1 Présentation de la commune
- 1.1.1.1 La situation
- 1.1.1.2 Le contexte administratif et juridique
- 1.1.1.3 Les continuités territoriales

1.1.2 Les caractéristiques sociodémographiques de BACHY
- 1.1.2.1 La population
- 1.1.2.2 La population active
- 1.1.2.3 L'emploi dans la commune

1.1.3 Le logement
- 1.1.3.1 La structure du parc de logements
- 1.1.3.2 L'évolution du parc de logements
- 1.1.3.3 Les caractéristiques des résidences principales

1.1.4 Les équipements
- 1.1.4.1 Les équipements de superstructure
  - 1.1.4.1.1 Les services publics et administrations
  - 1.1.4.1.2 Les équipements scolaires
  - 1.1.4.1.3 Les équipements sportifs et socioculturels
  - 1.1.4.1.4 Les équipements médico-sociaux et les professions de santé
  - 1.1.4.1.5 Les transports en commun

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

1.1.4.2 Les équipements d'infrastructures
1.1.4.2.1 La voirie
1.1.4.2.2 La voie ferrée
1.1.4.2.3 Les réseaux
1.1.4.2.3.1 L'eau potable
1.1.4.2.3.2 L'assainissement
1.1.4.2.3.3 Le ramassage des ordures ménagères
1.1.4.2.3.4 La défense contre l'incendie

1.1.4.3 Les activités
1.1.4.3.1 Les commerces
1.1.4.3.2 L'activité agricole
1.1.4.3.3 Les activités artisanales et industrielles

1.2 Les besoins

1.2.1 Développement économique
1.2.2 Aménagement de l'espace
1.2.3 Environnement
1.2.4 Equilibre social de l'habitat
1.2.5 Transports
1.2.6 Equipements
1.2.7 Service publics et administration
1.2.8 L'agriculture

DEUXIEME PARTIE :

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Le Site

2.1.1 Le climat
2.1.2 Le relief
2.1.3 La flore et la faune
2.1.4 Les paysages
2.1.5 L'eau
2.1.6 Les risques, nuisances et protections
2.1.6.1 Les risques d'inondations
2.1.6.2 Les arrêtés de catastrophes naturelles
2.1.6.3 Le classement en zones vulnérables aux pollutions par les nitrates d'origine agricole dans le basin Artois Picardie
2.1.6.4 Le risque connu de sécheresse des argiles

2.2 Le bâti

2.2.1 L'évolution urbaine
2.2.2 L'architecture

2.3 Atouts et contraintes sur le territoire communal

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

TROISIEME PARTIE :
MOTIVATIONS DU PROJET DE P.L.U

3.1 Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3.1.1 L'urbanisation maîtrisée à dominante d'habitat

3.1.2 Reconnaître et préserver le cadre naturel et les éléments du patrimoine

3.1.3 Conforter les activités

3.2 La traduction des orientations d'aménagement inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le règlement et ses documents graphiques.

3.2.1 La zone urbaine mixte (U et ses secteurs UA, UB, UG, UH, UP, US et UZ)
- 3.2.1.1 Les objectifs d'aménagement
- 3.2.1.2 Les motifs de délimitation de la zone
- 3.2.1.3 les motifs des règles applicables
- 3.2.1.4 Les emplacements réservés

3.2.2 La zone mixte d'urbanisation future à court terme (1AU)
- 3.2.2.1 Les objectifs d'aménagement
- 3.2.2.2 Les motifs de délimitation de la zone
- 3.2.2.3 Les motifs des règles applicables

3.2.3 La zone d'urbanisation future à vocation d'activités (1AUE)
- 3.2.3.1 Les objectifs d'aménagement
- 3.2.3.2 Les motifs de délimitation de la zone
- 3.2.3.3 Les motifs des règles applicables
- 3.2.3.4 Les emplacements réservés

3.2.4 La zone mixte d'urbanisation future à long terme (2AU)
- 3.2.4.1 Les objectifs d'aménagement
- 3.2.4.2 Les motifs de délimitation de la zone
- 3.2.4.3 Les motifs des règles applicables

3.2.5 La zone d'urbanisation future à long terme à vocation d'activités (2AUE)
- 3.2.5.1 Les objectifs d'aménagement
- 3.2.5.2 Les motifs de délimitation de la zone
- 3.2.5.3 Les motifs des règles applicables

3.2.6 La zone agricole (A)
- 3.2.6.1 Les objectifs d'aménagement
- 3.2.6.2 Les motifs de délimitation de la zone
- 3.2.6.3 Les motifs des règles applicables

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

3.2.6.4 Les emplacements réservés

3.2.7 La zone naturelle (N et son secteur NH)
3.2.7.1 Les objectifs d'aménagement
3.2.7.2 Les motifs de délimitation de la zone
3.2.7.3 Les motifs des règles applicables
3.2.7.4 Les emplacements réservés

3.2.8 Superficie des zones

3.2.9 Le principe de progressivité

QUATRIEME PARTIE :

EVALUATION DES IMPACTS DES AMENAGEMENTS SUR L'ENVIRONNEMENT

4. 1 L'application des lois et l'incidence des orientations du plan sur l'environnement
4.1.1 La prise en compte des lois
4.1.2 La compatibilité avec les autres documents
4.1.3 La prévention des risques naturels prévisibles et des risques technologiques
4.1.3.1 Lutter contre les inondations
4.1.3.2 Limiter les risques induits par la circulation
4.1.3.3 Les servitudes d'utilité publique

4. 2 La préservation et la mise en valeur de l'environnement
4.2.1 La prise en compte du patrimoine naturel
4.2.1.1 Protéger les espaces naturels
4.2.1.2 Les haies et boisements
4.2.1.3 Préserver la qualité de l'eau
4.2.1.3.1 Un assainissement de qualité
4.2.1.3.2 Limiter les autres formes de pollution
4.2.2 La prise en compte du paysage bâti et du cadre de vie urbain
4.2.2.1 Préserver un tissu urbain homogène
4.2.2.2 Limiter les problèmes de voisinage
4.2.3 La mise en valeur
4.2.3.1 La protection de l'identité communale
4.2.3.2 Le développement des sentiers
4.2.3.3 L'amélioration du paysage urbain
4.2.3.4 Les implications financières

CONCLUSION

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

ANNEXE 1 :

ELEMENTS DU PATRIMOINE A PROTEGER

ANNEXE 2 :

BATIMENTS REPERES EN ZONE AGRICOLE, DONT L'EXTENSION ET LE CHANGEMENT D'AFFECTATION SONT POSSIBLES

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

SOMMAIRE

PREAMBULE
LE CONTEXTE, LA LOI S.R.U, LA LOI U.H.
LA CONSTITUTION DU DOSSIER DE P.L.U.
LE RAPPORT DE PRESENTATION

PREMIERE PARTIE
DEUXIEME PARTIE
TROISIEME PARTIE
QUATRIEME PARTIE
CONCLUSION
ANNEXES

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

LE PREAMBULE :

LE CONTEXTE, LA LOI S.R.U.

LE CONTEXTE

La commune de BACHY disposait d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 22 novembre 1978, modifié le 27 décembre 1988 et le 13 mai 1991. Par délibération du 26 janvier 1996, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision de son P.O.S, en vue de l'adapter aux besoins de la commune suivant les orientations du schéma directeur de Lille et de revoir les emplacements réservés.

La présente révision du P.O.S et sa transformation en P.L.U a été prescrite par délibération du Conseil Municipal, en date du 21 novembre 2002.
Elle a pour but d'inscrire ou de supprimer des emplacements réservés, d'actualiser le dispositif réglementaire, de mener une réflexion sur l'aménagement général du village (habitat, activités économiques…) et ouvrir quelques zones d'urbanisation, d'avoir une réflexion sur les voies de circulation, voies piétonnes et itinéraires cyclables, en ce qui concerne la sécurité routière.

Le Bureau d'Etudes F.H.R. a été choisi pour assurer l'élaboration du nouveau P.L.U.
La D.D.E. (Arrondissement de Lille) assiste la commune lors de la prescription de l'élaboration du P.L.U. dans une mission de conseil.

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre des documents d'urbanisme prévus par la Loi. Les différentes lois prises en compte pour la révision du P.L.U. de BACHY apparaissent dans le chapitre de l'application des lois, à la quatrième partie de ce rapport de présentation.
La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, avec ses décrets d'application du 01 avril 2001, est complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et le décret d'application n°2004-531 du 9 juin 2004.

La concertation a été réalisée avec la population dans le cadre d'une réunion publique de présentation des objectifs du P.A.D.D, ainsi que par la consultation en mairie des documents d'élaboration du P.L.U avec la possibilité d'indiquer des observations sur un registre dédié.

LA LOI S.R.U. : les principes fondamentaux :

Ce sont principalement les articles :
L.111-1-1 à L.111-11, L.121-1 à L.124-4 et L.311-1 à L.311-8
R.121-1 à R.124-8 et R.311-1 à R.311-12
du Code de l'Urbanisme qui régissent les dispositions applicables aux documents d'urbanisme.

Les fondements de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000 et son décret d'application du 31 Mars 2001 sont précisés en particulier dans les articles :

*** L'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme :**

Des Directives Territoriales d'Aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application « des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral (…)».

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

Les Directives Territoriales d'Aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional (…).

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les Directives Territoriales d'Aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants (…).

*** <u>L'article L.121-1-1 du Code de l'Urbanisme</u> :**

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

3. Une utilisation économe de l'espace et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions du 1. à 3. sont applicables aux Directives Territoriales d'Aménagement visées à l'article L.111-1-1 ».

*** <u>L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi U.H. du 02 juillet 2003</u> :**

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui défini les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (…)
Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions (…) ».

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 CONSTITUTION DU DOSSIER DE P.L.U

Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents distincts :

- **Le rapport de présentation** qui rassemble de façon organisée le diagnostic global de la commune avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du zonage réglementaire.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la commune (P.A.D.D) qui définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme (10 à 15 ans).
- **Le plan de zonage** qui définit les différents espaces (urbanisé, agricole, naturel) ainsi que les emplacements réservés (E.R) et les espaces boisés classés.
- **Le règlement** qui fixe les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones.
- **Les documents techniques annexes** concernant notamment :
  - les annexes sanitaires et réseaux publics,
  - les servitudes d'utilité publique et contraintes,
  - la liste des emplacements réservés.
  - les orientations d'aménagement.

Chaque pièce constitutive du P.L.U apporte des données complémentaires sur la commune et permet de définir un véritable projet à longue échéance pour la commune.
Cependant, il faut préciser que seuls le règlement et le plan de zonage ont un caractère réglementaire opposable au tiers. Les informations comprises dans les autres documents graphiques sont inscrites à titre informatif. La loi U.H. du 02 juillet 2003 a ainsi récemment supprimé le caractère d'opposabilité aux tiers du P.A.D.D.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BACHY, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.
Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale, de déterminer les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues :

Son contenu est précisé par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par le décret d'application n°2004-531 du 9 juin 2004 : « Le rapport de présentation :
1 – Expose le diagnostic prévu à l'article L.123-1,
2 – Analyse l'état initial de l'environnement,
3 – Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdits en application du a de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.
4 – Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».
A cet effet, il comprend 4 thèmes essentiels :

- Les caractères généraux de la commune établis au regard des données économiques, démographiques et sur le logement.
- L'état des lieux, ses forces et ses faiblesses.
- L'explication des choix retenus sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement.
- L'évaluation des impacts des aménagements sur l'environnement.

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

SOMMAIRE
PREAMBULE

PREMIERE PARTIE

DIAGNOSTIC ET BESOINS

DEUXIEME PARTIE
TROISIEME PARTIE
QUATRIEME PARTIE
CONCLUSION
ANNEXES

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

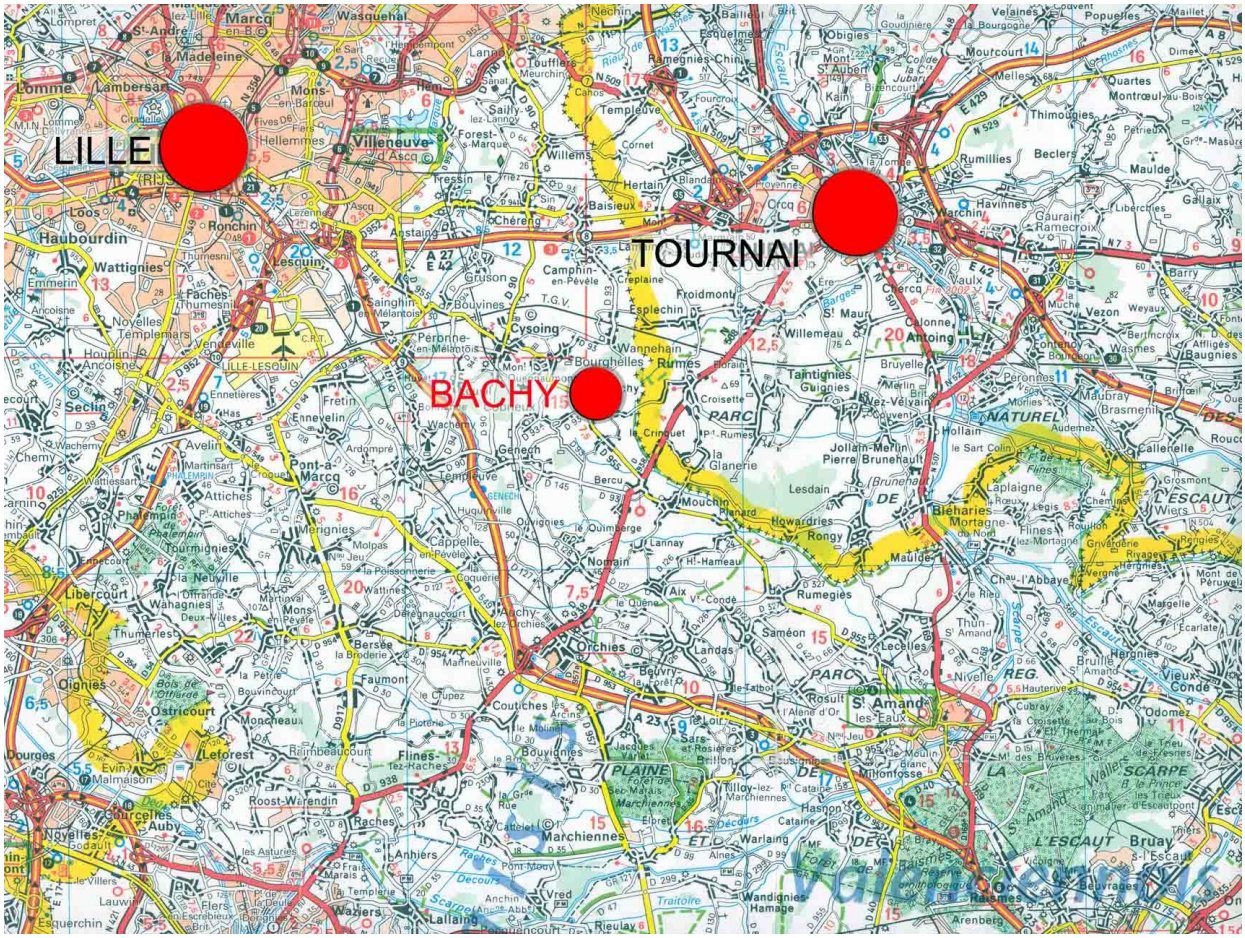
PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ET BESOINS

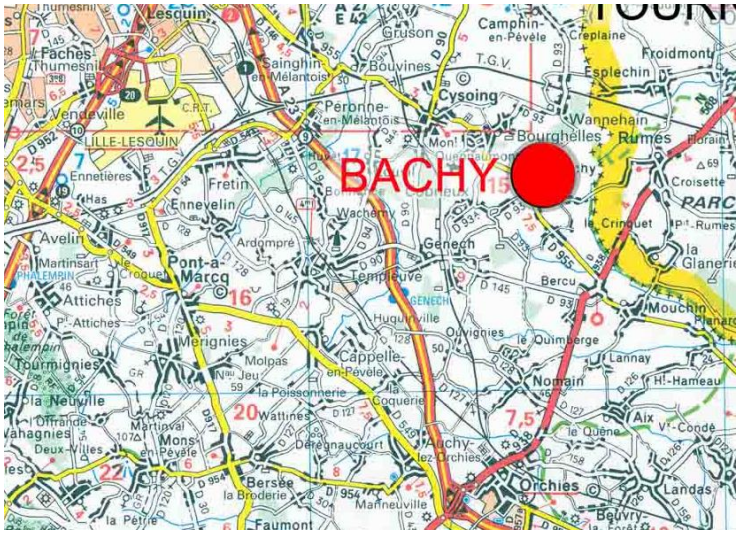
1. 1 Le Diagnostic

1.1.1 Présentation de la commune

1.1.1.1 La situation

La commune de BACHY se situe dans le département du Nord, sur la R.D 955 entre Lille et Saint-Amand-les-Eaux, à 5 kilomètres de Cysoing et à 20 kilomètres au SUD-EST de Lille.
Bachy est limitrophe de la Belgique et de la commune de Rumes.





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

1.1.1.2 Le contexte administratif et juridique : structures intercommunales et schéma directeur

La commune de BACHY appartient au canton de Cysoing et à l'arrondissement de Lille, en dehors du périmètre de la Communauté Urbaine de Lille.

• Les structures intercommunales :
BACHY fait partie de **la Communauté de Communes du Pays de Pévèle (CCPP)** qui regroupe 19 communes Attiches, Avelin, Bachy, Bersée, Bourghelles, Camphin en Pévèle, Cappelle en Pévèle, Cobrieux, Cysoing, Ennevelin, Genech, Louvil, Mérignies, Moncheaux, Mons en Pévèle, Mouchin, Templeuve, Tourmignies et Wannehain.

Elle a été créée le 20/12/1993, rassemble environ 38000 habitants sur un territoire et exerce diverses compétences techniques et administratives :

- Aménagement de l'espace :
  - Schéma directeur,
  - Elaboration, mise en œuvre, modification et révision de tous autres schémas de planification et de programmation d'aménagement et d'urbanisme d'intérêt communautaire,
  - Plan local d'habitat,
  - Zone d'aménagement concerté à usage d'habitation.
- Actions de développement économique :
  - Aménagement de zones à usage industriel, tertiaire et artisanal.
- Autres compétences :
  - Collecte, traitement, des déchets dans le cadre du schéma départemental
  - Instance de coordination gérontologique
  - Négociation et mise en œuvre de contrats de rivière
  - Animation intercommunale de la jeunesse (sauf petite enfance)
  - Assainissement collectif et non collectif, collecte, transport et traitement des eaux pluviales limitées aux zones d'assainissement collectif
  - Curage et entretien des fossés et des cours d'eau non domaniaux
  - Compétence culturelle :
    - Etude et mise en place d'une politique culturelle intercommunale et/ou communautaire
    - Organisation d'activités à caractère artistique et culturel, d'animations et de manifestations culturelles d'intérêt intercommunal et/ou communautaire : enseignement musical, journées du patrimoine, réseau de diffusion culturelle
    - Création d'équipements culturels à caractère intercommunal et/ou communautaire
    - Soutien à la diffusion d'œuvres cinématographiques et aux établissements de spectacles cinématographiques implantés sur le territoire : soutien aux cinémas de Templeuve
  - Nouvelles technologies
    - Etude et mise en place d'une politique de développement et de valorisation de l'utilisation des technologies de l'information et de la communication (TIC) sur le territoire de la communauté
    - Equipement des lieux publics destinés à favoriser l'accès des services administratifs et de la population aux TIC
    - Animation des lieux publics destinés à favoriser l'accès de la population aux TIC
    - Mutualisation de moyens en ingénierie pour développer la communication via Internet
    - Aide au développement des usages et services liés aux TIC au sein de la communauté
  - Voirie d'intérêt 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

- Voirie nouvelle qui permet l'accès à des équipements communautaires

- Tourisme

La communauté de communes appartient au **Syndicat d'Assainissement du Nord (S.I.A.N**) et au **Syndicat mixte pour l'aménagement hydraulique des vallées de la Scarpe et du Bas-Escaut**.

• Le Schéma Directeur :
BACHY est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Lille Métropole approuvé le 06 décembre 2002.

La prise en compte de ce document dans l'élaboration du P.L.U. est présentée en quatrième partie de ce rapport de présentation.

1.1.1.3 Les continuités territoriales

La commune de BACHY a la particularité de partager son espace bâti avec le hameau de la commune de Bourghelles. Ces bâtiments de l'autre côté de la R.D 955, face à la mairie sont intégrés à la commune de Bachy et utilisent ces services. La commission d'urbanisme s'est penchée sur les projets de zonage et de règlement du P.L.U de la commune de Bourghelles en cours d'élaboration, pour essayer de trouver une cohérence entre les documents d'urbanisme des deux communes.

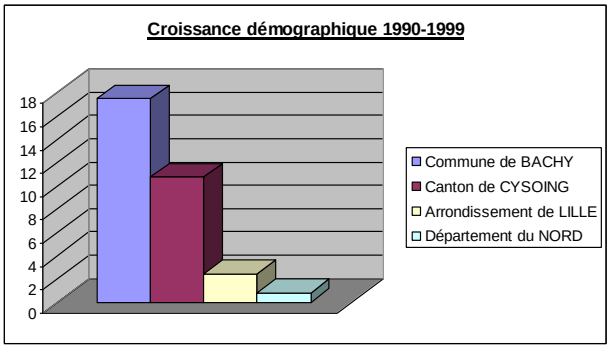
Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

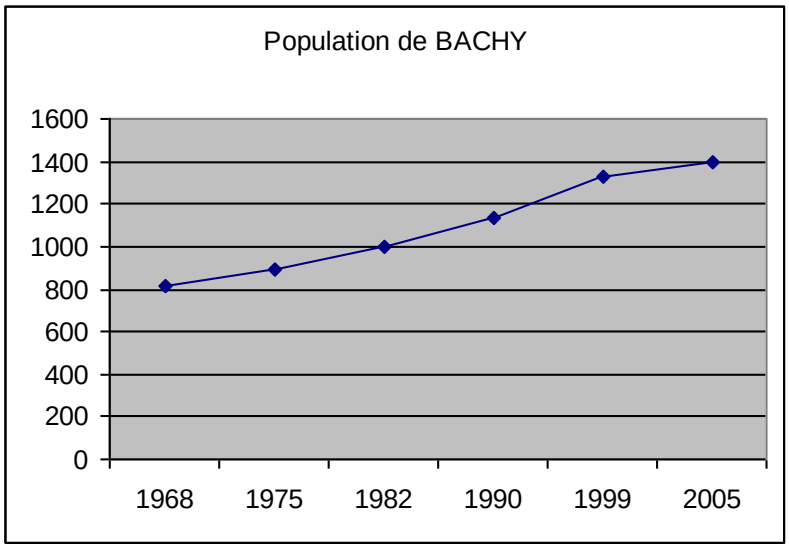
1.1.2 Les caractéristiques sociodémographiques de BACHY

1.1.2.1 La population

	1982	1990	1999	Croissance 1990-1999
Commune de BACHY	**1001**	**1134**	**1332**	**17,46%**
Canton de CYSOING	**21598**	**23400**	**25928**	**10,80%**
Arrondissement de LILLE	**1126842**	**1153113**	**1181724**	**2,48%**
Département du NORD	**2522084**	**2532589**	**2554449**	**0,86%**

La population de BACHY est en constante hausse depuis les années soixante-dix.
Après une hausse de 17,46 % entre 1990 et 1999, soit 1,9 % par an, la population de BACHY a encore augmenté entre 1999 et 2005, mais de façon moins forte : 4,73 %, soit 0,8 % par an.

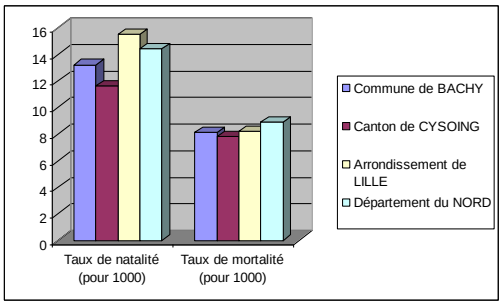




Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

En 37 ans, la population de BACHY est passée de 816 habitants en 1968 à 1395 en 2005, soit une hausse de 579 habitants (+ 70,96 %).
Concernant le nombre de ménage, il y avait 459 ménages en 1999, et 494 en 2005, soit une hausse de 35 ménages en 6 ans (7,6 %).
Le nombre de ménages d'une personne reste stable à 20,90 % des ménages, entre 1999 et 2005. Le nombre de personnes par ménages diminue un peu de 2,9 en 1999 à 2,8 en 2005.

	Taux de natalité (pour 1000)	Taux de mortalité (pour 1000)	Taux annuel d'augmentation de la population dû au solde naturel	Taux annuel d'augmentation de la population dû au solde migratoire
Commune de BACHY	**13,2**	**8,1**	**0,51%**	**1,29%**
Canton de CYSOING	**11,6**	**7,8**	**0,38%**	**0,77%**
Arrondissement de LILLE	**15,5**	**8,2**	**0,74%**	**-0,46%**
Département du NORD	**14,4**	**8,9**	**0,55%**	**-0,45%**



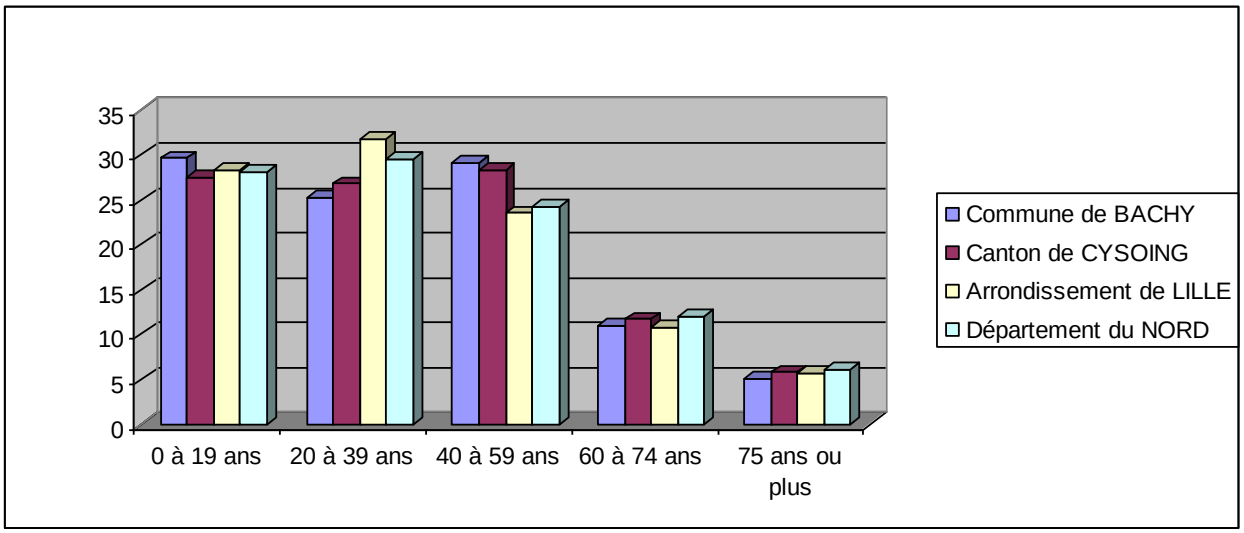
Depuis 1975, BACHY connaît des soldes naturels et des soldes migratoires positifs. Les variations positives de sa population sont principalement dues aux soldes migratoires très positifs.
Le taux de natalité diminue, il est passé de 18 ‰ en 1962-1968 à 13 ‰ en 1990-1999.
Le taux de mortalité diminue également, il est passé de 16 ‰ en 1962-1968 à 8 ‰ en 1990-1999.

La répartition de la population de BACHY par âges est la suivante :

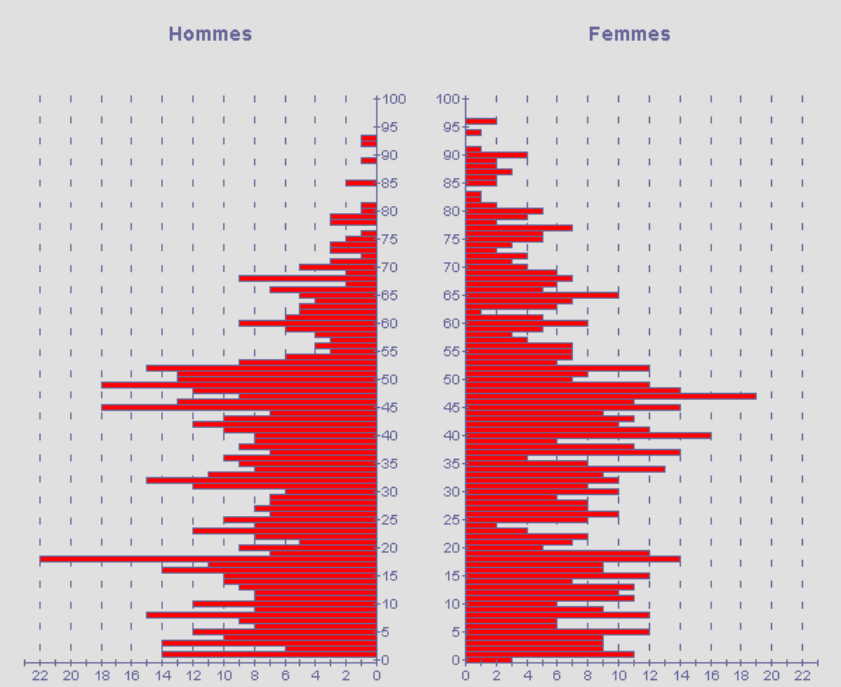
	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus
Commune de BACHY	**394 29,65%**	**335 25,21%**	**387 29,12%**	**146 10,98%**	**67 5,04%**
Canton de CYSOING	**7135 27,52%**	**6943 26,78%**	**7322 28,24%**	**3037 11,71%**	**1491 5,75%**
Arrondissement de LILLE	**334177 28,28%**	**375055 31,74%**	**277768 23,50%**	**127658 10,80%**	**67066 5,68%**
Département du NORD	**718343 28,12%**	**754267 29,53%**	**620603 24,29%**	**307689 12,05%**	**153547 6,01%**

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

En 1999, à BACHY, 16,02 % des habitants sont âgés de 60 ans ou plus, alors que dans le Canton de Cysoing et dans le Département du Nord, ces taux sont respectivement de 17,46 % et 18,06 %. Le taux de la population de 0 à 19 ans est supérieur à ceux des entités repères.



Pyramide des âges de Bachy en 1999



Population des moins de 20 ans
A BACHY

	1999	1990	1982
0 à 4 ans	85	58	69
5 à 9 ans	97	111	82
10 à 14 ans	92	93	81
15 à 19 ans	120	89	87
TOTAL	394	351	319

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 population des moins de 20 ans a augmenté de 23,51 % entre 1982 et 1999. C'est la tranche d'âges 15-19 ans qui a particulièrement augmenté.

Population scolarisée par âge en 1999 et en 1990

	1999		1990	
	Nombre	% scolarisé	Nombre	% scolarisé
3 à 6 ans	69	86,3%		
16 à 18 ans	79	100,0%	52	92,9%
19 à 24 ans	67	77,0%	12	15,8%
25 ans et plus	13	1,5%	0	0,0%

La population des étudiants augmente : 80 jeunes gens de plus de 16 ans sont scolarisés en 1999, pour 12 en 1990, soit une hausse de 566,66 %. C'est la tranche des 19-24 ans qui a particulièrement augmenté. De plus on remarque la présence d'étudiants de 25 ans et plus en 1999 (13 étudiants en 1999 contre 0 en 1990).

	BACHY	France	Département du Nord
Supérieur	14,6	9,1	7,4
BAC + 2	13,9	8,5	8,1
BAC/BP	14,8	12,2	11,2
CAP/BEP	22,5	24,8	24,6
BEPC	8.2	8.1	8.1
CEP	15.3	17.3	18.0
Aucun	10.6	20	22.6

La population de plus de 15 ans de BACHY est très diplômée.
En 1999, à BACHY, seulement 10,6 % n'ont aucun diplôme (contre 20% au niveau national), et 43,3 % ont un niveau BAC ou plus (contre 29,8 % au niveau national et 26,70 % au plan départemental).

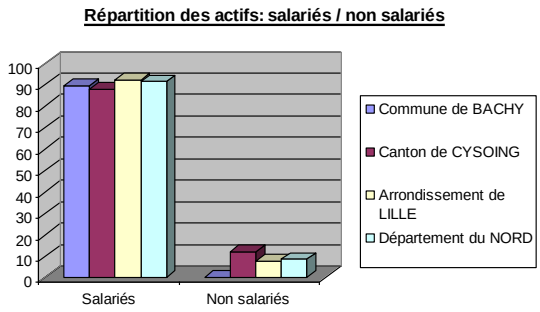
Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

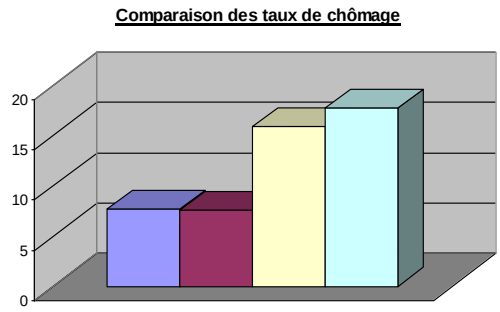
1.1.2.2 La population active

	Nombre d'actifs et pourcentage par rapport à la population totale	Nombre de chômeurs et pourcentage par rapport au nombre d'actifs	Salariés et pourcentage par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi	Non salariés et pourcentage par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi	Travaillant dans la même commune et pourcentage par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi
Commune de BACHY	**621 46,73%**	**48 7,73%**	**512 89,35%**	**61 10, 65%**	**65 11,34%**
Canton de CYSOING	**12025 46,38%**	**916 7,61%**	**9755 87,81%**	**1354 12,19%**	**1798 16,18%**
Arrondissement de LILLE	**520378 44,04%**	**82695 15,89%**	**403212 92,12%**	**34471 7,88%**	**130331 29,77%**
Département du NORD	**1081969 42,35%**	**191485 17,70%**	**813466 91,35%**	**77018 8,65%**	**278235 31,25%**

Le taux d'actifs à BACHY est supérieur à ceux des entités repères.

Seulement 11,34 % des personnes ayant un emploi, résident et travaillent dans la commune de BACHY, taux faible par rapport aux entités repères.
Le taux de chômage de BACHY est très inférieur à ceux de l'arrondissement et du département.





Structure socioprofessionnelle en 1999 :

La répartition de la population active de BACHY est la suivante :

Population selon la catégorie socioprofessionnelle			
	1999	1990	1982
Agriculteurs	1,75 %	1,80 %	5,06 %
Artisans, commerçants	1,75 %	3,94 %	4,28 %
Cadres, prof. Intel.	9,62 %	5,73 %	3,89 %
Professions inter.	13,12 %	11,11 %	7,78 %
Employés	12,83 %	13,26 %	7,00 %
Ouvriers	7,58 %	11,83 %	12,06 %
Retraités	13,41 %	13,26 %	10,90 %
Autres inactifs	39,94 %	39,07 %	49,03 %

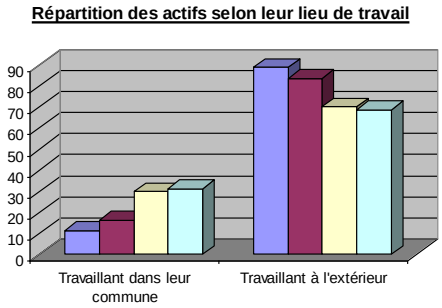
Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

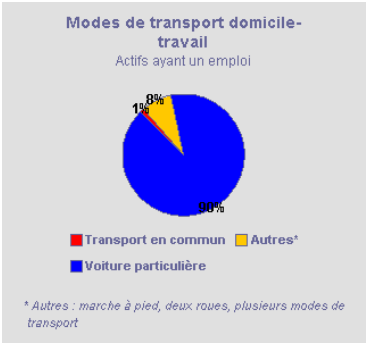
En 1999, les employés, les ouvriers et les professions intermédiaires représentent ensemble 33,53 % de la population de BACHY.

Le cumul des parts des retraités et des inactifs a baissé:
• 59,93 % en 1982
• 52,33 % en 1990
• 53,35 % en 1999

1.1.2.3 L'emploi dans la commune

Une partie de la population active exerce son activité à BACHY, mais elle est en minorité. En effet, la majeure partie de la population travaille à l'extérieur et effectue quotidiennement les déplacements domicile travail. Les pôles principaux d'activités sont Orchies, les régions de Lille et Valenciennes.





La voiture est le mode de transport le plus utilisé pour les trajets domicile travail (90 %). Seuls 1 % des actifs utilisent les transports en commun.

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

- **Emplois par secteurs d'activité en 1999**

SECTEURS D'ACTIVITE	BACHY 1999	
	Nombre	%
Ensemble	576	100
Agriculture	36	6,3
Industrie	56	9,7
Industries des biens de consommation	16	2,8
Industries automobiles	12	2,1
Industries des biens d'équipement	8	1,4
Industries des biens intermédiaires	16	2,8
Energie	4	0,7
Construction	32	5,6
Tertiaire	452	78,5
Commerce	100	17,4
Transports	20	3,5
Activités financières	24	4,2
Services aux entreprises	60	10,4
Services aux particuliers	24	4,2
Education, santé, action sociale	140	24,3
Administration	84	14,6

Le nombre d'emplois à Bachy est très important pour une commune de cette taille.
La part du secteur tertiaire est forte avec deux secteurs principaux le commerce et l'éducation, la santé, l'action sociale, qui réunis représentent 41,7 % des emplois.

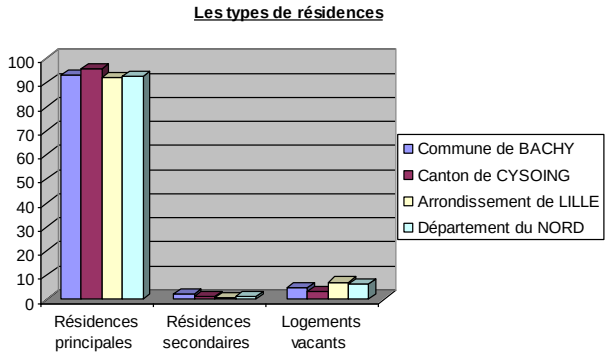
Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

1.1.3 Le logement

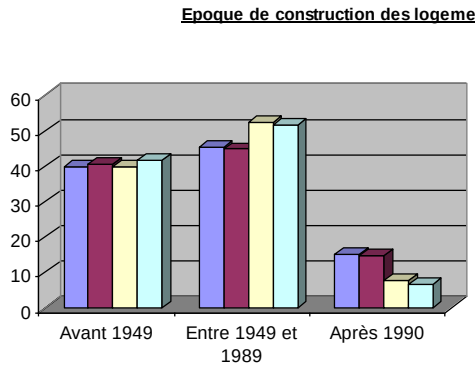
1.1.3.1 La structure du parc de logements

					Epoque d'achèvement		
	Ensemble	Résidences principales et pourcentage par rapport à l'ensemble	Résidences secondaires et pourcentage par rapport à l'ensemble	Logements vacants et pourcentage par rapport à l'ensemble	Avant 1949	Entre 1949 et 1989	Après 1990
Commune de BACHY	492	459 93,29%	10 2,03%	23 4,68%	195 39,64%	223 45,32%	74 15,04%
Canton de CYSOING	9490	9091 95,80%	91 0,96%	308 3,24%	3834 40,40%	4248 44,76%	1408 14,84%
Arrondissement de LILLE	491018	452158 92,09%	3605 0,73%	35255 7,18%	195771 39,87%	256696 52,28%	38551 7,85%
Département du NORD	1035295	957388 92,47%	13131 1,27%	64776 6,26%	432064 41,73%	534968 51,67%	68263 6,60%

En 1999, le nombre total de logements est de 492, dont 459 résidences principales, 10 résidences secondaires et 23 logements vacants.
Des logements vacants ont déjà été réhabilités. D'autres réhabilitations sont également en projet, mais beaucoup de ces anciens logements sont en trop mauvais état pour être réhabilités. Mais le taux de logements vacants (4,68 %) est inférieur à ceux de l'arrondissement de Lille (7,18 %) et du département du Nord (6,26 %).



Les logements datent d'avant 1949 pour 39,64 %.
Beaucoup de constructions ont eu lieu entre 1990 et 1999 (15,04 % des logements).



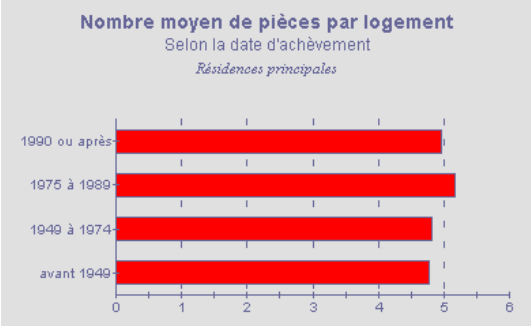
Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

1.1.3.2 L'évolution du parc de logements

Entre 1990, et 1999, le parc de logements de BACHY a augmenté de 55 logements.
Mais des modifications sont intervenues dans le détail entre résidences principales ou secondaires, et logements vacants.
Ainsi, entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales a augmenté de 64. Le nombre de résidences secondaires est passé de 16 à 10. Le nombre de logements vacants de 26 à 23.

Nombre de pièces par habitation	Nombre de logements en 1999
1	0
2	30
3	57
4	110
5	133
6 ou +	162

Les logements sont souvent très grands : prés de 60 % des logements comportent cinq pièces ou plus.



Nombre moyens en 1999		
Nombre de personnes par pièce	Nombre de personnes par résidence principale	Nombre de pièces par résidence principale
0,58	2,86	4,9

- Population totale selon le lieu de résidence antérieure en 1999

LIEU DE RESIDENCE ANTERIEURE	BACHY 1999	
	Nombre	%
Population totale	1372	100
Identique (population stable) – même logement	700	51,02
Différent (population mobile)	672	48,98
Même commune – autre logement	96	7
Autres communes	576	41,98

58% des habitants de BACHY en 1999 étaient déjà à BACHY en 1990.

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

- Résidences principales selon le statut d'occupation en 1999

STATUTS D'OCCUPATION	Logements			Population	
	1999		Evolution 90 – 99 (%)	Nombre	%
	Nombre	%			
Ensemble	459	100	+16,20	1329	100
Propriétaires	366	79,74	+18,06	1102	82,92
Locataires	78	16,99	+21,87	199	14,97
Logements non HLM	59	12,85		161	12,11
Logements HLM	19	4,14		38	2,86
Logés gratuitement	15	3,27	-28,57	28	2,11

Les locataires représentent presque 15 % de la population, dans presque 17 % des logements, mais les locataires ont connu une augmentation plus forte que celle des propriétaires, entre 1990 et 1999.

En 2005, le nombre de logements augmente (de 492 à 516) et la part des résidences principales augmente également (de 93,3 % à 95,7 %). Le nombre de logements vacants a fortement diminué (de 23 à 15).

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION RECENTE (Source : SITADEL)

	Nombre de logements autorisés			
	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	Total
1990	4 781 m²	14 1010 m²	0	18 1791 m²
1991	8 1185 m²	0	0	8 1185 m²
1992	3 456 m²	0	0	3 456 m²
1993	0	0	0	0
1994	12 1739 m²	0	0	12 1739 m²
1995	3 473 m²	0	0	3 473 m²
1996	5 647 m²	0	0	5 647 m²
1997	9 1315 m²	0	0	9 1315 m²
1998	2 305 m²	0	0	2 305 m²
1999	7 1179 m²	2 309 m²	0	9 1488 m²
2000	6 878 M²	0	0	6 878 m²
2001	1 162 m²	0	0	1 162 m²
2002	7 917 m²	0	0	7 917 m²
2003	2 361 m²	2 161 m²	0	4 522 m²
2004	6 1034 m²	0	0	6 1034 m²
2005	9 1330 m²	0	0	9 1330 m²

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

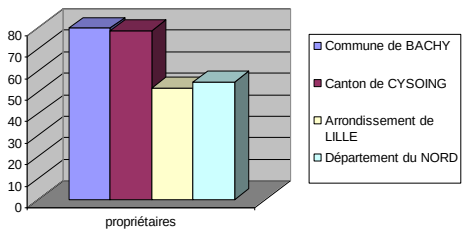
	Nombre de logements commencés			
	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	Total
1990	4 790 m²	0	0	4 790 m²
1991	7 1022 m²	0	0	7 1022 m²
1992	4 614 m²	14 1010 m²	0	18 1624 m²
1993	1 150 m²	0	0	1 150 m²
1994	10 1476 m²	0	0	10 1476 m²
1995	4 491 m²	0	0	4 491 m²
1996	3 457 m²	0	0	3 457 m²
1997	7 1024 m²	0	0	7 1024 m²
1998	7 1031 m²	0	0	7 1031 m²
1999	3 482 m²	2 309 m²	0	5 791 m²
2000	7 1171 m²	0	0	7 1171 m²
2001	3 404 m²	0	0	3 404 m²
2002	7 968 m²	0	0	7 968 m²
2003	2 361 m²	2 161 m²	0	4 522 m²
2004	4 704 m²	0	0	4 704 m²
2005	4 723 m²	0	0	4 723 m²

1.1.3.3 Les caractéristiques des résidences principales

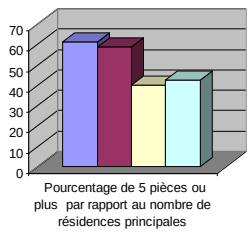
	Nombre de résidences principales et pourcentage d'augmentation par rapport à 1990	Nombre de maisons individuelles ou fermes et pourcentage par rapport au nombre de résidences principales	Nombre de 5 pièces ou plus et pourcentage par rapport au nombre de résidences principales	Statut d'occupation par le ménage: propriétaire et pourcentage par rapport au nombre de résidences principales	Au moins une voiture par ménage et pourcentage par rapport au nombre de résidences principales	Nombre moyen d'occupants par résidence principale
Commune de BACHY	**459 16,20%**	**438 95,42%**	**282 61,44%**	**366 79,74%**	**413 89,98%**	**2,9**
Canton de CYSOING	**9091 16,67%**	**8410 92,51%**	**5360 58,96%**	**7142 78,56%**	**7906 86,96%**	**2,83**
Arrondissement de LILLE	**452158 9,01%**	**268958 59,48%**	**181125 40,06%**	**234098 51,77%**	**335843 74,28%**	**2,56**
Département du NORD	**957388 7,56%**	**670646 70,05%**	**409456 42,77%**	**525057 54,84%**	**718112 75,01%**	**2,62**

En 1999, le nombre de résidences principales à BACHY a augmenté de 16,20 % par rapport à 1990.
Les constructions y sont principalement individuelles (à 95,42 %).
Le nombre de propriétaires est élevé (79,74 %).
Les résidences principales sont assez grandes, 61,44 % d'entre eux possèdent 5 pièces ou plus.

Statut d'occupation des ménages



5 pièces ou plus



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

SYNTHESE :

La population de BACHY augmente depuis 1968 passant de 816 à environ 1400 habitants aujourd'hui. Cette augmentation est élevée depuis 1982. Mais le taux de natalité est faible par rapport à ceux du Département et de l'Arrondissement.
Jusqu'aux années soixante-dix, la majeure partie de la population était originaire de BACHY ou d'un village très proche. En revanche, aujourd'hui, la croissance de la population est essentiellement due au solde migratoire.

• Ages :
Peu de personnes très âgées (75 ans et plus), beaucoup de moins de 20 ans, mais, beaucoup de 40 à 59 ans, la population va avoir tendance à vieillir.

• Emploi :
La population de BACHY est très active et travaille à l'extérieur de la commune. Les ménages sont par conséquent équipés en automobiles (53,38 % en possède 2 ou plus et 36,6% en possède une).

• Logement :
Il s'agit de résidences principales, individuelles et grandes (61 % de 5 pièces et plus)
Beaucoup de constructions nouvelles (plus de 15 % après 1990) en concordance avec le Canton.
Le nombre d'occupants par logement est élevé (2,9 personnes par résidence principale).

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

1.1.4 Les équipements

1.1.4.1 Les équipements de superstructure

Les équipements principaux sont situés dans deux pôles : autour de la place de l'église, autour de la mairie et du stade.
Ces localisations font actuellement l'objet d'une étude FAN Equipement.

1.1.4.1.1 Les services publics et administrations

En raison de la faible taille de la commune les services publics se réduisent à la seule mairie, qui permet de répondre aux attentes principales de la population.
Les services de la mairie permettent également d'orienter les habitants vers les services développés à CYSOING, chef-lieu de Canton.



- La mairie



- La poste

Des permanences de différents services ont également lieu à la Mairie de CYSOING :
- Caisse Régionale d'Assurance Maladie
- Agence Nationale Pour l'Emploi
- C.I.C.A.S (retraite complémentaire)
- Mutualité Sociale Agricole
- Contrôleur des impôts
- Assistante sociale de la CPAM
- Conciliateur

1.1.4.1.2 Les équipements scolaires

L'enseignement élémentaire est prodigué dans deux écoles : Ecole Jacques BREL et Ecole Françoise DOLTO.

<u>Effectifs lors de la rentrée 2005 :</u>



Ecole Jaques BREL : 67 élèves
1 classe CM1 et CM2 : 25 élèves
1 classe CE2 et CM1 : 24 élèves
1 classe CE1 : 18 élèves

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



Ecole Françoise DOLTO : 60 élèves
1 classe Grande maternelle et CP : 20 élèves
1 classe Grande et Moyenne maternelle : 19 élèves
1 classe Petite maternelle : 21 élèves

Evolutions des effectifs des classes :

année	Petite maternelle	Moyenne et grande maternelle	CP	CE1 / CE2	CM1 / CM2	TOTAL
1996/1997	24	28	18	26	27	132
1997/1998	28	22	20	27	33	123
1998/1999	31	31	12	38	33	145
1999/2000	30	34	14	30	40	148
2000/2001	22	32	21	28	40	143
2001/2002	27	32	15	34	26	134
2002/2003	19	33	16	40	23	131
2003/2004	27	34	14	35	34	144
2005/2006	21	25	14	34	33	127

NB : les effectifs du CP ne comprennent que les enfants des grandes sections maternelles de l'année précédente.

L'école Jacques BREL était autrefois « L'école des filles ».
Suivant les archives municipales, il y eut d'abord, vers les années 1860/70 une classe et le logement de l'institutrice, puis en 1892, la construction d'une seconde classe et du logement de l'adjointe.
C'est en 1985 que notre Municipalité a entrepris de nettes améliorations : installations de sanitaires avec eau courante, WC filles, garçons, handicapés, isolation des murs, chauffage électrique par plafonds rayonnants et premiers achats de terrains avoisinants.
Enfin 2000, dernière étape : nouveaux achats de terrains, portant l'ensemble à 6200 m², puis lancement du « chantier du siècle ».
Premier coup de pelle mécanique le 2 janvier 2001, rentrée dans les nouveaux locaux en septembre 2001, un imposant et confortable ensemble de quatre nouvelles classes, tandis que les anciennes classes deviendront bientôt bibliothèque et cyber-centre.

Les enfants des classes de CM se rendent de façon hebdomadaire à la piscine de Ronchin. La piscine est entièrement prise en charge par la municipalité.

Un restaurant scolaire et une garderie sont à la disposition des enfants, les jours d'école.

En fin de scolarité primaire à Bachy, les élèves vont au collège de Cysoing et au lycée de Genech.

1.1.4.1.3 Les équipements sportifs et socioculturels



- Salle des fêtes (200 personnes)

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

- Foyer rural (60 personnes)
- Bibliothèque municipale
- Cybercentre



- Point jeunes : animation jeunesse le mercredi et samedi après-midi
- Service repas à domicile





- Eglise



- Cimetière





- Stade : football, tennis, pétanque
- Club cyclo





La commune de BACHY est dotée de nombreuses associations :

- Amicale laïque Romain Rolland
- Club cyclo
- La boule bachynoise
- Association des aînés de Bachy
- Entente de football Mouchin-Bachy
- Anciens combattants et victimes de guerre
- UNC-AFN section Bachy-Bourghelles
- Association des parents d'élèves des écoles de Bachy
- Club des jeunes de Bachy
- Nature et patrimoine
- Vivons Bachy
- Contribution au développement du Togo
- Les p'tits momes
- Les joyeux Bourleux
- La gymnastique bachynoise
- Les bois sans soif
- Cercle Saint Eloi
- Association colombophile « L'Epervier »
- Harmonie l'avenir de Bourghelles
- Club de danse Bachy-Bourghelles-Wannehain
- Les montgolfières du Nord
- Tennis Club de Bachy
- Bachy avançons ensemble

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

1.1.4.1.4 Les équipements médico-sociaux et les professions de santé

- Infirmière
- Kinésithérapeute

1.1.4.1.5 Les transports en commun

BACHY et ses habitants bénéficient du réseau de transport par autocar, ARC-EN-CIEL et de la ligne 315, grâce à plusieurs arrêts sur le territoire communal : Gare, Hôtel, Petit canard et Mairie.

Ligne de Bus entre Bachy et la station de métro 4 Cantons :

Ligne												
Bachy / 4 Cantons	6H14	6H49	7H19	7H59	9H04	13H04	14H09	16H24	17H19	17H54		
4 Cantons / Bachy	7H20	8H20	10H45	12H45	13H15	15H45	16H35	17H00	17H35	17H55	18H30	19H00

Cette ligne permet de rejoindre également Mouchin, Bourghelles, Cysoing, Louvil, Sainghin-en-Mélantois.

1.1.4.2 Les équipements d'infrastructures

1.1.4.2.1 La voirie

La commune de Bachy est située sur une route à forte circulation : la RD 955 (LILLE Saint-AMAND) qui traverse le Bourg, les Hameaux « Hôtel » et de « la Gare ».
Le CD 93 relie Bachy aux communes de Cobrieux, Wannehain et Camphin-en-Pévèle.
Un échangeur se trouve sur la commune de Camphin-en-Pévele pour accéder à l'autoroute A27, et arriver à Lille et ensuite aux autoroutes A1 et A23.


La RD 955.

1.1.4.2.2 La voie ferrée

La commune de Bachy n'est pas traversée par une ligne de voie ferrée.
Le hameau « la Gare » correspond à l'ancienne gare, la voie a été supprimée en 1955, seul reste le bâtiment de la gare, ainsi que les anciens quais.

1.1.4.2.3 Les réseaux

1.1.4.2.3.1 L'eau potable

La gestion de la distribution d'eau potable est assurée par la Régie SIDEN France.

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

Les eaux mises à la disposition de l'utilisateur et destinées à la consommation humaine satisfont pleinement les exigences de qualité, elles peuvent donc être consommées sans risque pour la santé.

Qualité des eaux distribuées en 2003 :
NITRATES : 0,1 mg/l ; DURETE : 35°F ; FLUOR : 0,54 mg/l ; PESTICIDES : 0,10 µg/l ; BACTERIOLOGIE : 100% de conformité.

Selon le SDAGE, la commune est située dans une zone où les ressources souterraines en eau potable sont faibles.

1.1.4.2.3.2 L'assainissement

La commune de Bachy adhère à la Régie SIAN.
Un zonage d'assainissement a été proposé par la Régie SIAN, il n'est pas encore approuvé par la commune. Un complément d'assainissement collectif doit être mis en œuvre pour l'habitat groupé.

1.1.4.2.3.3 Le ramassage des ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères a été rationalisé avec tri sélectif : La gestion des déchets est assurée par Communauté de Communes du Pays de Pévèle.

Le ramassage a lieu chaque semaine :
- Poubelles Déchets verts et bio déchets
- Poubelles Tri sélectif
- Poubelles ordinaires

Il y a également deux ramassages des encombrants par an.

La déchetterie de Genech peut recevoir les objets encombrants (vieux meubles, ferrailles, gravats, tontes de pelouse, …). Elle se trouve entre Templeuve et Genech.

La communauté de communes du Pays de Pévèle adhère au SYMIDEME, Syndicat Mixte pour le traitement des déchets ménagers du Pays de Pévèle au Pays des Weppes, créé le 05/09/1996, dont les compétences sont :
- Action de communication étude, création et gestion du système de traitement des ordures ménagères et assimilés.
- Fonctionnement et exploitation des déchetteries situées sur son territoire.

Un Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Nord (PDEDMA) s'impose à la commune. Il a été approuvé 12 novembre 2001.

1.1.4.2.3.4 La défense contre l'incendie

La protection incendie de la commune est assurée par des bouches et des poteaux sur des canalisations.

La défense incendie est insuffisante sur le territoire de Bachy. Le nombre d'appareils est insuffisant. 30 % du parc incendie n'est pas conforme en débit.
La commune de Bachy travaille actuellement avec le SDIS et le SIDEN, pour prévoir les travaux à effectuer pour obtenir une défense incendie correcte.

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

appareil	Adresse	Diam	Débit	Pression
BC001	Route nationale n°12	300	138	110
BC002	Route Nationale n°35	150	115	92
BC003	Route Nationale n°47	150	108	89
BC004	Route Nationale n°67	150	117	100
BC005	Route Nationale n°95	150	113	102
BC006	Rue Clemenceau N°2bis	100	70	64
BC007	Rue de la Fraternité n°1	100	111	102
BC008	Rue du Maréchal Foch N°2bis	300	133	103
BC009	Place de la Liberté	100	78	59
BC010	Rue Pasteur N°3	250	148	120
BC011	Rue du Maréchal Foch N°14	100	68	54
BC012	Chemin Tourain N°2	100	71	55
BC013	Rue Lagrange / Rue Salengro	100	79	68
BC014	Rue Henri Pottier	100	99	90
BC015	Rue de la Libération N°8	100	68	59
BC016	Rue de la Libération N°14	100	49	43
BC017	Rue Calmette / rue Nationale	100	110	100
BC018	Rue Clemenceau N°11	100	20	17
BC019	Hameau de Lambrissart	100	91	73

Il convient de disposer :

- pour les risques courants, d'un réseau hydraulique comportant des conduites d'un diamètre supérieur ou égale à 100 mm,
- de poteaux d'incendie normalisés d'un diamètre de 100 mm pouvant assurer un débit horaire de 60 m³ sous une pression minimale d'un bar,
- d'une distance inférieure à 200 mètres entre deux points d'eau et les risques à défendre, cette distance étant mesurée en empruntant les voies de circulation carrossables.

En cas d'impossibilité d'installer des conduites d'un diamètre suffisant, des réserves naturelles ou artificielles d'une capacité de 120 m³ seront constituées. Elles seront accessibles en tous temps et toutes circonstances aux engins de lutte contre l'incendie, parfaitement signalées et entretenues.
Le ou les réservoirs devront permettre de disposer d'une réserve d'eau d'au moins 120m³, compte tenu éventuellement d'un apport garanti pendant la durée du sinistre.
Toute nouvelle implantation d'activité doit intégrer une défense incendie adaptée aux risques et réalisée dans les conditions de la circulaire n°465 du 10 décembre 1951.

1.1.4.3 Les Activités

1.1.4.3.1 Les commerces et services

La structure commerciale est assez faible avec :

- Boulangerie, pâtisserie, épicerie
- Maraîcher
- Vente de pomme (la Pommeraie du Parq)
- Apiculteur
- Café, journaux



- Gîte rural
- Enseignement musical

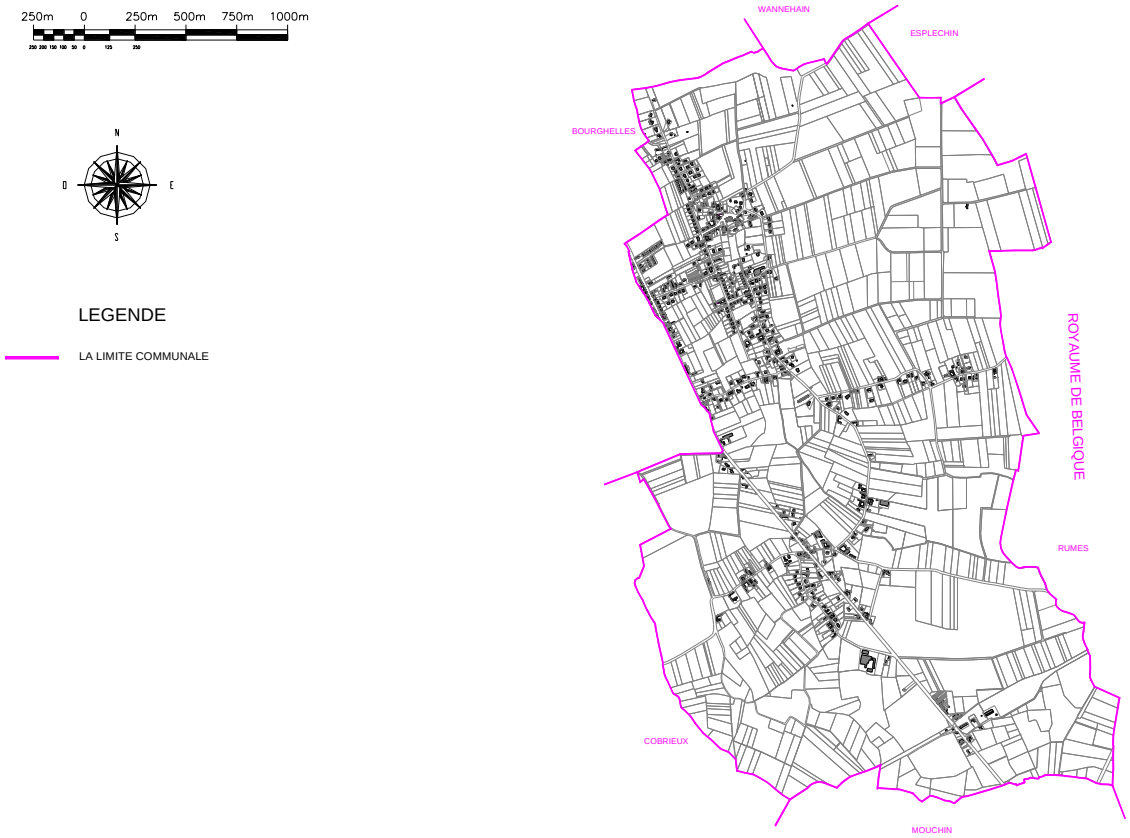
Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

1.1.4.3.2 L'activité agricole

L'activité agricole reste encore à Bachy la principale activité économique en terme de superficie. Les exploitations pratiquent les grandes cultures et l'élevage.
La spécialité de la Pévèle et de Bachy est la chicorée. Plante sarclée donc nettoyante, la chicorée vient souvent, après une céréale. Les sols sablo-argileux, comme à Bachy, lui conviennent.



Le parcellaire montre des parcelles souvent longues issues de partage.



L'agriculture représente une part importante de l'activité de la commune même si on note une régression depuis plusieurs années : réduction du nombre d'exploitations de plus de la moitié. Ces exploitations sont de moins en moins nombreuses et en général de taille grandissante.
Entre 1990 et 2005, deux permis de construire ont été délivrés pour des bâtiments agricoles, en 1991 (106 m²) et en 1997 (750 m²).

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

Recensement agricole 2000 pour BACHY :

Nombre d'exploitations	9
dont nombre d'exploitations professionnelles	6
Nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants	10
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	18 personnes
Nombre total d'actifs sur les exploitations	12 UTA (équivalent temps plein)
Superficie agricole utilisée des exploitations	234 ha
Terres labourables	146 ha
Superficie toujours en herbe	83 ha
Nombre total de vaches	180
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	18

La commune a fait l'objet d'un remembrement rural en 1978.
Une étude agricole a été réalisée par la Chambre d'Agriculture pour permettre de prendre en compte les projets et donc les besoins de l'activité agricole.









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

1.1.4.3.3 Les activités artisanales

Le secteur artisanal est développé, avec la présence sur le territoire communal de Bachy des entreprises suivantes :



- Entreprise travaux d'isolation, frigoriste
- Couverture zinguerie, étanchéité
- Maçonnerie, Carrelage, Isolation, Rénovation
- Ebénisterie
- Terrassement, travaux publics
- Couvreur, zingueur
- Menuisier
- Pompes funèbres
- Fermetures
- Entrepreneur paysagiste
- Pépiniériste
- Mécanique, matériel agricole : vente et réparation toutes marques
- Gravure, impression numérique
- Vente de mobilier de bureaux
- Etude d'agencement
- Transport routier
- Marchand de biens, immobilier
- Loueur de fonds
- Conseils et services en informatique industrielle
- Agent commercial
- Dessinateur
- Photographies et films aériens

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

1.2 Les besoins

1.2.1 Développement économique

Bachy accueille déjà un certain nombre d'activités. Certaines activités, situées dans le centre du Bourg, sont parfois incompatibles avec le secteur d'habitat du bourg.
Il est donc nécessaire de trouver sur la commune un secteur dédié aux activités artisanales présentant des nuisances limitées.
Seulement 11,34 % des personnes ayant un emploi résident et travaillent dans la commune de Bachy. Le développement de l'accueil d'activités est donc un enjeu important pour Bachy, pour éviter que la commune soit définitivement un village dortoir.

1.2.2 Aménagement de l'espace

Des travaux d'embellissement et de fleurissement de l'espace public ont été réalisés, et sont également prévus. Une étude FAN est en cours (phase finale) pour permettre d'affirmer une logique dans le développement des équipements de la ville, ainsi que pour élaborer des cheminements piétonniers ou cyclistes, entre les différents pôles d'attraction de la commune.



Cheminement piétonnier à proximité des équipements de sports.



Aménagement d'espace de parking face au cimetière.

1.2.3 Environnement

Les espaces boisés doivent être préservés.
L'environnement naturel de Bachy est un cadre de vie agréable pour les habitants et également les visiteurs. Il permet à tout sportif d'assouvir sa passion. Que ce soit le VTT, la marche à pied ou les ballades à cheval, le village dispose de chemins de terre accessibles.
La commune met également à disposition de ses habitants une infrastructure avec le stade (terrain de football, de tennis, de pétanque) et favorise les manifestations sportives.
L'espace naturel doit être préservé et mis en valeur pour les habitants actuels et les habitants futurs.

1.2.4 Equilibre social de l'habitat

Le parc de logements locatifs à Bachy représente 17 % des résidences principales. Des demandes de locatif ne sont pas satisfaites.
En 1999, il existait 19 logements locatifs HLM et 59 logements locatifs privés.
Un petit collectif a été réalisé à proximité de la place de l'église et de l'école DOLTO.
Un lotissement en accession à la propriété est réalisé à l'entrée de la commune en venant de Bourghelles, à proximité d'un ensemble de 8 locatifs HLM.

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

1.2.5 Transports

L'offre de transport en commun n'est pas adaptée aux besoins très diversifiés des trajets domicile travail des Bachynois. De plus, aucune desserte n'est prévue pour se rendre à Templeuve ou Orchies.

1.2.6 Equipements

L'église peut parfaitement répondre à l'arrivée de nouveaux habitants. Actuellement, il n'existe aucun autre lieu de religion à Bachy, et aucun projet en la matière n'est prévu.
L'étude FAN Equipement développe les besoins et obligations à réaliser pour la commune de Bachy : le foyer rural n'est plus aux normes pour l'accueil du public.
La salle des fêtes a déjà été rénovée.
Les équipements de sports sont suffisants et pourront être développés dans le futur.
Le cimetière devient trop petit, une extension devra être prévue.
Les écoles comptent six classes et 127 élèves, une augmentation raisonnable de l'effectif scolaire est encore possible.
Les résultats de l'étude FDAN Equipement permettront de synthétiser les besoins actuels et futurs de la population, mais des localisations se dessinent déjà et doivent être prises en compte dans le PLU. Trois pôles ont été définis :

- le pôle 1, sur la RD955 réservé aux activités sportives, aux associations et au CLSH (stade, vestiaire, boule, salles de réunion, stockage de matériel)
- le pôle 2, rue du maréchal Foch réservé aux scolaires et activités périscolaires avec 8 salles de classe, salle d'évolution, cantine, garderie, cybercentre et point jeunes,
- le pôle 3, place de la Liberté, secteur administratif et culturel, avec la mairie, la bibliothèque, la salle des fêtes et le foyer Desrousseaux.

Ces trois pôles spécialisés seront reliés entre eux par un chemin pédestre.

1.2.7 Services publics et administration

La commune de Bachy dispose de services dans un nombre qui permet de répondre aux attentes principales de la population. Les services de la mairie permettent également d'orienter les habitants vers les services développés à Cysoing.

1.2.8 L'agriculture

Le P.L.U doit tenir compte des besoins de l'agriculture et des extensions possibles du bâti, et ainsi permettre le maintien de l'agriculture actuelle, mais également permettre l'installation de jeunes exploitants.

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

SOMMAIRE
PREAMBULE
PREMIERE PARTIE

DEUXIEME PARTIE

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

TROISIEME PARTIE
QUATRIEME PARTIE
CONCLUSION
ANNEXES

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

DEUXIEME PARTIE :
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

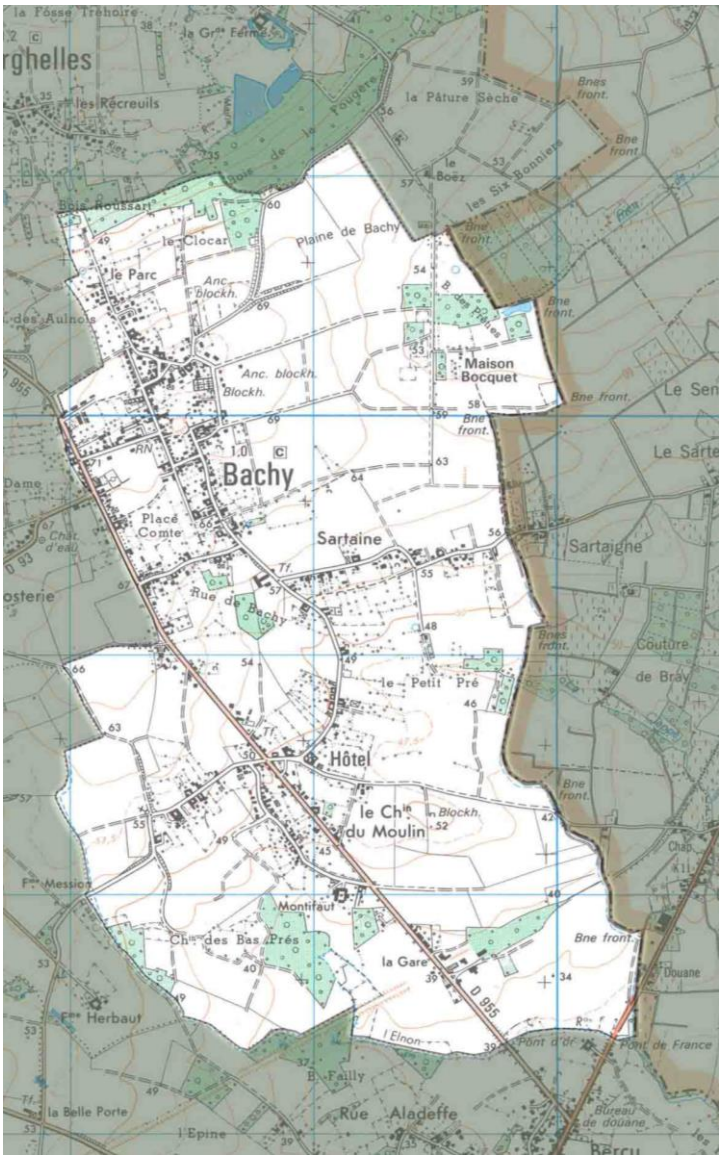
2.1 Le site

2.1.1 Le climat

Bachy appartient à une région de climat tempéré océanique : amplitudes thermiques saisonnières faibles, précipitations non négligeables en aucune saison.
Quelques données de la station Météo France de Lesquin :

- Température la plus basse : -19,5 °C
- Jour le plus froid : 14/01/1982
- Température la plus élevée : 36,1 °C
- Jour le plus chaud : 09/07/1959
- Hauteur maximale de pluie en 24 h : 50,7 mm
- Vitesse maximale du vent : 137 km/h
- Année la plus sèche : 1959
- Année la plus pluvieuse : 1974

2.1.2 Le relief



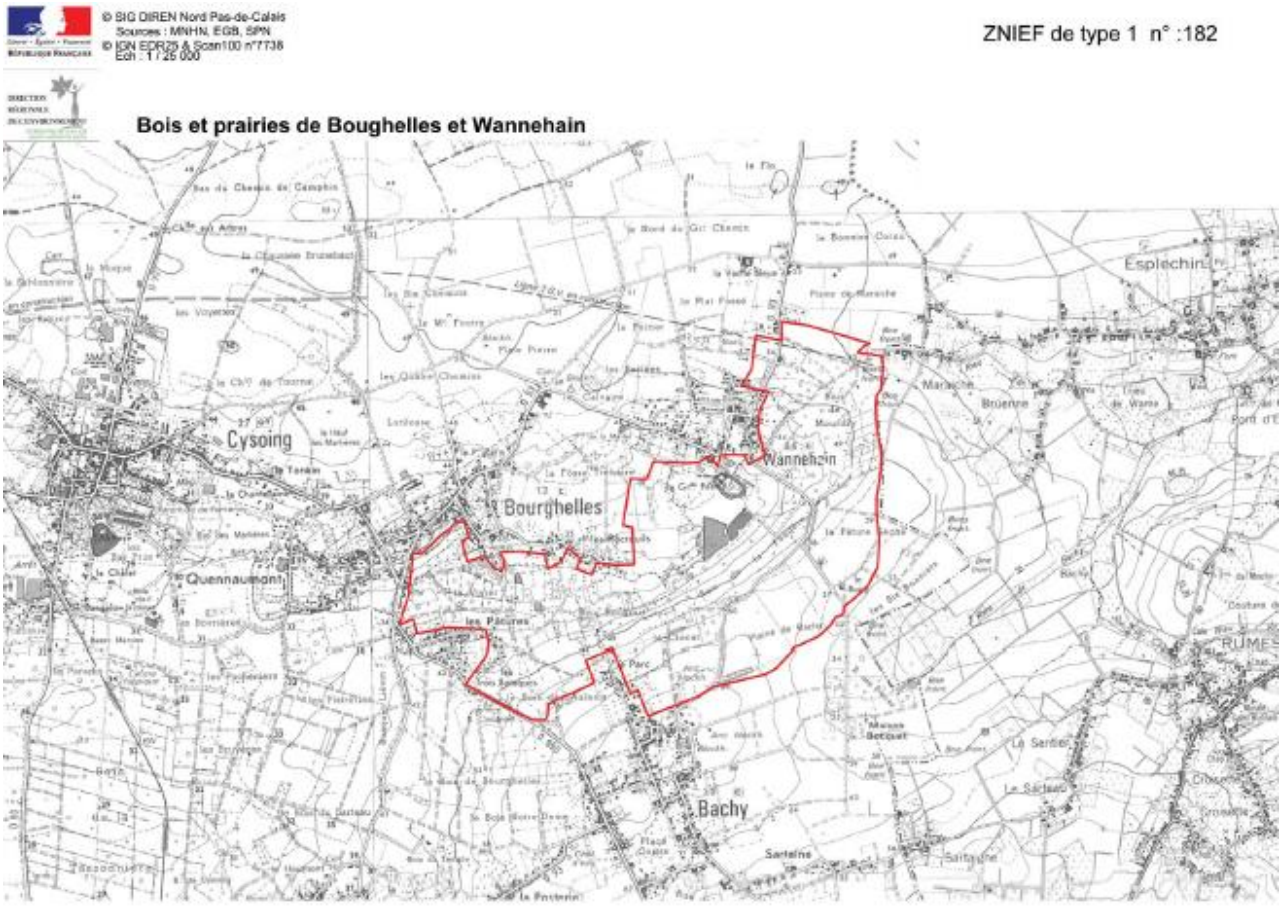
Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Le point le plus bas se situe à 34 mètres au sud du territoire communal de Bachy, au niveau de la rivière l'Elnon qui sépare Bachy et Mouchin.
Les points les plus hauts se situent dans le bourg à 71 mètres, au niveau de la Mairie et des équipements de sport et à 73 mètres au niveau de l'église.

2.1.3 La flore et la faune

Le CRPF, Centre Régional de la Propriété Forestière, établissement public de l'Etat en région, ne gère pas de servitudes d'utilité publique sur la commune.
La commune porte cependant des espaces boisés sur son territoire. Ces formations boisées agrémentent le paysage et constituent un refuge pour la faune.

Bachy est concerné par la ZNIEFF n°182 de type 1 : « Bois et prairies de Bourghelles et Wannehain ». Communes : Bachy, Bourghelles, Wannehain.



2.1.4 Les paysages

Bachy conserve son caractère de village proche de la métropole lilloise. Il présente un environnement naturel de qualité incontestable avec sa vallée humide constituée de prairies boisées coupant le plateau de champs ouverts de la Pévèle et dominées de part et d'autre des groupements urbains.
Ces bois et prairies ont fait l'objet d'une reconnaissance qualitative par leur inscription en ZNIEFF. Il est envisagé de les reprendre dans la liste des sites sensibles de la métropole lilloise.
La politique de protection des espaces naturels de l'Arrondissement de Lille apparaît de plus en plus comme, l'un des grands enjeux d'aménagement pour les années à venir.
Cette vallée très marquée dans le paysage local peut être considérée comme un nouvel espace récréatif avec la vallée de la Marque, comme l'un des grands éléments de l'armature verte de la Métropole.

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






Des casemates sont dispersées sur le territoire de la commune :

Dans un jardin 

Dans un champ 

Dans une prairie 

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

Bachy dispose d'éléments de patrimoine qu'il faut protéger. Un repérage de ces éléments a été fait :

- Chapelle du Pont (Constructions remarquables, Histoire, religion)
- Ferme du Pont (Constructions remarquables)
- Porche de la Ferme de Montifaut (Constructions remarquables, Histoire)
- Chapelle Bourbotte (Histoire, religion)
- Chapelle de la Vierge Bleue (Histoire, religion)
- Casemate du Moulin (Histoire)
- Casemate des bas prés (Histoire)
- Casemate du Clocar (Histoire)
- Casemate de la plaine (Histoire)
- Baraque des douanes (Histoire)

Des fiches détaillées de localisations et de descriptions de ces éléments sont jointes en annexes au dossier de P.L.U.

2.1.5 L'eau

L'eau est présente sur le territoire de Bachy, avec notamment l'Elnon, qui correspond à la limite sud du territoire communal avec la commune de Mouchin.
Il s'agit d'un cours d'eau non domanial soumis à une servitude de passage des engins mécaniques servant aux opérations du curage et de faucardement, qui a été créée par arrêté préfectoral du 09/10/70. Elle concerne le ruisseau du Bois Failly ou Elnon Mitoyen.
La DDAF est chargé de la police de l'eau.

2.1.6 Les risques, nuisances et protection

2.1.6.1 Les risques liés aux inondations

Certains secteurs urbanisés de la commune sont connus comme ayant un risque liées aux inondations, en cas de très fort orage.
La rivière l'Elnon est un élément structurant du paysage.
Mais aucune partie du territoire n'est reprise dans l'atlas des zones inondables réalisées par la DIREN.
Sur le plan de zonage, les zones connues comme étant inondables sont identifiées. Ces zones sont inondées par quelques centimètres par les eaux de ruissellement suite à des orages très violents (jamais constaté au-delà de 30 cm).
Un plan d'aménagement hydraulique est en cours de réalisation pour mieux irriguer ces zones afin d'éviter tous risques. Les travaux d'aménagements réalisés en 2005 ont permis d'empêcher le retour d'inondation dans les zones du hameau de la Gare et rue de la Libération.

2.1.6.2 Les arrêtés de catastrophes naturelles

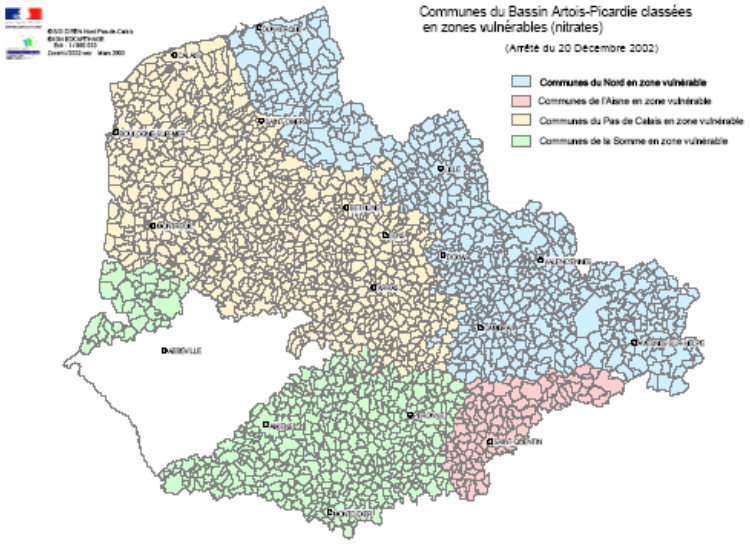
La commune de Bachy a fait l'objet de trois arrêtés de catastrophe naturelle en date du 29/12/1999 pour des événements du 25/12/1999 au 29/12/1999 :

- Inondations par une crue (débordement de cours d'eau)
- Inondations par ruissellement et coulée de boue
- Mouvement de terrain

2.1.6.3 Le classement en zones vulnérables aux pollutions par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Artois Picardie.

La commune de Bachy est concernée par l'arrêté préfectoral portant délimitation des zones vulnérables aux pollutions par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Artois Picardie, du 20 décembre 2002.

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



2.1.6.4 Le risque connu de sécheresse

La commune de Bachy connaît un risque de sécheresse des argiles en période d'été.
Le retrait gonflement des sols se caractérise par des mouvements de terrains différentiels de petite amplitude, provoqués par des variations de volume de certains sols argileux lorsque la teneur en eau se modifie.
Il se manifeste surtout au cours des périodes de sécheresse prolongée. Il se traduit principalement par des désordres sur des constructions individuelles légères lorsqu'elles sont fondées peu profondément sur semelles continues. Cet aléa est pris en compte au titre de la loi sur les catastrophes naturelles depuis 1989.
Il dépend de la géologie de la région. Trois phénomènes sont à l'origine du retrait gonflement :

- une modification des contraintes appliquées sur le sol (remblaiement, creusement),
- une modification de pressions de l'eau dans le sol (variation du niveau de la nappe, par exemple),
- les modifications de l'absorption d'eau au niveau des particules argileuses.

La sécheresse se traduit par une baisse des nappes et une évaporation importante dans la tranche superficielle du sol, jusqu'à un ou deux mètres. Il y a alors diminution de volume donc tassement en surface et retrait horizontal.
Une sécheresse prolongée entraîne des mouvements plus importants. Le phénomène est plus ou moins réversible en cas de ré-humidification.

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

2.2 Le bâti


Entrée en venant de Wannehain


Entrée en venant de Mouchin

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


Entrée en venant de Cysoing


Entrée en venant de Rumes

2.2.1 L'évolution urbaine

Quatre pôles principaux apparaissent clairement sur la carte du bâti existant :

- le bourg au nord,
- le hameau « Hôtel » au centre,
- le hameau de la gare au sud,
- le hameau « Sartaine » à l'est.

Le bourg est assez regroupé, il forme un rectangle et laisse un espace central vide.



Le hameau « Hôtel » correspond au hameau le plus développé au sud du bourg, autour du carrefour entre la RD 955, de la rue Clemenceau et de la rue Calmette.



Le hameau de la Gare correspond au bâtiment de l'ancienne gare, désaffectée, les anciens quais restent également présents. Des constructions se sont développées autour de ce bâtiment de la gare. Il s'agit d'un hameau de petite taille assez linéaire sur la RD955.

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 gare a été fermée au trafic voyageur en 1939, puis définitivement en 1955. Aujourd'hui, les terrains appartiennent à des propriétaires privés.

Le hameau « Sartaine » est une extension totalement linéaire, qui correspond à une rue.



2.2.2 L'architecture

L'habitat traditionnel de Bachy et plus généralement de la Pévèle, est en briques de terre cuite rouges et la couverture est en tuiles de terre cuite. Mais d'autres matériaux sont parfois présents à Bachy.
Dans le centre à proximité de l'église, les constructions sont implantées en front bâti. Les trottoirs sont donc réduits, et les carrefours à angles droits bâtis laissent parfois peu de visibilité.
Les rénovations sont parfois sources de dégradations de cette typologie, avec des mélanges hétéroclites de briques anciennes avec des briques neuves ou des parpaings. La peinture sur briques provoque également une dégradation rapide de la terre cuite.

Le lotissement Le Haut du Parc 

Constructions récentes en lotissement : tuiles et briques dominent.



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




Constructions plus anciennes en lotissement




Dans le centre, les constructions récentes s’intègrent avec les grandes maisons plus anciennes.

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

2.3 Atouts et contraintes sur le territoire communal

Atouts :

- L'importance du patrimoine naturel : ZNIEFF, bois
- Les Chemins piétonniers
- La ZNIEFF au nord du territoire
- Les spécificités locales des constructions
- La situation à proximité de LILLE

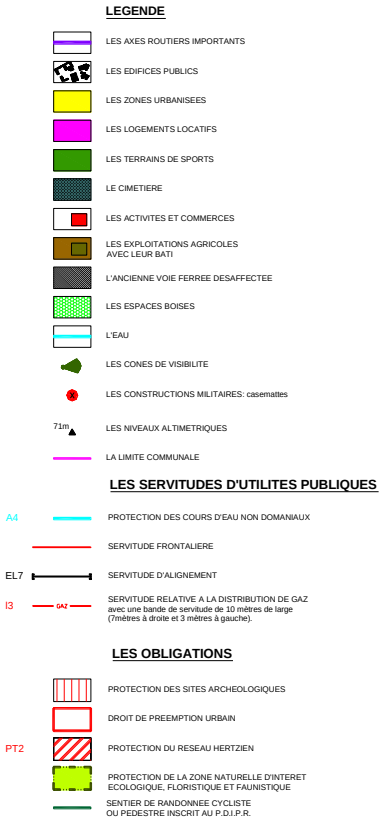
Contraintes :

- La RD 955
- La servitude des conduites de gaz
- Le traité de Courtrai avec la frontière
- Présence du ruisseau de l'Elnon

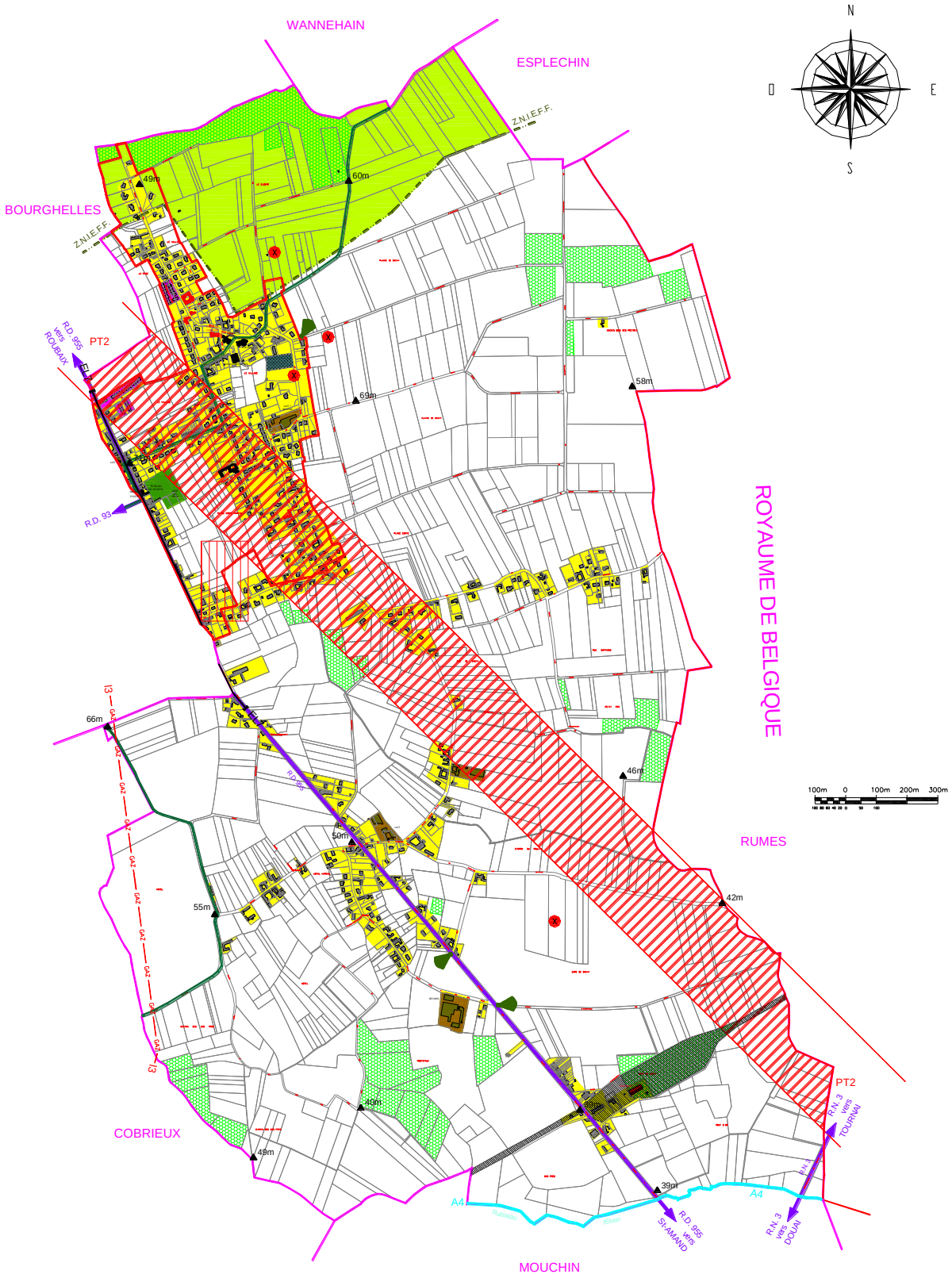
Dysfonctionnements :

- La tendance au développement linéaire de la commune
- La demande non satisfaite en logements
- L'habitat isolé et les anciennes constructions en zone agricole

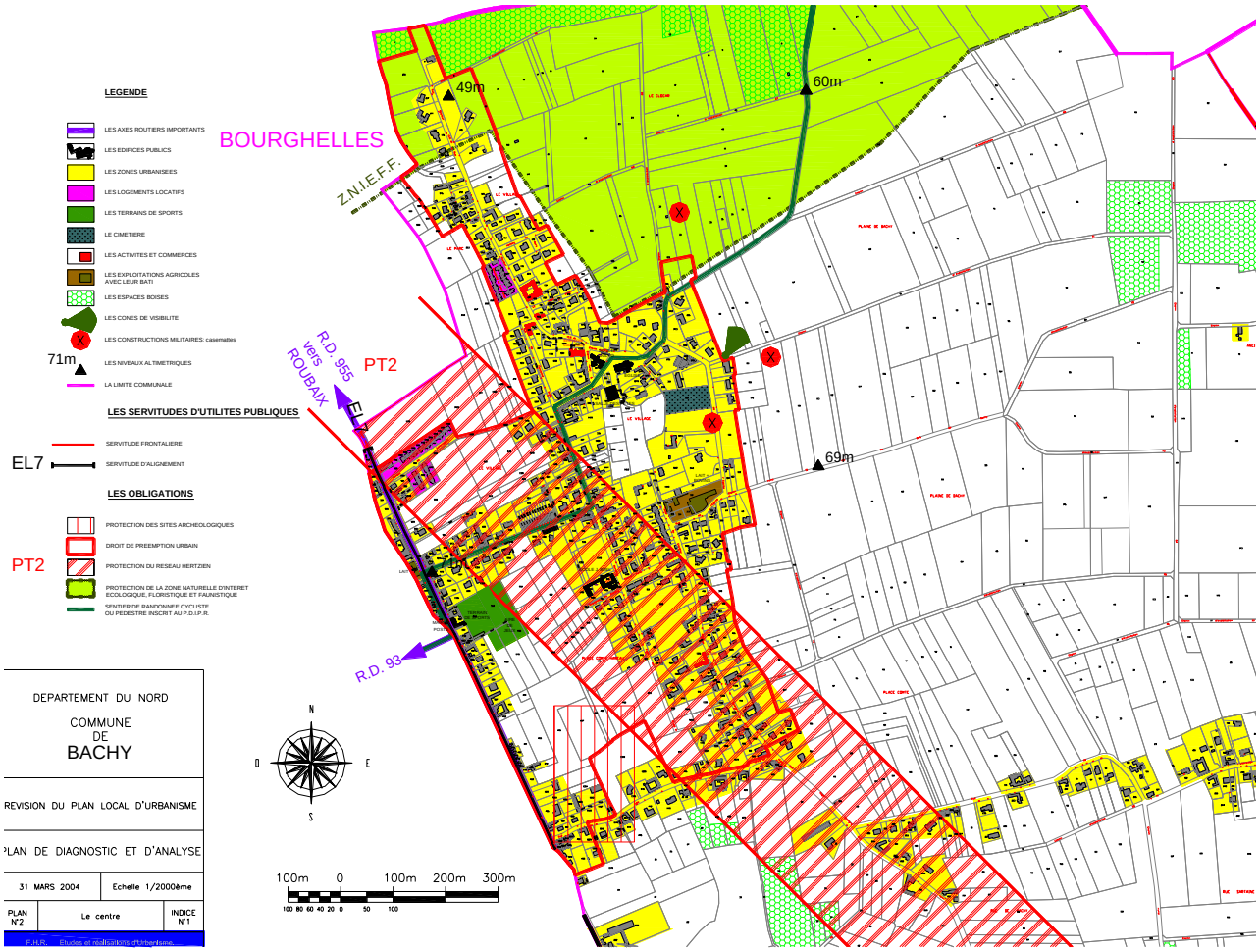
PLAN DE DIAGNOSTIC ET D'ANALYSE



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



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

SOMMAIRE
PREAMBULE
PREMIERE PARTIE
DEUXIEME PARTIE

TROISIEME PARTIE

LES MOTIVATIONS DU PROJET DE P.L.U.

QUATRIEME PARTIE
CONCLUSION
ANNEXES

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

TROISIEME PARTIE :
LES MOTIVATIONS DU PROJET DE P.L.U.

3. 1 Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3.1.1 L'urbanisation multifonctionnelle à dominante d'habitat

La commune de BACHY a pour premier objectif de maintenir son équilibre entre l'urbanisation et ses espaces naturels et agricoles qui demeurent la caractéristique principale de son territoire.

L'urbanisation a pour finalité principale l'accueil d'une population nouvelle qui permettra de conforter la pyramide des âges de la commune et d'éviter le vieillissement, sans modifier l'équilibre démographique actuel de la population.
Cette volonté d'accueil de nouveau habitants a pour corollaire une politique de diversification des offres en matière de logements : des parcelles individuelles à bâtir, des projets de logements locatifs, l'incitation à l'amélioration du bâti et particulièrement de l'habitat, en centre bourg et d'une façon générale sur l'ensemble du territoire communal.
Ce souhait d'accueil à BACHY, a pour symétrie le maintien de la population déjà présente sur le territoire, par une politique de services et de logements destinés autant aux personnes jeunes qu'aux personnes plus âgées.
La commune se questionnera sur la possibilité d'appliquer la loi d'engagement national pour le logement du 13 juillet 2006, lors du passage des zones 2AU en 1AU.

DONNEES DE BASE :

- 1982 : 1001 habitants
- 1990 : 1131 habitants
- 1999 : 1329 habitants
- 2005 : 1395 habitants

	1982-1990	1982-1999	1982-2005
Variation relative de la population communale	+ 12,99 % soit 1,62 % l'an	+ 32,76 % soit 1,93 % l'an	+ 32,76 % soit 1,71 % l'an

A l'horizon 2015, trois hypothèses d'évolution de la population communale sont possibles :

- La population augmente, telle la période 1982-1999, c'est-à-dire que sur 10 ans, la population augmente de : **10 x 1,62 % = 16,20 %,**

- La population augmente, telle la période 1982-1990, c'est-à-dire que sur 10 ans, la population augmente de : **10 x 1,93 % = 19,30 %,**

- La population augmente, telle la période 1982-2005, c'est-à-dire que sur 10 ans, la population augmente de : **10 x 1,71 % = 17,10 %,**

Ces trois hypothèses doivent être déclinées selon deux possibilités : **le vieillissement ou le rajeunissement de la population**.

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

TROIS HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

	Population Communale **2005**	Evolution de la population d'ici 2015					
		Hypothèse 1 : hausse de la population de 16,20 %		**Hypothèse 2 : hausse de la population de 19,30 %**		**Hypothèse 3 : hausse de la population de 17,10 %**	
Population	1395	**1621**		**1664**		**1634**	
		Vieillissement de la population	**Rajeunissement de la population**	**Vieillissement de la population**	**Rajeunissement de la population**	**Vieillissement de la population**	**Rajeunissement de la population**
Nombre moyen d'occupants par logement	2,90	2,70	2,90	2,70	2,90	2,70	2,90
Estimations des besoins d'ici 2015							
Résidences principales	481	600	559	616	574	605	563
Logements à construire		+ 119	+ 78	+ 135	+ 93	+ 124	+ 82

Pour mémoire, concernant les logements (individuels ou individuels groupés), il a été délivré :

- 9 permis en 1999,
- 6 permis en 2000,
- 1 permis en 2001,
- 7 permis en 2002,
- 4 permis en 2003,
- 6 permis en 2004,
- 9 permis en 2005.

BESOINS EN LOGEMENTS

En fonction des projections choisies, il faut entre 78 et 135 nouveaux logements à l'horizon 2015.

La tendance qui domine à BACHY, au titre des constructions nouvelles, correspond à des constructions individuelles (95 %), sur des parcelles individuelles de 800 m² en moyenne. Soit un besoin de 78 à 135 parcelles libres.

Le taux de rétention foncière est fort à Bachy, avec environ 50 terrains urbanisables, mais que les propriétaires ne veulent pas vendre.
Compte tenu de la rétention foncière, on considère que la moitié des parcelles ne se vendent pas, **nous arrivons donc au total à un besoin de 156 à 270 parcelles libres de construction, soit :**

- **156 x 800 m² = 12,48 hectares d'urbanisation future, ou**
- **270 x 800 m² = 21,60 hectares d'urbanisation future.**

Il semble juste de retenir au minimum **une hypothèse mesurée** disant que **le besoin en urbanisation future pourrait être de 12 hectares environ à l'horizon 2015**.

Cette projection est compatible avec le schéma directeur de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

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

Devant la difficulté d'estimer l'urbanisation des zones constructibles actuelles dans la zone urbaine existante au regard de la rétention foncière, il est prévu pour maîtriser l'augmentation de la population et maintenir l'équilibre en terme d'équipement, d'inscrire la plus grande partie des zones d'urbanisation future en zone 2AU, urbanisable après modification ou révision du P.L.U. Les zones 2AU ne seront ouvertes à la construction que pour équilibrer la consommation des terrains en zone U, et la modification de P.L.U n'interviendra pas avant 2008.

Consciente de son caractère attractif, la commune de BACHY estime accueillir environ 250 habitants sur les dix ans qui viennent, et donc considère comme hypothèse : 1550 à 1650 habitants en 2015. La commune de Bachy a pour volonté politique de décliner cet objectif de 250 habitants de plus sur les dix années qui viennent, de façon progressive et maîtrisée, afin d'éviter des soubresauts de population qui risqueraient de compromettre l'intégration des nouveaux habitants au village, et de perturber l'équilibre des services et des équipements publics de la commune.

La politique de mixité à BACHY est non seulement sociale, mais aussi fonctionnelle. La zone urbaine pourra accueillir des activités artisanales à condition comme pour l'ensemble du territoire, que les nuisances, le bruit et les pollutions de toute nature soient maîtrisées.

3.1.2 Conforter et développer les activités

L'agriculture demeure l'activité principale de Bachy. La commune de Bachy a pour objectif de reconnaître l'activité agricole, et à travers le P.L.U de la pérenniser.
La commune souhaite sauvegarder l'agriculture. Il s'agit d'une tradition séculaire, d'un secteur économique encore important, pour la commune et pour des familles entières. L'agriculture permet le maintien et la valorisation des paysages en même temps que sa ruralité.
La municipalité s'attache donc :

- à protéger les sièges d'exploitation existants, qu'ils soient classés ou non,
- à favoriser leur développement futur en évitant les constructions qui seraient susceptibles de les enclaver,
- à éviter la proximité des sièges d'exploitation afin de ne pas accentuer les problèmes de voisinage,
- éviter le démantèlement du parcellaire d'exploitation,
- respecter les réseaux d'hydraulique agricole,
- permettre, notamment dans le règlement, les diverses formes de diversification des exploitations agricoles.

La commune de Bachy souhaite également permettre un développement multifonctionnel des activités artisanales et tertiaires, à l'entrée sud de la commune, sur la route départementale 955.
Cet objectif d'activités a aussi pour finalité d'accepter l'artisanat et les commerces de proximité à l'intérieur même du tissu bâti de BACHY.
Le tourisme vert fait également partie des activités existantes et potentielles de Bachy. En conséquence, il sera reconnu aux anciennes fermes et d'une façon générale au bâti ancien réparti sur le territoire communal, d'évoluer en gîtes, en chambres d'hôtes, camping à la ferme.

Cet objectif d'accueil d'activités parfaitement localisées, repose sur une logique visant pour l'ensemble du territoire communal, à accepter des activités dont les nuisances, le bruit et les pollutions de toute nature sont maîtrisés, et s'inscrit dans l'affirmation des principes intercommunaux du territoire.

3.1.3 La mise en valeur du cadre de vie et la préservation de l'environnement.

La commune de Bachy a pour troisième objectif la mise en valeur du cadre de vie et de la qualité de vie de ses habitants.

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

Cet objectif est même le plus permanent dans la hiérarchie des préoccupations municipales, depuis longtemps à BACHY. La qualité de vie à BACHY, tout en se trouvant à 20 kilomètres de LILLE, était une réalité déjà présente lorsque BACHY n'était encore qu'un village agricole, avec ses fermes réparties sur le territoire, elle a été confortée par la mise en valeur des espaces publics et le développement des équipements publics lors de ces vingt dernières années, qui ont vu la commune passer de 1000 habitants en 1982 à 1400 environ aujourd'hui.
Cet objectif de mise en valeur du cadre et de qualité de vie se décline en cinq actions prioritaires :

- La protection des espaces boisés et de toutes les zones sensibles de haute valeur environnementale
- La préservation du centre bourg et des hameaux, afin de veiller aux caractéristiques champêtres des paysages,
- L'affirmation de la centralité urbaine par des projets de logements et d'espaces publics
- La réorganisation des équipements publics communaux au regard des besoins des habitants,
- La préservation et la création de chemins et de sentiers pour les piétons et les vélos, afin de veiller aux liens entre les quartiers de la commune, ainsi qu'aux liens intercommunaux.

Une étude de réorganisation des équipements de la commune (école, garderie, cantine, mairie), est en réflexion pour permettre l'optimisation des équipements et offrir de nouveaux services, aux habitants et futurs habitants de Bachy.

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. 2 La traduction des orientations d'aménagement inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le règlement et ses documents graphiques.

Les zones urbaines dites zone U correspondent aux parties actuellement urbanisées du territoire communal dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (voirie, eau, assainissement et électricité) permettent d'admettre immédiatement des constructions supplémentaires.

Dans ces zones, la collectivité ne peut refuser d'autorisation de construire en se fondant sur l'absence ou l'insuffisance de l'un ou de l'autre des équipements relatifs à la voirie, l'eau, l'assainissement, l'électricité.

Dans le cas des équipements insuffisants, la collectivité doit indiquer, à l'occasion du permis de construire, le délai dans lequel les équipements seront exécutés et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public.

Les zones urbaines se différencient selon leur vocation dominante, selon l'usage principal qui peut en être fait, la nature des activités qui peuvent y être interdites ou soumises à des conditions particulières.
La vocation des zones urbaines est définie à partir de l'analyse des caractéristiques du tissu existant, des tendances d'évolution qui doivent être favorisées ou freinées, des orientations nouvelles souhaitées.

Les paragraphes suivants détaillent pour chaque zone, les objectifs ainsi que les motifs des choix du règlement (du document graphique et des règles applicables), les modifications par rapport au P.O.S, ainsi que les éventuels emplacements réservés.
Le préambule de chaque règlement de zone précise qu'il existe à Bachy un risque de mouvement de terrains liés au desséchement des argiles, ainsi que des zones inondables repérées au plan de zonage.

3.2.1 La zone urbaine mixte (U et ses secteurs UA, UB, UG, UH, UP, US et UZ)

3.2.1.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien de la population,
- Répondre à la demande en logements pour accueillir de nouveaux habitants,
- Sécuriser la circulation routière et la desserte,
- Garder une maîtrise urbaine et se préserver des risques d'un afflux trop rapide de population,
- Préserver la densité du centre en permettant de bâtir les parcelles vides.

3.2.1.2 Les motifs de délimitation de zonage

Le P.L.U. différencie sept secteurs urbains différents, selon leur destination et leurs caractéristiques d'habitat : UA, UB, UG, UH, UP, US et UZ.
Le secteur UA correspond au secteur urbanisé mixte du bourg. Il correspond aux anciens secteurs UBa et UCa du P.O.S. Par rapport au périmètre de l'ancien secteur UCb, il y a une réduction au nord avec la prise en compte de la limite de la ZNIEFF pour délimiter UA par rapport à UZ, et une augmentation au sud pour intégrer la zone NB et une extension d'une parcelle de la zone NC. Ceci afin de ne pas diminuer la zone constructible au bourg qui est un engagement du Conseil Municipal lors de sa séance du 25 janvier 2004.

Le secteur UB correspond au secteur urbanisé des hameaux de Sartaine et Hôtel. Il correspond principalement à d'anciennes zones NB du P.O.S, augmentées par les constructions existantes devenues non agricoles.

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

Le secteur UG correspond au secteur urbanisé du hameau de la gare, comprenant un peu d'habitat et de l'activité artisanale. Il correspond à une petite partie de l'ancien secteur NDb limité au bâti existant.

Le secteur UH est composé de deux emprises. La première, au hameau Hôtel correspond à un espace utilisé de tout par un artisan ayant une activité artisanale existante de réparation de machine agricole face à cette parcelle et utilisant cette emprise UH pour entreposer certains véhicules et matériel.
La deuxième emprise se situe au hameau de la gare pour permettre aux habitants d'aménager un espace de parking pour éviter le stationnement le long de la RD 955.

Le secteur UP correspond à un secteur d'équipements publics à venir : garderie, cantine, extension de l'école. Il correspond à de l'ancienne zone UBa au P.O.S. Cette zone correspond aux préconisations de l'étude FDAN équipement que la commune a effectuée en partenariat avec le Conseil Général sous l'implication d'un bureau d'études spécialisé en aménagement du territoire. Les conclusions de cette étude ont influé sur les orientations de la commission urbanisme pour la révision du P.L.U. Celle-ci recommande un regroupement des écoles avec les activités périscolaires (garderie, cantine, CLSH, cybercentre,…)

Le secteur UZ correspond à un secteur déjà urbanisé de la commune, ayant une densité moins forte que dans les autres secteurs d'habitat, correspondant à une partie de la ZNIEFF. Les extensions de ce secteur doivent être faibles pour préserver l'environnement et les vues vers des paysages de qualité. Elle correspond au secteur UCb de l'ancien P.O.S, qui a été agrandi au sud pour intégrer l'ensemble du secteur urbanisé de la ZNIEFF. Cette rue en impasse ne permet pas une extension de l'habitat.

Le secteur US, correspond à un secteur de sports avec des équipements déjà bien développés, et qui peuvent être étendus. Le classement au P.O.S correspondait à de la zone UCa et NAb1.

Des zones inondables par ruissellement existent et sont repérées au plan de zonage par un indice « i » ou « j ».

3.2.1.3 Les motifs des règles applicables

Vocation de la zone :
Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.
Elle comprend sept secteurs différents, UA, secteur mixte du centre, UB, secteur mixte d'extension, UG, secteur mixte du hameau de la gare, UH, secteur réservé à l'extension de l'artisanat, UP, secteur réservé aux équipements publics, UZ, secteur mixte à faible densité, US, secteur d'activités sportives.

Occupation du sol :
Les zones urbaines se différencient selon leur vocation dominante, selon l'usage principal qui peut en être fait, la nature des activités qui peuvent y être interdites (article 1) ou soumises à des conditions particulières (article 2). L'article 1 interdit tout ce qui peut être néfaste à la nature urbaine de la zone et donc ce qui est incompatible avec l'habitat.
Il interdit également les constructions d'habitation dans les secteurs UH et UP, les constructions d'habitat et d'activités commerciales, artisanales, de services et de bureaux dans le secteur US, ainsi que les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de service et de bureaux dans le secteur UZ.
L'article 1 interdit également tous les travaux sur les éléments de patrimoine à protéger, sauf si ils respectent les conditions de l'article 2.
L'article 2 autorise tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 et assortit l'installation des établissements d'activités, de la prise en compte des risques et nuisances pour les éliminer.
L'article 2 autorise exclusivement les dépôts de véhicules et matériels désaffectés dans le secteur UH, sous condition d'être non visibles de la voie publique.
L'article 2 autorise, dans le secteur US, exclusivement les constructions et aménagements d'activités sportives.

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

Dans le secteur UP, les seules constructions possibles sont celles nécessaires au service public ou d'intérêts collectifs.
Concernant les éléments du patrimoine à protéger, le règlement prévoit une interdiction de construire dans un rayon de 10 mètres de la chapelle « la vierge bleue » et de 5 mètres de « la baraque des douaniers ». Ces monuments sont repérés au plan de zonage.
Dans les zones inondables repérées au plan de zonage, des prescriptions particulières sont imposées pour permettre de réduire le risque d'inondation. Ainsi, dans les zones indicées « i » et « j », les sous-sols, caves et remblais (à l'exception des remblais nécessaires aux accès et à la rehausse de la construction. Dans les zones indicées « i », les constructions sont autorisées avec un premier plancher situé à au moins 0,50 mètre par rapport au niveau naturel du sol. Ce qui correspond au niveau maximal constaté de montée des eaux (30 cm) augmenté de 20 centimètres.

Condition de desserte des terrains :
Le P.L.U. impose l'avis du gestionnaire des voies sur les caractéristiques des accès et des voiries. Il est rappelé que la définition d'un accès. Les accès doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de circulation des personnes à mobilité réduite. Le paragraphe sur la voirie commence par une définition. Les voies doivent avoir une capacité suffisante par rapport à l'importance et à la destination de la construction. Elles doivent avoir une emprise minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres minimum. La hauteur libre doit être de 3,5 mètres pour répondre aux demandes des services de secours incendie.
La référence à la largeur des terrains du P.O.S est supprimée. Les largeurs des voies sont reprises du P.O.S.

Desserte par les réseaux :
Afin d'être conforme avec la loi sur l'eau, le règlement prévoit à l'article 4 que le raccordement au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes les constructions, dans les zones d'assainissement collectif. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation.
Le règlement fait référence à la conformité avec la réglementation en vigueur et au respect des textes réglementaires.

Superficie minimale des terrains constructibles :
Aucune surface minimale n'est imposée dans la zone urbaine, car très peu de parcelles restent urbanisables. Au P.O.S, des longueurs de façade étaient imposées pour avoir un terrain constructible. De plus, le P.O.S dans les zones NB, une superficie minimale de 1000 m² était imposée, elle est supprimée au P.L.U.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles. Il permet également le stationnement automobile hors de la voie publique et l'élargissement à l'avenir des voiries, nécessaire par exemple dans la réalisation de pistes cyclables. Les reculs indiqués à cet article s'apprécient par rapport aux voies publiques et aux voies privées.
Le règlement différencie les secteurs pour cet article :
Dans le secteur UA et UG, le choix est donné entre trois possibilités : tout ou partie des façades à rue des constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou limites d'emprise des voies privées, ou avec un recul identique à l'une des constructions situées sur les parcelles limitrophes, ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées. Cette règle est donc reprise du P.O.S, mais le règlement du P.L.U est simplifié par rapport à celui du P.O.S.
Pour le secteur UB, tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées et avec un maximum de 30 mètres, car il s'agit d'une zone moins dense que la zone principale. Dans les anciennes zones NB du P.O.S, le retrait devait être compris entre 15 et 35 mètres. Dans un souci d'économie de l'espace, cette fourchette a été modifiée, sachant que les parcelles vides sont assez rares.

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

Pour le secteur UH, un recul de cinq mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées est imposé sans fixer de recul maximum, car ce secteur ne concerne que deux parcelles et les seules occupations du sol autorisées sont les dépôts de véhicules et de matériels.
Dans le secteur UZ, les façades des constructions doivent être implantées avec un recul de 8 à 30 mètres par rapport à l'alignement, afin de garder un secteur aéré avec une densité faible, compte tenu de l'aspect naturel (ZNIEFF).
Dans tous les secteurs, la règle concernant les constructions en bordure de chemin piétonnier, où un recul de deux mètres doit être respecté, est reprise du P.O.S.
Le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies de desserte du terrain.
L'ensemble des règles de l'article 6 ne s'applique pas aux constructions du service public ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul d'au minimum 50 centimètres. Ces règles ne s'appliquent pas non plus en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
L'article 7 reprend la règle du P.O.S, sauf pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 12 m². .
Le règlement précise qu'en bordure de fossé, en limite séparative, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres à partir de l'axe de ce fossé, afin de permettre la réalisation de l'entretien de ces fossés, et ainsi prévenir tout débordement.
Une dérogation existe aussi à cet article pour l'implantation des constructions et installations de services publiques ou d'intérêt collectif : implantation le long des limites séparatives ou avec un recul de minimum 50 centimètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Le règlement du P.L.U ne s'intéresse plus aux baies éclairantes des pièces d'habitation comme dans le P.O.S.
La seule motivation des règles du PLU est la sécurité et l'accès des véhicules de secours.
Le règlement impose donc une distance suffisante pour l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum est le même que dans le P.O.S.
Cette distance est réduite à 2 mètres pour des locaux de moins de 20m² d'emprise au sol et de hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage. La reconstruction à l'identique après sinistre est possible.

Emprise au sol des constructions :
Le P.L.U prévoit des emprises au sol maximales.
L'emprise maximale est fixée suivant les secteurs et les différences de types de constructions :
Concernant les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol ne peut dépasser 30 % de la surface totale du terrain en secteur UA, 20 % en secteur UB, 20 % en secteur UG et 10 % en secteur UZ.
Ces coefficients correspondent aux densités des différents secteurs, permettant de respecter l'environnement naturel. Des projections ont été réalisées par rapport aux permis de construire déposées durant les cinq dernières années à Bachy. Ces coefficients laissent donc des possibilités d'extension de ces nouvelles constructions.
Concernant les constructions d'activités, les emprises autorisées sont de 80 % de la surface totale du terrain pour les secteurs UA, UG et UH. Elle est de 60 % dans le secteur UB.
Dans les zones inondables repérées au plan de zonage, les emprises au sol sont limitées à 20 % pour toutes constructions.
Il est fixé une emprise maximale de 80 % pour les secteurs UP et US, qui sont de compétences communales, par la nature des constructions autorisées.
Dans tous les cas, l'emprise au sol maximale autorisée est de 80 %, sauf dans le secteur UB, où elle est de 60 %.

Hauteur des constructions :
L'article 10, permet de respecter le cadre bâti existant en prenant en compte la hauteur du bâti souvent constatée. La hauteur maximale définie permet également d'éviter la construction 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

bâtiments trop hauts, ménageant ainsi l'ensoleillement, l'aération des habitations existantes et des rues.
Dans les secteurs UA, UB, UG et UH :
Afin de préserver le caractère urbain de Bachy, les constructions à usage principal d'habitation individuelle peuvent comporter jusqu'à trois niveaux aménageables. (R + 1 + Combles).
La hauteur des constructions ne peut dépasser 10 mètres au faîtage et de 10,5 mètres en zone inondable (indicée « i » et « j »), pour tenir compte des exhaussements qui y sont imposés.
Des dispositions particulières sont données dans le secteur UZ, pour prendre en compte l'aspect naturel de cette partie du territoire. La hauteur des constructions d'habitation est réduite à deux niveaux aménageables, avec une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage. Cette hauteur est encore réduite à 6 mètres au faîtage pour les autres constructions.
Il n'est pas fixé de règles pour les secteurs UP et US, pour les mêmes raisons que dans l'article 9.
Par rapport au P.O.S, le nombre de niveaux est conservé, mais les hauteurs sont, d'une manière générale, réduites, pour être en cohérence avec l'environnement naturel et l'environnement urbanisé existant.

Aspect extérieur:
L'article 11 peut donner la palette des couleurs et matériaux à utiliser afin de favoriser l'intégration des constructions. L'harmonie générale du paysage naturel, du bâti et de l'environnement doit être assurée.
L'aspect traditionnel des matériaux et de l'architecture des constructions de Bachy doit être préservé.
L'article 11 du règlement de P.L.U reprend en grande partie le règlement de la zone urbaine du P.O.S, en le simplifiant, en adaptant certaines dispositions avec l'expérience d'application de l'ancien P.O.S (pentes de toitures entre 35° et 50 °), en ajoutant certaines dispositions nouvelles (autorisation de panneaux solaires, interdiction des paraboles en façade sur rue, interdiction des remblais en zones inondables).
Le règlement limite l'utilisation de certains matériaux (bois, pierre) qui ne font pas partie de l'architecture historique de Bachy.
Le règlement intègre également des dispositions relatives au patrimoine bâti à protéger.

Stationnement des véhicules:
L'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles.
Il faut différencier le besoin en stationnement des constructions selon leur nature : bâtiments à usage d'habitation ou d'activités.
Le règlement du P.O.S est simplifié et les possibilités de dérogations sont supprimées, car la place de la voiture dans les ménages est très importante (89,98 % des ménages possèdent au moins un voiture).
Il est donc exigé au minimum deux places de stationnement par logement, ainsi qu'une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche entamée de trois logements, au delà de deux logements.
Conformément à la réglementation, il sera exigé au maximum 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
Concernant le changement de destination vers de l'habitat, une place de stationnement sera exigée par logement créé, à partir du troisième.
Pour les bâtiments à usage autre, le règlement impose des surfaces réservées suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services, ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
Le règlement n'impose plus de places de stationnement par rapport à la surface des constructions.

Espaces libres et plantations:
Les espaces verts sont importants car ils déterminent des cheminements, un cadre de vie et font naître des pratiques de la ville pour beaucoup d'habitants, piétons essentiellement.
L'article 13 du P.L.U. vise à maintenir un cadre de vie de qualité.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales. Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être

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

aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts…). Les clôtures végétales devront être composées d'essences localement répandues.
Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les hangars, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.
Les grandes lignes du P.O.S sont donc reprises. Les règles particulières concernant les lotissements sont supprimées car elles n'ont plus lieu d'être. Aucune grosse opération d'ensemble n'est possible dans la zone urbaine.

Coefficient d'occupation des sols
Dans les P.L.U., il est précisé à l'article 14 que les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

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)

La commune a souhaité également maîtriser l'urbanisation du secteur UG, avec l'emplacement réservé n°9 destiné au regroupement des équipements scolaires et périscolaires, qui correspond aux conclusions de l'étude FDAN équipement en partenariat avec le Conseil Général. (5321 m²)
De même pour le petit secteur UH au hameau de la gare avec l'emplacement réservé n°15 pour la réalisation d'un parking. (488 m²)

3.2.2 La zone mixte d'urbanisation future de moyenne densité (1AU)

3.2.2.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Répondre à la demande en logements pour accueillir de nouveaux habitants notamment des jeunes demandeurs de locatifs
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Garder une maîtrise urbaine.
- Affirmer la centralité.

Dans un souci d'assurer une progression mesurée de la population, la zone 1AU principale sera ouverte en 2 tranches.

3.2.2.2 Les motifs de délimitation de la zone

La zone 1AU a été définie en prenant en compte aussi bien les besoins en logements, que l'implantation du bâti existant environnant, sa configuration générale, ou les contraintes et servitudes au développement.
Le P.L.U. prévoit dans le P.A.D.D la centralité du développement des zones d'habitat, qui sont des zones multifonctionnelles.
Une emprise d'extension à vocation principale d'habitat est donc prévue au centre du bourg.
Elle permet, avec la zone d'urbanisation à long terme, de former un bourg bien dessiné et de répondre à la règle de centralité.
Une autre emprise est également prévue au nord avec un accès sur la rue du Hameau de Lambrissart, voie privée qui doit être rétrocédé à la commune.

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

Des emplacements réservés ont été posés pour accéder à la zone d'urbanisation future. Une orientation d'aménagement indique les accès (entrées et/ou sorties) pour permettre une bonne circulation dans l'ensemble du bourg, et prévoir l'accès à la zone d'urbanisation à long terme.

3.2.2.2 Les motifs des règles applicables

Vocation de la zone :
Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future à court terme.

Occupation du sol :
L'article 1 interdit l'ensemble des activités qui provoquerait des nuisances aux habitations de la zone : activités industrielles, bâtiments d'élevage, sièges d'exploitation agricole, terrain de camping, carrières, puits et forage, parcs d'attraction, stands de tir, pistes de karting.

L'article 2 autorise les constructions de logements dans la mesure ou la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone et que le projet soit compatible avec les orientations d'aménagement. Il autorise également pour répondre à la notion de mixité de la zone, les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services dans la mesure où aucune nuisance ne les rend indésirables dans la zone. Sont également autorisés les annexes et garages liés à une habitation.
Aucune notion de taille d'opération n'est reprise du P.O.S.

Condition de desserte des terrains :
Pour être cohérent, les mêmes règles que dans les zones urbaines sont reprises. Une règle sur les impasses est ajoutée, pour les prolonger sans destruction de bâtiment.

Desserte par les réseaux :
Afin d'être conforme avec la loi sur l'eau, le règlement prévoit à l'article 4 les mêmes règles que dans la zone urbaine.

Superficie minimale des terrains constructibles :
L'article 5 indique que « Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire ».

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles. Il permet également le stationnement automobile hors de la voie publique et l'élargissement à l'avenir des voiries, nécessaire par exemple dans la réalisation de pistes cyclables.
Le règlement de P.L.U. prescrit donc à l'article 6, que tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées. Cette distance est reprise du P.O.S.
Une dérogation est possible concernant les constructions le long des piétonniers existants, à modifier ou à créer, dont le recul peut être réduit à 2 mètres minimum à partir de la limite d'emprise.
Une dérogation est donnée également aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour s'adapter aux contraintes techniques et respecter à l'environnement et la sécurité routière, avec une implantation à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emprise des voies privées, ou avec un recul de minimum 50 centimètres par rapport aux voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de la limite d'emprise, l'implantation en limite séparative est possible, sinon le recul minimum est de 4 mètres.
Le règlement du P.L.U ne fait plus référence à la hauteur des bâtiments, comme au P.O.S, mais reprend la distance minimale de 4 mètres. Ceci permet de simplifier l'application du 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

Au delà de la bande de 15 mètres, le règlement reprend le P.O.S avec une implantation en limite séparative possible pour des bâtiments de faible hauteur.
Le P.L.U ajoute la possibilité de s'implanter en limite séparative pour s'adosser à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur et déjà contigu à la limite séparative.
Sinon, la distance d'éloignement doit être au minimum de 4 mètres, pour permettre le respect de l'ensoleillement des voisins.
Comme en zone U, une dérogation est possible pour les abris de jardin et les abris à bûches, ainsi que les installations, aménagement et construction de service public ou d'intérêt collectif.
Un recul minimum de 5 mètres de l'axe des fossés situés en limites séparatives est obligatoire, pour permettre de réaliser l'entretien et éviter les débordements. Un plan annexe au plan de zonage localise le réseau de fossés du territoire communal.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Cet article reprend la même règle générale qu'en zone urbaine U.

Emprise au sol des constructions :
Le P.L.U autorise une emprise de 35 % de l'unité foncière pour les bâtiments à usage d'habitation. Les zones d'urbanisation future étant prévues pour permettre une vraie centralité du bâti, la densité ne doit pas être trop forte pour permettre de garder un cadre de vie aéré. Concernant les activités commerciales et de service, l'emprise autorisée est de 80 %.

Hauteur des constructions :
L'article 10, permet de respecter le cadre bâti existant environnant, en prenant en compte la hauteur du bâti souvent constatée. Il prévoit la même règle que dans les secteurs urbains UA et UB et que dans le P.O.S, soit trois niveaux, mais réduits à hauteur des constructions à 9 mètres au faîtage.

Aspect extérieur :
L'article 1AU11 de la même manière, prévoit des prescriptions dérivées de celles de l'article U11.

Stationnement des véhicules :
L'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles.
Il faut différencier le besoin en stationnement des constructions selon leur nature : bâtiments à usage d'habitation ou d'activités.

Espaces libres et plantations :
Les zones à urbaniser représentent un quartier entier, une traduction et une continuité idéale, de la ville existante. Elles doivent donc prendre en considération les caractéristiques locales afin de sauvegarder l'authenticité du territoire et de l'environnement.
Les zones à urbaniser peuvent également être les moteurs de l'amélioration du cadre de vie. Elles peuvent modifier les pratiques de la ville, notamment en ce qui concerne les cheminements piétonniers et les loisirs. La population qui s'y implante est souvent constituée de jeunes ménages avec enfants.
Les besoins en espaces verts doivent donc être satisfaits.
Le P.L.U. reprend donc les règles de la zone U, en y ajoutant une disposition spécifique aux opérations d'aménagement d'ensemble, pour lesquelles il est exigé au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques.

3.2.3 La zone d'urbanisation future à des fins d'activités (1AUE)

3.2.3.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien des activités existantes sur le territoire communal
- Répondre à un objectif de renforcement du tissu économique
- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Sécuriser la circulation routière,

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

- Maîtriser les éventuelles nuisances
- Garder une maîtrise urbaine

3.2.3.2 Les motifs de délimitation de la zone

La zone 1AUE a été définie en prenant en compte aussi bien les possibilités d'accueil d'activités l'implantation du bâti existant environnant, sa configuration générale, ou les contraintes et servitudes au développement.
Le P.L.U. prévoit dans le P.A.D.D la centralité du développement de la zone d'activités du hameau de la gare, qui comporte déjà plusieurs artisans.
Elle permet, avec la zone d'urbanisation à long terme, de former un espace bien dessiné et bien localisé par rapport aux habitations existantes.
Ce choix au sud de la commune, à l'écart des zones d'habitation denses, repose sur :

- La desserte en voirie de la RD 955, proximité de l'échangeur d'Orchies,
- Les réseaux publics à disposition en eau, gaz, assainissement collectif, électricité moyenne tension, téléphone, ADSL Haut Débit,
- La présence d'artisans près de la zone, qui souhaitent développer leur activité.
- Le souhait de ne pas développer l'habitat dans une zone éloignée du centre-bourg

Cette zone a fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

3.2.3.3 Les motifs des règles applicables

<u>Vocation de la zone :</u>
Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme destinée à des activités économiques artisanales, commerciales et tertiaires.

<u>Occupation du sol :</u>
L'article 1 précise la vocation d'activités de la zone en interdisant tous les modes d'occupations non autorisés à l'article 2.
L'article 2 fait référence à l'orientation d'aménagement et au fait que la localisation des constructions ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone.
Il autorise les établissements à usage d'activités artisanales, de bureaux, de commerces ou de services, dans la mesure où toutes les nuisances et tous les risques sont maîtrisés.
Il autorise également les habitations des personnes strictement liées au fonctionnement des établissements d'activités, en limitant la SHON à 170 m². Le règlement limite à 300 m², les surfaces de vente des commerces, pour permettre de diversifier les activités présentes dans la zone.

<u>Condition de desserte des terrains :</u>
Les règles sont dérivées de celles de la zone 1AU. Une disposition est ajoutée concernant les groupes de garages individuels et les aires de stationnement privées, situés sur la route départementale, qui ne doivent présenter qu'un seul accès ou deux accès en sens unique, pour sécuriser ces accès.

<u>Desserte par les réseaux :</u>
Les règles de la zone 1AU sont reprises.

<u>Superficie minimale des terrains constructibles :</u>
Aucune surface minimale n'est imposée.

<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u>
Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules.
Le recul minimum de tout ou partie des façades à rue des bâtiments est de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et de 10 mètres de la limite d'emprise de la RD955.

<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u>
L'implantation en limites séparatives n'est pas possible.

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 distance d'éloignement doit être au minimum de 4 mètres, augmentée à 15 mètres par rapport aux limites des zones à vocation d'habitat. La dérogation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est identique à celle des autres zones. de même pour le recul par rapport aux fossés.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Le règlement du P.L.U indique la règle générale disant qu'entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette règle permet d'assurer la sécurité et l'accès des véhicules de secours. Elle doit être au minimum de 4 mètres.

Emprise au sol des constructions :
Le P.L.U règlemente l'emprise au sol maximale à 60 % de la surface totale du terrain.
Cette règle permet d'assurer les obligations en termes de stationnement et d'espaces verts. Elle permet également la possibilité d'un développement.

Hauteur des constructions :
L'article 10 permet de maîtriser la perception des constructions de la zone d'activités depuis l'environnement. Il peut autoriser ou non, que les constructions qui s'y implantent soient plus hautes que les constructions à usage d'habitation environnantes.
Les hauteurs autorisées restent néanmoins limitées, pour permettre à cette zone d'accueillir des activités à son échelle. La hauteur doit être compatible avec le reste du bâti.
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage pour les toitures à deux versants et 7 mètres pour les toitures terrasses.

Aspect extérieur:
L'article 11 veut assurer une harmonie générale du paysage naturel, du bâti et de l'environnement. Il est ainsi rappelé que les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
Il reprend donc les mêmes dispositions que dans la zone 1AU, en réglementant les constructions à usage d'activités et également celles à usage d'habitation, les clôtures et les annexes. La notion d'harmonie avec l'environnement est principalement avancée pour l'aspect des constructions d'activités.

Stationnement des véhicules:
L'article 12 prévoit la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules.
Il n'y a pas de critères objectifs permettant de rapporter le nombre de places de stationnement à la taille de la construction lorsqu'il s'agit d'activités.
Le règlement indique que le stationnement doit être prévu en dehors des voies et trottoirs, par rapport aux besoins des constructions et installations.

Espaces libres et plantations:
Les objectifs d'intégration des constructions, et de maintien de la qualité de cadre de vie, sont traduits à l'article 13 par une liste de prescriptions.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences localement répandues.
Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (tapis végétal, espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet).
Les marges de recul et d'isolement doivent être traitées en espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons. Les dépôts, citernes et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.
Il est indiqué une préférence d'accompagnement des constructions avec des plantations composées d'essences de la liste jointe au règlement, afin de renforcer l'intégration paysagère.

3.2.3.4 Les emplacements réservés

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 commune a souhaité poser un emplacement réservé dans la zone 1AUE :

- Emplacement réservé n°16 pour la réalisation d'un chemin communal pour maintenir l'accès à la zone agricole.

3.2.4 La zone d'urbanisation future à long terme à vocation d'habitat (2AU)

3.2.4.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien et de développement de la population
- Sécuriser la circulation routière
- Garder une maîtrise urbaine

3.2.4.2 Les motifs de délimitation de la zone

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à long terme destinées à de l'habitat. Deux emprises sont prévues. Elles correspondent à l'extension des zones 1AU.
Pour la zone du nord, les réseaux sont insuffisants pour desservir les constructions envisagées sur l'ensemble de la zone (pas de voiries permettant de répondre aux orientations d'aménagements envisagés : bouclage vers le centre permettant une liaison automobile vers le centre autre qu'en passant par la rue du Hameau de Lambrissart, voie privée et débouchant sur la RD où la circulation est importante.

3.2.4.3 Les motifs des règles applicables

Vocation de la zone :
Il s'agit d'une zone à urbaniser à long terme. L'urbanisation ne pourra se faire qu'après une modification du P.L.U. Le règlement n'est donc pas renseigné qu'aux articles 1, 2, 6 et 7, car il sera établi lors de cette modification du P.L.U. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.
Les articles 6 et 7 reprennent les règles d'implantation des autres zones, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.5 La zone d'urbanisation future à long terme à vocation d'activités (2AUE)

3.2.5.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien des activités existantes
- Répondre à un objectif de renforcement du tissu économique
- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Sécuriser la circulation routière
- Maîtriser les éventuelles nuisances
- Garder une maîtrise urbaine

3.2.5.2 Les motifs de délimitation de la zone

La zone 2AUE est une zone d'urbanisation future à long terme destinée à de l'activité. Il s'agit de l'extension de la zone 1AUE.

3.2.5.3 Les motifs des règles applicables

Vocation de 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

Il s'agit d'une zone à urbaniser à long terme. L'urbanisation ne pourra se faire qu'après une modification du P.L.U. Le règlement n'est donc pas renseigné qu'aux articles 1, 2, 6 et 7, car il sera établi lors de cette modification du P.L.U.
Ces règles concernent les constructions et installations nécessaires aux services publiques et d'intérêt collectif. Les règles sont les même que dans la zone 2AU.

3.2.6 La zone agricole (A)

3.2.6.1 Les objectifs d'aménagement

- Protéger les sièges d'exploitations agricoles
- Maintenir et favoriser les activités en milieu rural

3.2.6.2 Les motifs de délimitation de zone

La commune a confirmé la vocation agricole et séculaire des terres cultivées. Les exploitations agricoles ont été recensées.
La volonté communale s'appuie sur la prise en compte :

- du devenir de certaines exploitations,
- des constructions à usage d'habitation ou d'activités dans la zone agricole,
- des changements d'affectation de constructions en zone agricole,
- des risques,
- des reconnaissances des zones naturelles.

La zone agricole est donc définie comme une zone large couvrant la plus grande partie du territoire. Cette zone correspond à la partie non urbanisée de la commune, à laquelle on a soustrait les zones naturelles (pour protection des paysages), ainsi que l'ensemble du bâti isolé non agricole. L'activité agricole est donc protéger par ce large classement en zone A, conformément aux objectifs du P.A.D.D.

Des zones inondables par ruissellement existent et sont repérées au plan de zonage par un indice « i ».

3.2.6.3 Les motifs des règles applicables

Les zones agricoles correspondent aux parties du territoire communal à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

<u>Vocation de la zone :</u>
Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

<u>Occupation du sol :</u>
L'article 1 se veut garant de la vocation exclusivement agricole de ces zones :
Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et aux changements de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage
Dans les zones inscrites comme inondables au plan de zonage, les sous-sols, les caves et les remblais (sauf ceux nécessaires aux accès et à la rehausse de la constructions) sont également interdits.
Il permet d'envisager, et de maintenir dans le temps, de grands espaces destinés à l'agriculture, en y interdisant les constructions étrangères à leur exploitation, étrangères à ces paysages.
La raison est donc économique et fonctionnelle, liée aux qualités des parcelles et à leur caractère contigu.
La raison est également paysagère. L'agriculture permet d'envisager le maintien de l'environnement qui sert d'écrin à la ville. Trop coûteuses en entretiens, sans contreparties autres qu'esthétique et environnementales, il serait donc amené à disparaître.

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

Ainsi, et pour ces raisons économiques, techniques, esthétiques, et environnementales, l'article 2 n'autorise que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole, en particulier :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations, liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Le règlement limites à 250 m² de SHON les bâtiments à usage d'habitation pour l'ensemble d'une exploitation.
- L'extension et la transformation de bâtiments et installations, liés aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteintes à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent limitées.

Seuls seront autorisés en plus :

- 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 exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières et limités à 80 centimètres.
- Les éoliennes à usage de l'exploitation d'une hauteur maximale de mat de 8 mètres.
- Les annexes, garages liés à une habitation existante dans la zone, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- Les abris de jardins liés à une habitation existante, limités à 12 m² d'emprise et 2,50 mètres au faîtage.
- Les constructions dans les zones inondables repérées au plan de zonage avec un exhaussement de 50 centimètres par rapport au sol naturel.
- Le changement de destination de bâtiments à usage agricole, repérés au plan de zonage. Sous conditions du respect rigoureux de la qualité architecturale, la nouvelle destination doit être l'habitation, ou l'activité commerciale. Les transformations se limitent au bâti existant. Les réseaux doivent être suffisants, et l'électricité présente. Une liste identifiant les bâtiments concernés est jointe en annexe au présent rapport de présentation.

Le P.L.U reprend donc en grande partie le règlement du P.O.S.
Le principe d'un premier plancher à 50 centimètres minimum par rapport au sol naturel, dans les zones inondables est également maintenu dans la zone agricole.
L'article 2 indique les rayons de protection des éléments bâtis du patrimoine à protéger : 100 mètres autour de la chapelle Bourbotte, 50 mètres autour des casemates doubles, 50 mètres autour de la ferme et la chapelle du Pont.

<u>Condition de desserte des terrains :</u>
Les grandes lignes des articles 3 des autres zones sont reprises.
Par rapport au P.OS, des largeurs minimales sont imposées.

<u>Desserte par les réseaux :</u>
Les règles des autres zones sont reprises. Quelques règles spécifiques à l'activité agricole sont ajoutées :

- autorisation des forages nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de la réglementation en vigueur,
- obligation d'un traitement spécifique pour les effluents agricoles.

Le règlement du P.L.U fait référence comme dans le P.O.S, au respect de la réglementation en vigueur.

<u>Superficie minimale des terrains constructibles :</u>
Aucune surface minimale n'est imposée dans la zone agricole.

<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u>
Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles. Il permet également le stationnement automobile hors de la voie publique et l'élargissement à l'avenir des voiries, nécessaire par exemple dans la réalisation de pistes cyclables.

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

Le règlement de P.L.U. prescrit donc à l'article 6, un recul plus important que dans les autres zones, pour permettre aux véhicules agricoles de ne pas bloquer les voies et ainsi assurer la sécurité.
Un recul de 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques est imposé. Ce recul est porté à 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la route départementale, et est réduit à 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des piétonniers.
Les dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. De plus, les installations, aménagement et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent ne pas respecter ce recul, comme dans les autres zones.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
L'implantation en limites séparatives est possible, sous conditions, comme dans les autres zones. Sinon, la distance d'éloignement doit être au minimum de 4 mètres. La distance minimale est fixe et ne fait plus référence à la hauteur comme dans le P.O.S. cette distance minimale est d'ailleurs reprise du P.O.S.
Le règlement est également complété par rapport au P.O.S, pour ce qui concerne les dépôts, installations diverses et bâtiments d'élevage qui doivent respecter la réglementation en vigueur, pour le recul par rapport aux fossés existants de 5 mètres par rapport à l'axe.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Le règlement du P.L.U reprend la règle générale des autres zones. Le P.L.U ne s'intéresse plus aux baies éclairant les pièces d'habitation comme au P.O.S, mais la distance minimale de 4 mètres est reprise.

Emprise au sol des constructions :
Le P.L.U ne réglemente pas l'emprise dans la zone agricole, constituée de parcelles suffisamment grandes, sauf dans les zones inondables identifiées au plan de zonage, où l'emprise ne pourra excéder 20%.

Hauteur des constructions :
L'article A10, tout comme l'article U10 permet de respecter le cadre bâti existant en prenant en compte la hauteur du bâti souvent constatée. Les bâtiments construits en dehors du centre sont d'ordinaire moins hauts du fait de la moins grande rareté de terrain.
Il faut conserver cette pratique qui permet également de minimiser l'impact des constructions en zone agricole. Il sera donc prescrit une hauteur maximale de construction moins importante que dans la zone U.
Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau ou un niveau de combles aménageable sur rez-de-chaussée (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables). La hauteur est limitée à 9 mètres au faîtage.
Le P.L.U autorise une hauteur maximale des bâtiments agricoles de 12 mètres au faîtage et de 12,50 mètres dans les zones inondables repérées au plan de zonage, afin de prendre en compte les besoins de l'activité agricole.
Le P.O.S prévoyait également une hauteur maximale de 9 mètres pour les constructions non agricoles. Aucune hauteur maximale n'était réglementée pour les bâtiments agricoles.

Aspect extérieur:
L'article A11 ne peut être aussi contraignant que l'article U11, dans les couleurs et surtout matériaux à utiliser afin de favoriser l'intégration des constructions. Les surfaces couvertes sont importantes, et le recours obligatoire à un certain type de matériau entraînerait un surcoût important sur tout le bâtiment, qui pourrait compromettre la faisabilité du projet de construction, ou d'extension. On le comprend bien, les outils nécessaires à l'exploitation agricole sont des bâtiments légers qui ne sauraient être faits des mêmes matériaux qu'une habitation par exemple.
L'article 11 reprend donc des règles détaillées pour les constructions à usage d'habitation et pour les autres bâtiments simplement l'idée d'harmonie, d'intégration des volumes et de l'aspect.

Stationnement des véhicules:
L'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles. Il est peu contraignant car n'exige pas un nombre minimum de places. Les exploitations agricoles disposent déjà pour leur activité d'aire de stockage et de stationnement.

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

Aussi il est simplement rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Espaces libres et plantations:
Les zones agricoles sont de manières générales plus ouvertes que les zones urbaines et toute construction devient donc plus facilement perceptible à de grandes distances. Tout stockage devient également une source de pollution visuelle potentielle.
Aussi les dépôts et installations divers, les citernes et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure. Les clôtures végétales doivent être réalisées de préférence avec des essences localement répandues, dont une liste est jointe en annexe au règlement.

3.2.6.4 Les emplacements réservés

La commune a souhaité poser plusieurs emplacements réservés dans la zone A :
- Emplacement réservé n°11 (7953 m²), pour extension du cimetière
- Emplacement réservé n°14 (1776 m²) pour réalisation d'un sentier
- 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).

3.2.7 La zone naturelle (N et son secteur NH)

3.2.7.1 Les objectifs d'aménagement

- Préserver les espaces naturels
- Préserver le cadre de vie et le patrimoine urbain
- Sécuriser la population par rapport aux inondations
- Prendre en compte le bâti isolé existant
- Prendre en compte le patrimoine bâti

3.2.7.2 Les motifs de délimitation de la zone

La commune a confirmé la vocation naturelle de certaines zones en raison de l'existence de risques ou de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.
Cette zone intègre donc dans la partie Nord-Ouest du territoire correspondant à une partie de la ZNIEFF, qu'il convient de préserver, la partie Est de la ZNIEFF étant considérée comme purement agricole et étant classée en zone A.
Le secteur NH intègre l'ensemble du bâti isolé devenu non agricole.
Il intègre également au hameau Hôtel la ferme faisant l'objet d'un classement en patrimoine bâti à protéger, ainsi qu'au hameau de la gare deux constructions dont les accès présentent des voiries insuffisantes, une parcelle contiguë est également classée en NH, il s'agit du jardin d'une des deux habitations. L'ancien quai de gare est également classé en NH.

3.2.7.3 Les motifs des règles applicables

Les zones naturelles correspondent aux parties du territoire communal à protéger soit en raison de l'existence de risques ou nuisances, soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

Vocation de la zone :
Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels, qui comprend un secteur spécifique d'habitat existant : NH. Cette zone naturelle reste à usage principal agricole et forestier.

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

Occupation du sol :
L'article 1 se veut garant de la vocation exclusivement naturelle de ces zones. La raison est liée aux qualités paysagères et aux risques d'inondations. Aussi la zone N dispose de deux premiers articles assez restrictifs quant aux occupations du sol, interdites ou autorisées.
Ainsi l'article N01 du règlement précise que tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2, y compris le stationnement isolé des caravanes, et les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
L'article 2 précise que le règlement ne fait pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
L'article 2 n'autorise d'une manière générale que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions légères non closes servant d'abris aux animaux, les clôtures en harmonie avec les constructions, les éoliennes à usage personnel d'une hauteur maximale de mat de 8 mètres.
Dans le secteur NH, aucune construction d'habitation ou d'activité nouvelle n'est autorisée. La restauration, la rénovation et l'entretien des bâtiments existants sont possibles. Le règlement autorise également les extensions des surfaces bâties existantes, en limitant cette extension à 25% de la surface existante à la date d'approbation du P.L.U, ainsi que les annexes, garages et abris de jardin.
Le changement de destination des bâtiments est possible aux conditions que la qualité architecturale du bâtiment soit respectée, que la nouvelle destination doit être l'habitation ou certaines activités commerciales, que les transformations doivent se limiter au volume existant, et que les réseaux doivent être suffisant sans renforcement, et le réseau d'électricité présent.

Le règlement autorise les exhaussements au maximum de 0,80 mètre, ainsi que les affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
Enfin, le règlement, précise que toutes les constructions sont interdites à une distance de 50 mètres de tout point de la ferme et de la chapelle du Pont.

Condition de desserte des terrains :
Les grandes lignes des autres zones sont reprises.

Desserte par les réseaux :
Les règles sont les mêmes que dans la zone A, car les terrains classés en zone naturelle servent à l'activité agricole.

Superficie minimale des terrains constructibles :
Aucune surface n'est imposée dans la zone naturelle car aucune construction privée nouvelle n'est possible.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles. Il permet également le stationnement automobile hors de la voie publique et l'élargissement à l'avenir des voiries, nécessaire par exemple dans la réalisation de pistes cyclables.
Un recul de 10 mètres de la limite d'emprise des voies est imposé, comme dans la zone agricole et dans le P.O.S.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
Les mêmes règles générales sont reprises de la zone agricole : implantation en limite séparative possible sous conditions, et recul minimum de 4 mètres et de 1 mètre pour les abris de jardin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Le règlement du P.L.U reprend la règle générale concernant la sécurité, et indique une distance minimale de 4 mètres, réduite à 2 mètres pour les locaux de faibles volume et hauteur.

Emprise au sol des constructions :

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

Le P.L.U ne réglemente pas l'emprise dans la zone naturelle, sauf dans les zones inondables repérées au plan de zonage, où l'emprise est limitée à 20 %.

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 prescrite est donc une hauteur maximale de construction identique à celle de la zone A, et moins importante que dans la zone U.
Il est également fait mention d'une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage, et réduite pour les annexes à 3,5 mètres. Cette hauteur est donc réduite par rapport à celle du P.O.S.

Aspect extérieur:
L'article 11 reprend le même règlement que dans la zone A, avec la notion d'harmonie et d'intégration des volumes et des aspects à l'environnement et aux paysages.

Stationnement des véhicules:
L'article 12 reprend la même règle générale que dans la zone A, d'un stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors de voies publiques. Une mention est ajoutée concernant les aires de stationnement et d'évolution qui doivent être situées à l'intérieur des parcelles.

Espaces libres et plantations:
L'article 13 reprend les règles générales des autres zones :

- Maintien ou remplacement des plantations existantes par des plantations d'essences localement répandues.
- Composition d'essences locales pour les clôtures végétales.

Il indique également la réglementation concernant les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

3.2.7.4 Les emplacements réservés

La commune a souhaité poser un emplacement réservé (n°12) dans la zone N, pour la réalisation d'un sentier (1149 m²).

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

3.2.8 Superficie des zones

Les zones urbanisées sont restées assez stables. Au total, la différence obtenue de 7 hectares environ (81,88 au P.L.U pour 75 au P.O.S) s'explique par l'intégration d'une partie de la zone de l'ancienne gare NDb en UG. L'ancienne emprise de chemin de fer est principalement classée en zone agricole. Seules les habitations et les activités présentes sont reprises dans la nouvelle zone UG.

Les zones à urbaniser sont maintenues par rapport au P.O.S, mais maîtrisées par une progressivité de réalisation par l'inscription de 2,33 hectares en zone 1AU, d'urbanisation future à court terme et de la majorité (8,48 hectares) en zone 2AU d'urbanisation future à long terme.

Les zones naturelles ont seulement diminué de 15 hectares au total : 555 hectares au P.O.S contre 540,84 hectares au P.L.U. Dans le détail, la zone agricole a été diminuée de 6,38 hectares et la zone naturelle de protection des paysages a été augmentée de 15,75 hectares, pour intégrer une partie de la ZNIEFF, en zone N, pour permettre de garder cet espace vierge de tout bâtiment et ainsi garder des fenêtres de vue sur l'espace naturel. Ce découpage a été réalisé en collaboration avec la chambre d'agriculture.
Enfin, la zone NDb du P.O.S, destinée à des activités de loisirs et de tourisme a été supprimée, car elle ne s'est pas réalisée.
Au total, la somme de la zone agricole et de la zone naturelle de protection des paysages (utilisé également par l'agriculture a augmenté au P.L.U (537,37) par rapport au P.O.S (528).

Les espaces boisés ont été modifiés pour tenir compte des espaces boisés existants et de leurs qualités. Certaines parcelles ont été défrichées ou sont boisées et n'avaient pas été reprises au P.O.S.

Le P.L.U de BACHY met en évidence la prise en compte de l'existant et la volonté communale de maintenir son équilibre entre l'urbanisation, l'agriculture et l'environnement naturel.

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

Les superficies des zones sont exprimées en hectares.

ZONES ET SECTEURS		P.O.S.	P.L.U.
P.O.S	P.L.U		2005
UB UCa	UA	34,50 7,50	46,83
NB	UB	29,50	26,48
-	UG	-	2,59
-	UH	-	0,33
-	UP	-	0,54
-	US	-	0,77
UCb	UZ	3,50	4,34
Total des zones urbaines		75.0	81.88
NAb	1AU	11,00	2,33
	2AU		8,48
-	1AUE	-	4,24
-	2AUE	-	3,23
Total des zones à urbaniser		11.0	18.28
NC	A	506,50	500,12
NDa	N	21,50	37,25
NDb	-	27,00	-
-	NH	-	3,47
Total des zones naturelles		555.0	540.84
SUPERFICIE DE LA COMMUNE		641.0	641.0

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

3.2.9 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.

En ce qui concerne les zones d'activités, il existe une zone 1AUE et une zone 2AUE.
La zone d'urbanisation à court terme 1AUE représente 4,24 hectares.
La zone 2AUE à long terme représente 3,23 hectares. Cette zone 2AUE ne sera urbanisable qu'après l'urbanisation de la zone 1AUE (située en façade), et après modification du P.L.U. La municipalité, en accord avec la chambre d'agriculture, n'envisage pas de modification sur ce sujet avant plusieurs années, et donc pas avant 2010. La municipalité souhaite d'abord accueillir des entreprises dans la zone 1AUE, avant d'ouvrir la zone 2AUE.

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

SOMMAIRE
PREAMBULE
PREMIERE PARTIE
DEUXIEME PARTIE
TROISIEME PARTIE

QUATRIEME PARTIE

EVALUATION DES IMPACTS DES AMENAGEMENTS SUR L'ENVIRONNEMENT

CONCLUSION
ANNEXES

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

QUATRIEME PARTIE : EVALUATION DES IMPACTS DES AMENAGEMENTS SUR L'ENVIRONNEMENT

4. 1 L'application des lois et l'incidence des orientations du plan sur l'environnement

4.1.1 La prise en compte des lois

Le groupe de travail s'est attaché à être conforme avec la réglementation relative à l'urbanisme, notamment les textes de lois et leurs décrets d'application :
Loi n°90-449 du 31 mai 1990 relative au droit au logement
Loi d'Orientation pour la Ville n°91-662 du 13 juillet 1991
Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992
Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages
Lois n°94-624 et 95-74 du 21 janvier 1995 relatives à la diversité de l'habitat
Loi Barnier n°95-101 du 2 février 1995
Loi d'orientation agricole sur le droit de l'urbanisme du 09 juillet 1999 (circulaire du 10 septembre 1999)
Loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000
La loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, et ses décrets d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 et n°2004-490 du 3 juin 2004.
Loi n°2003-590, dite loi U.H., Urbanisme et Habitat, du 02 juillet 2003.

L'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme

L'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui pose la règle que :
« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :
1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

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

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale.

Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du Code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

À ce titre, ils peuvent :

1º Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2º Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3º (*Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel nº 2000-436 DC du 7 décembre 2000*) ;

4º Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5º Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13º ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6º Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou pouvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7º Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour

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

des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
8º Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
9º Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
10º Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
11º Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
12º Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
13º Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
- dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.
14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.
Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.
Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.
Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans

La loi BESSON n°90-449 du 31 mai 1990

Cette loi, relative à la mise en œuvre du droit au logement, institue le principe du droit au logement. Cette loi dispose en effet que toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.
Pour parvenir à cet objectif, la loi institue notamment les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées. Ces plans ont pour mission de définir les catégories de personnes défavorisées. Ces plans ont pour mission de définir les catégories de personnes appelées à bénéficier d'un logement en accordant une priorité aux personnes et familles sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement. Ils analysent les besoins et fixent, par bassin d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer à celles-ci la disposition d'un logement, notamment par la centralisation de leurs demandes, la création d'une offre supplémentaire de logements (ce qui peut avoir des conséquences spatiales) et la mise en place d'aides financières et de mesures d'accompagnement social spécifiques.
Cette loi a également introduit des dispositions spécifiques pour l'accueil des gens du voyage. Ainsi, les communes de plus de 5000 habitants doivent réserver des terrains spécialement aménagés à cet effet. Toutefois, une réflexion au niveau intercommunal en fonction des besoins

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

existants dans le domaine, pourra être menée et aboutir, le cas échéant, à réserver une emprise pour un terrain d'accueil des gens du voyage.

La loi d'orientation pour la ville (L.O.V)

Cette loi, publiée au journal officiel le 19 Juillet 1991, fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du terrain urbain. Cette loi a été modifiée par les lois n°94-112 du 9 février 1995 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction et n°95-74 du 21 janvier 1995, relative à la diversité de l'habitat. Elle est destinée à lutter contre la ségrégation urbaine. Elle fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain, garant des équilibres fondamentaux de la ville sur le long terme.
Trois principes fondamentaux s'en dégagent :

- la diversité en faisant coexister dans chaque agglomération, commune ou quartier les différents types d'habitat et d'activités.
- La responsabilité en mobilisant l'Etat et les collectivités locales, dans leur champ de compétences respectif pour répondre efficacement aux besoins de la diversité urbaine.
- La participation en associant les habitants aux changements importants de leur cadre de vie.

Obligation est faite d'intégrer ces notions d'équilibre dans tous les documents d'urbanisme, et notamment les P.L.U.
A BACHY, les zones d'urbanisation future sont multifonctionnelles intégrant donc des activités de proximité et des logements sous différentes formes (individuels, groupés, collectifs, accession à la propriété, locatifs, …). Les zones à long terme feront l'objet d'une réflexion communale sur l'application de la loi du 13 juillet 2006, concernant la répartition des différentes formes d'habitat, pour permettre d'accueillir une population jeune, et ainsi des enfants.
Des actions d'amélioration du cadre de vie sont en cours avec notamment l'étude FAN équipement. Pour cette étude comme lors de l'élaboration du P.L.U, les habitants ont été associés dans le cadre de réunions publiques et avec les publications municipales.

La loi BORLOO du 1er août 2003, d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine traite principalement des questions de politique de la ville, de rénovation urbaine et de développement économique des quartiers prioritaires.
La politique de la ville et la rénovation urbaine :

- Réduction des inégalités dans les zones urbaines sensibles
- Programme national de rénovation urbaine
- Agence nationale pour la rénovation urbaine
- Sécurité dans les immeubles collectifs et copropriétés en difficulté

Le P.L.U. doit obligatoirement délimiter des zones urbaines ou à urbaniser en prenant en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de service et de transport des populations.

A BACHY, l'élaboration du P.L.U et l'étude FAN, conjointement menés, ont permis d'aboutir à une réflexion complète sur le renouvellement urbain et la réorganisation de la ville.

La loi Barnier

La loi « Barnier » (loi n° 95-101 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement) traduit les préoccupations à prendre en compte en matière d'urbanisme et d'environnement. L'article 1er de la loi stipule que :

« Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, font partie du patrimoine commun de la Nation.

Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs … »

Certaines mesures concernent directement l'espace. Ainsi, la nouvelle rédaction de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme introduit de nouvelles dispositions relatives aux entrées de ville. Il

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

stipule en effet qu'*en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*
Cette interdiction ne s'applique pas :

- *Aux constructions ou installations, liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *Aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Dans, les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celle prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projection motive la dérogation. »

Les désordres urbains que l'on constate aujourd'hui le long des voies routières et autoroutières et notamment dans les entrées de villes sont dus à une forte pression économique, essentiellement d'ordre commercial. Pour les acteurs économiques, plusieurs critères sont privilégiés pour rechercher une implantation : l'accessibilité, les disponibilités foncières, et la visibilité qui constituent ce que l'on appelle « l'effet vitrine ». De ce fait, les acteurs économiques privilégient l'implantation le long des infrastructures à fort trafic, les sorties d'autoroutes, les intersections entre pénétrantes et rocades.

La Loi d'Orientation Agricole

La loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999 stipule que « la politique agricole prend en compte les fonctions économique, environnementale et sociale de l'agriculture et participe à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable ».
L'élaboration du P.L.U. a donc pris en considération les dispositions de la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 en ce qui concerne ses répercussions sur le droit de l'urbanisme (circulaire du 10 septembre 1999).
Les exploitations agricoles ont été recensées en collaboration avec la Chambre d'Agriculture afin de pouvoir classer en zone A les terrains libres de construction situés à proximité immédiate, et dans un périmètre de 100 mètres, des installations classées d'élevage.
Concernant les exploitations incluses dans le tissu urbain, elles ont été prise en compte et ont été classées avec la meilleure cohérence, pour permettre leurs survies et leurs éventuels développements.

Sites, paysages naturels et environnement

La loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, fait obligation pour les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme de prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager.

De plus, l'article L.123-1, 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme stipule que les Plans d'Occupation des Sols peuvent en outre :
«Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les principales options d'aménagement du P.A.D.D. ; l'urbanisation agglomérée autour du bourg existant et la préservation d'un paysage naturel et agricole homogène, concourent à maintenir le paysage rural environnant la commune :

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

- L’espace agricole est volontairement protégé au travers du classement en zone A. La commune a également cherché à limiter l’urbanisation linéaire, et à privilégier la densité autour du centre.
- La protection des paysages, ainsi que la protection par rapport aux risques, sont prises en compte par le classement en zone naturelle.

La municipalité a souhaité également protéger des éléments du patrimoine bâti, par un repérage précis et des dispositions réglementaires précisant les possibilités d’intervention sur ces éléments bâtis.

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

4.1.2 La compatibilité avec les autres documents

Prise en compte du Schéma Directeur de Lille Métropole

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

Le P.L.U de BACHY s'inscrit dans le Schéma Directeur de Développement Urbain de LILLLE METROPOLE, approuvé le 06 décembre 2002.

La zone urbaine existante indiquée au P.L.U occupe une surface d'environ 82 hectares, alors que le schéma directeur indique une surface de 81 hectares : soit un écart de 1 hectare correspondant au mode de représentation du schéma directeur par carré de 9 hectares.
Une remarque doit être formulée concernant la localisation de ces 9 carrées de 9 hectares : 6 carrées représentent le Bourg soit une surface de 54 hectares alors que le découpage plus fin du zonage de P.L.U comptabilise 51,17 hectares (46,83 du secteur UA et 4,34 hectares du secteur UZ), 1 carré représente le hameau de Sartaine (hameau urbanisé de façon linéaire) et 2 représente le hameau Hôtel, soit un total de 27 hectares alors que le zonage du P.L.U dessine un secteur UB de 26,48 hectares.
En revanche, pour le hameau de la gare, aucun carré de zone urbaine n'est identifié, alors que le secteur (UG) existant couvre 2,59 hectares.
Le mode de représentation du schéma directeur, explique en grande partie le décalage entre la zone urbaine constatée et les « carrés » du schéma directeur, notamment en raison du développement linéaire du village et de la présence de nombreux hameaux qui se prêtent mal à la représentation par des carrés de 9 hectares.

A l'extension urbaine, le schéma directeur prévoit 18 hectares d'urbanisation future multifonctionnelle, soit 9 hectares en niveau du Bourg et 9 hectares au niveau du hameau de la gare. Les élus ont souhaité adapter ces extensions par rapport à la réalité du territoire de Bachy.
Les élus ne souhaitent pas développer l'habitat à plusieurs kilomètres du Bourg, où sont rassemblés tous les équipements (écoles, stade, cyber-centre, mairie, église, commerce).
L'extension du bourg est prévue naturellement au centre de la zone urbanisée actuelle, pour un totale de 11 hectares environ, dont seule une très petite surface (2,33 hectares) sera ouverte à l'urbanisation immédiatement en deux emprises. L'autre partie ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une modification du P.L.U. Les élus souhaitant effectuer plusieurs modifications pour cette ouverte à l'urbanisation, afin de maîtriser totalement la progression de l'urbanisation de la commune.
Concernant, l'extension prévue au Schéma directeur au niveau du hameau de la gare, les élus ne souhaitent pas développer les constructions à usage d'habitat aussi loin du centre-bourg. Ils souhaitent profiter de cette zone d'extension pour permettre :

- le développement des activités artisanales déjà présentes au hameau de la gare,
- mais également donner la possibilité à certains artisans installés à l'intérieur du bourg et ayant des activités peu compatibles avec une zone urbaine dense de déménager dans cette zone d'urbanisation future à vocation d'activités artisanales.
- L'accueil de nouvelles activités à l'écart de la zone d'habitat.

Ce sont donc ainsi 4,24 hectares de zone d'urbanisation future à des fins d'activités qui sont prévus au hameau de la gare. Il faut également ajouter 3,23 hectares de zone d'urbanisation future à long terme qui ne seront pas débloqué par une modification avant 2010, soit au total 7,47 hectares destinés à de l'activité. La zone d'extension prévue, bien qu'elle ne reprenne pas la définition stricte du schéma directeur, reste cependant modérée, maîtrisée et cohérente avec l'existant.

Concernant les zones naturelles, le schéma directeur prévoit 18 hectares en zone naturelle et récréative situé au nord du territoire, et 524 hectares d'espace agricole.
Le P.L.U inscrit donc une zone naturelle au nord du territoire correspondant à une partie de la ZNIEFF et nécessitant une protection quand à l'implantation de bâtiment. Cette zone naturelle N s'étend sur environ 37 hectares, car le paysage ne doit pas être obstrué par d'éventuels bâtiments agricoles. Un zonage précis a dont été réalisé, en collaboration avec la chambre d'agriculture, pour permettre de ne pas compromettre l'activité agricole. Aussi pour préserver cette zone naturelle, la partie de zone urbaine appartenant dans le périmètre de la ZNIEFF a été classée dans un secteur urbain d'habitat peu dense, pour le garder suffisamment naturel avec une emprise autorisée faible.

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

L'espace agricole reconnu correspond les 500 hectares classés en zone A, soit 78 % du territoire, ainsi que la reconnaissance des fermes permettant leur extension et leur changement d'affectation.

Le P.L.U est compatible au SDDULM dans ses objectifs pour la Pévèle :

- Amélioration de la liaison Bachy-Genech-Templeuve
- Les extensions urbaines liées à l'habitat devront être bien réparties sur le territoire et éviter le mitage de l'espace. Elles doivent s'adapter à la nouvelle demande en logements et à la diversité de ces logements.
- La vocation touristique de la Pévèle s'affirmera davantage. Le tourisme vert et de proximité peut pleinement se développer sans nécessiter d'équipements lourds.
- Les espaces agricoles sont protégés pour maintenir la pérennité de l'activité et préserver la qualité des paysages.

Le schéma directeur prévoit pour la Pévèle une possibilité de développement économique relativement important, et de mieux s'intégrer dans la métropole lilloise, tout en conservant ses atouts liés au cadre de vie et aux loisirs verts. La réussite d'un tel projet pour le territoire de la Pévèle exige une politique intercommunale et partenariale dans trois domaines :

- le développement économique
- l'environnement, par la poursuite, avec toutes les communes de la Pévèle, d'une politique de valorisation de l'espace, de l'eau et des déchets,
- l'agriculture, par la contractualisation, entre la collectivité, les agriculteurs et les autres gestionnaires du territoire, afin de promouvoir « l'espace Pévèle ».

4.1.3 La préservation des risques naturels prévisibles et des risques technologiques

Le projet de P.L.U. a veillé à ne pas exposer la population à des risques naturels ou technologiques, ou ne pas accroître les risques existants, conformément à la Loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.

4.1.3.1 Lutter contre les inondations

Le P.L.U. a pris ainsi en compte les risques d'inondation en cas de fort orage, mais néanmoins d'aléa faible, de certains secteurs urbains déjà bâtis, en adoptant un règlement spécifique.
Les inondations sont essentiellement provoquées par des eaux de ruissellements ponctuelles.
L'application du règlement pourra éviter tous risques de dommage aux biens des personnes :

- premier niveau à 50 cm du sol naturel,
- pas de cave et sous-sol,
- interdiction de remblai hors accès aux bâtiments afin de permettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement,

Les berges de l'Elnon en limite sud du territoire sont rendus inconstructibles et soumis à un aménagement paysager.

4.1.3.2 Limiter les risques induits par la circulation

Les problèmes de desserte et de sécurité ont été maintenus à l'esprit de l'équipe chargée de l'élaboration du P.L.U.
La prise en compte de ces contraintes se traduit notamment par:

- L'article 6 réglementant l'implantation des nouvelles constructions en retrait de la voie publique afin d'élargir la perspective sur la voie, et d'améliorer la sécurité routière.
- l'article 12 réglementant le stationnement, avec des obligations de stationnement en dehors des voies et trottoirs.

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

- les choix d'urbaniser pris sur des secteurs présentant le minimum de risques pour la circulation.
- Les orientations d'aménagement avec indication des accès aux zones d'urbanisation future.
- La pose de nombreux emplacements réservés pour accéder aux zones d'urbanisations futures et réaliser des chemins piétonniers.

La préservation de la qualité du cadre de vie nécessite la prise en compte de la question des déchets. Le P.L.U. ne doit donc pas entraver l'organisation de la collecte et le système de traitement des déchets.
L'article 3 du règlement des différentes zones précise que les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

4.1.3.3 les servitudes d'utilité publique et obligations

Les servitudes d'utilité publique qui grèvent le territoire communal sont les suivantes :

- **Servitude protection des cours d'eau non domaniaux, POLICE DES EAUX : A4**
  . Ruisseau du Bois Failly ou Elnon
  A.P. du 09/12/1970
  Gestionnaire : D.D.A.F, Cité administrative, 59019 Lille Cedex

- **Servitude d'alignement , ALIIGNEMENT : EL.7**
  . R.N 355 : 15/05/1897
  Gestionnaire : Subdivision Territoriale de l'équipement de Villeneuve d'Ascq.

- **Servitude non-aedificandi : FRONT.**
  . Frontière Franco-Belge
  Traité de Courtrai du 28/03/1820
  Gestionnaire : Direction Interdépartemental des Douanes, 9 Bd Carnot, BP 683, 59034 LILLE Cedex.

- **Servitude de protection des canalisations de transports de gaz : I3**
  . Canalisation Marcq – Baisieux
  Gestionnaire : Groupe Gazier Nord, 29 boulevard Vauban, 59000 LILLE

- **Servitude de protection des faisceaux hertziens contre les obstacles, TELECOMMUNICATIONS : PT2**
  . Liaison LILLE – Reims, tronçon V'Ascq – Villers Pol, Décret du 29/09/1983
  . Liaison LILLE – Valenciennes, tronçon V'Ascq – Anzin, Décret du 10/07/1989
  Gestionnaire : D.O.R.N. de Metz, 150 avenue André Malraux, BP 9010, 57037 Metz Cedex 1.

Les obligations diverses concernant le territoire de BACHY sont :

- **Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée : P.D.I.P.R.**
  . Délibération du Conseil Général du 15/06/1992 complétée le 15/11/93.
  Gestionnaire : Conseil Général, Hôtel des services, 51 rue Gustave Delory, 59047 LILLE Cedex

- **Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique : ZNIEFF**
  . ZNIEFF : 0182 (type 2), Bois et prairies humides de Bourghelles et de Wannehain.
  Gestionnaire : DIREN, 4 rue Gombert, 59041 LILLE cedex

- **Droit de Préemption Urbain : D.P.U.**
  Un droit de préemption a été créé par D.C.M. du 269/12/1987 sur les zones U et NA du P.O.S approuvé.
  Gestionnaire : Commune

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

- **<u>Taxe Locale d'Equipement</u> : T.L.E**
  . 4 %
  Gestionnaire : DDE, 44 rue de Tournai, 59019 Lille Cedex

- **<u>Taxe Départementale d'Espace Naturel Sensible</u> : T.D.E.N.S**
  . 1 %
  Gestionnaire : DDE, 44 rue de Tournai, 59019 Lille Cedex

- **<u>Taxe Départementale des conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement</u> : C.A.U.E**
  . 0,20 %
  Gestionnaire : DDE, 44 rue de Tournai, 59019 Lille Cedex

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. 2 La préservation et la mise en valeur de l'environnement

4.2.1 La prise en compte du patrimoine naturel

Les études préalables à l'élaboration du dossier de P.L.U. ont été réalisées en concertation avec les services associés.
La commune a souhaité conforter l'image rurale des abords de la commune, en constituant un vaste espace agricole protégé.
Les contraintes naturelles ont également été prises en compte. La préservation de zones naturelles humides permet de leur donner un attrait supérieur. Des zones naturelles sont maintenues jusqu'à proximité du bourg, et notamment par le secteur des sports. Elles sont ainsi la vitrine de cet environnement naturel au cœur de la ville.

4.2.1.1 Protéger les espaces naturels

Le monde rural a préservé son environnement puisqu'il s'agit de son outil de travail. Aujourd'hui, la qualité de l'environnement devient une préoccupation pour une population plus large : protection de l'outil de travail, protection paysagère, biologique, protection face aux nuisances…
La municipalité doit faire appliquer les objectifs du P.L.U. y compris lors du dépôt d'un permis de construire, et notamment grâce à l'observation du règlement.

Les zones naturelles N soulignent la volonté communale de préserver des espaces fragiles ou à forte valeur paysagère, comme cadre de vie pour les habitants actuels et futurs.
L'activité agricole assure l'entretien de vastes espaces entourant la zone urbaine et qui lui servent d'écrin.
La protection de l'outil de travail des agriculteurs, par le classement en zone A de leurs terres, facilite donc la protection du cadre de vie de la commune toute entière.

4.2.1.2 Les haies et boisements

La commune dispose de quelques espaces boisés. Ils seront conservés et inscrit au plan de zonage comme espace boisé classé.
Il faut veiller à conserver les boisements existants. La plantation de haies peut également être encouragée car elles servent à constituer un environnement intéressant : qualités paysagères, environnementales et même économiques.
En cas de vents violents, la haie forme un abri qui évite la déformation des jeunes pousses, la verse des céréales, facilite la pollinisation et diminue l'évapotranspiration de la parcelle.
La haie peut également servir de protection au bétail.
Dans une région quadrillée de haies, le vent est atténué, la température augmentée, créant une variété de climat. Des espèces végétales et animales diverses s'y développent. Il devient donc difficile pour une seule espèce d'y pulluler comme un ravageur de cultures.
La haie sert de refuge pour la faune sauvage, comme site de reproduction et comme zone de nourriture.
Les intérêts à maintenir les haies et bandes boisées sont :

- Protection contre le froid, le vent, la poussière
- Production de bois d'œuvre, de chauffage, de bois de piquets, de fruits, de fleurs….

L'article 13 du règlement du P.L.U. précise par exemple, dans de nombreuses zones, que les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations du pays.

4.2.1.3 Préserver la qualité de l'eau

Le P.L.U. ne doit pas entrer en contradiction avec la Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (protéger les eaux souterraines et de surface, et plus particulièrement éviter leur pollution).

La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, dans ses articles 1 et 2, affirme la nécessité d'une gestion équilibrée pour chaque grand bassin :

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

Article 1er – L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.
L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis.

Article 2 – Les dispositions de la présente loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau.
Cette gestion équilibrée vise à assurer :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides : on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année,
- la protection contre toute pollution et la restructuration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales,
- le développement et la protection de la ressource en eau,
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource,

de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population,
- de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations,
- de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

La loi sur l'eau complète l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme d'un alinéa supplémentaire, qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article L.372-3 du Code des Communes :

«Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le choix d'urbaniser à Bachy par secteurs définis clairement, permet de faciliter la mise en œuvre de ces objectifs de protection de l'eau, en assurant le raccordement des constructions sur des réseaux d'assainissement nouvellement posés.
L'article 4 du règlement est également en concordance avec la loi sur l'eau :

<u>Eaux usées domestiques :</u>
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.
Toutefois, dans certaines zones, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé sous conditions.

<u>Eaux résiduaires des activités</u>

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

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.
Il est précisé en plus que les effluents agricoles (purins, lisiers…) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales en milieu naturel ou par infiltration.
Les techniques alternatives sont encouragées.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

La loi du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE renforce la relation entre les problématiques d'eau et d'urbanisme en imposant la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SDAGE et les SAGE. Cette loi prévoit également une obligation de résultat en fixant un objectif de « bon état des masses d'eau à l'horizon 2015 ».
Le P.L.U de Bachy est compatible au SDAGE du Bassin Artois-Picardie, approuvé en 1997 : garantir l'alimentation en eau potable, intégration de l'eau en ville notamment avec le raccordement à l'égout, reconquête du patrimoine écologique, maîtrise des usages de l'eau.
Le P.L.U répond aux dispositions du SDAGE afin de permettre une gestion équilibrée de la ressource en eau visant à assurer -- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et des eaux de mer dans la limite des eaux territoriales ; le développement et la protection de la ressource en eau ; la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource -- de manière à satisfaire ou à concilier les exigences liées aux différents usages, activités ou travaux (santé, alimentation en eau potable, libre écoulement des eaux, protection contre les inondations, agriculture, pêche, industrie, énergie, transports, tourisme, loisirs, sports nautiques). Ces dispositions privilégient la prise en compte du milieu aquatique et de la ressource en eau dans une politique globale d'aménagement et de gestion. Elles se situent dans une perspective d'application de 10 à 15 ans, tout en définissant une stratégie pour y parvenir. Elles tiennent compte des implications financières et économiques acceptables par les différents partenaires, ainsi que de la cohérence des implications réglementaires. Cette cohérence technique, réglementaire et économique est la clé de réussite du SDAGE, car les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec ses dispositions et les autres décisions administratives doivent les prendre en compte.
Les problèmes quantitatifs qui se posent à l'échelle du bassin Artois-Picardie sont très directement liés à la qualité : si la qualité n'était pas dégradée, il y aurait assez d'eau pour assurer le fonctionnement des écosystèmes, l'alimentation en eau potable des communes, pour répondre aux besoins en eau de l'industrie et de l'agriculture et même pour satisfaire la croissance des besoins. Mais depuis deux décennies, des forages pour l'alimentation en eau des populations, sont fermés chaque année, à cause des problèmes de pollution (essentiellement nitratée) qui apparaissent. Il faut donc aller chercher l'eau de plus en plus loin. Par ailleurs, cette eau souterraine est indispensable puisqu'elle assure 96 % de l'eau potable dans le bassin Artois-Picardie. Si aujourd'hui on peut encore aller chercher de l'eau potable plus loin, il faut admettre que ces solutions coûteront de plus en plus cher et qu'elles sont en nombre limité. C'est pourquoi, il convient en priorité de tout mettre en œuvre pour protéger les ressources actuellement exploitées ou qui restent disponibles et reconquérir celles qui peuvent l'être ; de ne pas gaspiller l'eau, individuellement ou collectivement et de rechercher la nécessaire solidarité à l'échelle du bassin.
La qualité des cours d'eau du bassin Artois-Picardie s'est beaucoup améliorée depuis les années 60 et les incitations financières de l'Agence de l'Eau qui sont venues conforter les actions

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

réglementaires de prise en compte de l'environnement et appuyer la politique des partenaires concernés. La sensibilisation environnementale s'est largement développée au niveau du grand public et des acteurs locaux qui souhaitent disposer d'un meilleur cadre de vie rural et urbain. Cette même aspiration se retrouve pour les activités touristiques et de loisirs. Ces volontés conjuguées à celles du législateur de prendre en compte les milieux tout autant que les usagers, conduisent à la définition d'objectifs de qualité des eaux littorales. Les actions recommandées tiennent évidemment compte des possibilités techniques et financières tout en montrant leur originalité, en abordant de façon globale des problèmes nouveaux qui se posent, tels les sédiments toxiques des rivières ou les friches. Il est aussi fondamental de se fixer comme objectif de qualité pour l'eau de nappe, l'assurance d'une eau facilement transformable en eau potable. On ne peut donc se résigner à voir des nappes polluées et il convient, d'une part, d'assurer la pérennité de la ressource par des actions de limitation des causes de pollution (urbaines, industrielles, agricoles, diffuses) y compris sur les cours d'eau de certains secteurs qui communiquent avec les eaux souterraines, et d'autre part, de promouvoir la récupération des nappes dégradées.
Face à la pression d'aménagement toujours plus forte dans les grandes agglomérations comme dans les zones rurales, les préoccupations de protection de l'environnement plus exigeantes amènent aujourd'hui les responsables locaux à s'intéresser de plus près à la nécessité de réduire les impacts anthropiques qui portent atteinte au milieu naturel. Dans le cadre d'une protection efficace des milieux aquatiques, il est indispensable de prêter une attention particulière à la conservation des milieux naturels en général, et ceci passe par la mise en œuvre d'une politique de gestion globale et des procédures de planification adaptées.
Le bassin Artois-Picardie connaît des phénomènes hydrologiques moins marqués que d'autres parties du territoire national ; les crues y sont moins violentes et moins brutales, mais elles sont fréquemment à l'origine des dommages considérables pour les biens et les activités. La capacité d'évacuation des eaux est limitée par la faiblesse des pentes, et par les conditions d'écoulement à la mer, dépendantes des marées. Le bassin n'est traversé par aucun grand fleuve, mais le réseau hydrographique est très ramifié et très dense, notamment dans les pleines basses, où les écoulements sont fortement aménagé ; le fonctionnement hydraulique y est complexe, les sens d'écoulements pouvant s'inverser durant certaines périodes. Par ailleurs, en période de forte pluviosité, les nappes peuvent remonter et inonder certains secteurs qui étaient asséchés depuis plusieurs années.
La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 vise dans ses principes et par les outils SDAGE et SAGE , qu'elle crée, à promouvoir une gestion intégrée des eaux et des milieux aquatiques. Dans son extension la plus large, la gestion intégrée recouvre dans une unité fonctionnelle tous les domaines intéressant les milieux aquatiques et leur fonctionnement, les ressources en eau, leur protection et leur utilisation. Elle veut concilier les exigences liées aux diverses activités humaines et la consolidation du patrimoine collectif que constituent milieux aquatiques et ressources en eau. Pour réaliser cette gestion intégrée, il faut passer d'une approche sectorielle à une approche globale et partagée de la rivière. Au-delà de la connaissance scientifique, technique et économique des éléments du système eau milieu et de leurs liaisons, l'enjeu est de mettre en place une organisation permanente des acteurs de la gestion globale de l'eau dans les unités territoriales les plus adaptées

Bachy est concernée par le SAGE (Schéma d'Aménagement de Gestion des eaux) de la Scarpe Aval. Ce SAGE s'étend sur une surface de 620 km², avec 284000 habitants, avec 75 communes du département du Nord : ABSCON, AIX, ANHIERS, ANICHE, AUBERCHICOURT, AUBRY-DU-HAINAUT, AUCHY-LEZ-ORCHIES, BACHY, BELLAING, BERSEE, BEUVRY-LA-FORET, BOUSIGNIES, BOUVIGNIES, BRILLON, BRUILLE-LEZ-MARCHIENNES, BRUILLE-SAINT-AMAND, CHATEAU-L'ABBAYE, COUTICHES, DECHY, DOUAI, ECAILLON, EMERCHICOURT, ERCHIN, ERRE, FAUMONT, FENAIN, FLINES-LEZ-RACHES, GUESNAIN, HASNON, HAVELUY, HELESMES, HERIN, HORNAING, LALLAING, LANDAS, LECELLES, LEWARDE, LOFFRE, MARCHIENNES, MASNY, MAULDE, MILLONFOSSE, MONCHEAUX, MONCHECOURT, MONS-EN-PEVELE, MONTIGNY-EN-OSTREVENT, MORTAGNE-DU-NORD, MOUCHIN, NIVELLE, NOMAIN, OISY, ORCHIES, PECQUENCOURT, PETITE-FORET, RACHES, RAIMBEAUCOURT, RAISMES, RIEULAY, ROOST-WARENDIN, ROSULT, ROUCOURT, RUMEGIES, SAINT-AMAND-LES-EAUX, SAMEON, SARS-ET-ROSIERES, SIN-LE-NOBLE, SOMAIN, THUN-SAINT-AMAND, TILLOY-LEZ-MARCHIENNES, VILLERS-AU-TERTRE, VRED, WALLERS, WANDIGNIES-HAMAGE, WARLAING, WAZIERS.

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

Il a pour enjeux principaux : lutte contre les inondations, protection de la ressource en eau et AEP (alimentation en eau potable), reconquête de la qualité de l'eau, Protection et restauration des milieux aquatiques.
Les milieux aquatiques considérés sont les eaux superficielles.
Le SAGE est en cours d'élaboration : la validation de l'état des lieux a été réalisé le 6 mai 2004.l'arrêté préfectoral de structure est paru le 25 novembre 2004 et l'arrêté préfectoral de composition est en cours de rédaction.

Motivations de la démarche et objectifs poursuivis : Des ambitions de restauration des cours d'eau ont donné lieu à la mise en place d'un projet de contrat de rivière sur la Scarpe. Mais les services extérieurs de l'Etat ont demandé aux collectivités locales de mettre en oeuvre un S.A.G.E. avant d'engager un contrat de rivière.

Problèmes majeurs : Gestion des aquifères (baisse générale de la nappe observée : 1 mètre en 10 ans), gestion des zones humides (augmentation des surfaces cultivées et urbanisées au détriment de ces espaces), développement anarchique des loisirs de proximité (étangs de pêche et de chasse), dégradation importante des milieux (du fait des aménagements hydrauliques réalisés).

Caractéristiques physiques du bassin : Le bassin de la Scarpe aval forme une vaste cuvette sédimentaire de 40 km de long et de 25 km de large, où la pente est très faible. Une nappe alluviale importante accompagne la rivière. La Scarpe est canalisée au gabarit Freycinet et forme une arête centrale entre le nord et le sud du bassin. La vallée présente un réseau dense de fossés de drainage (mis en place pour assécher les marais) et des affaissements miniers localisés au sud. Au niveau de ces secteurs, des stations de pompage permettent de relever les eaux des cours d'eau affaisés et ainsi maintenir un écoulement vers la Scarpe (de façon à éviter la submersion de villages). La qualité des eaux du cours d'eau est très médiocre (classe 3 voire 4 par endroit) et la richesse piscicole limitée. Malgré l'artificialisation du bassin versant, une mosaïque de milieux humides intéressants sont présents dans la vallée, formant un corridor biologique qui se poursuit jusqu'en Belgique.
Comme milieux remarquables, on peut citer certains affaissements miniers (alimentés en eau par la nappe et le ruissellement de surface) qui sont classés en réserves biologiques domaniales et en réserves ornithologiques. On notera également l'existence d'une zone humide reconnue d'importance nationale et 12 000 ha de ZNIEFF (type 1 et 2). En ce qui concerne l'adéquation entre le périmètre du S.A.G.E. et le fonctionnement hydrologique du bassin, on peut remarquer que le système superficiel est bien représenté, en revanche la superficie de la nappe dépasse le périmètre retenu.

Caractéristiques socio-économiques du bassin : La population inscrite dans le périmètre du S.A.G.E. atteint 284 000 habitants (soit 452 ha/km2). L'occupation du sol est la suivante : zones urbanisées et d'activités (21 %), prairies (14 %), territoires agricoles autres que prairies (46 %), bois et forêts (16 %) et surfaces en eau (3 %). Les deux villes les plus importantes du bassin sont Douai (42 000 habitants) et St Amand-les-Eaux (16 783 habitants). La forte activité sidérurgique et minière du bassin est en déclin et la politique de restructuration du tissu économique est orientée vers le développement de PME et PMI (les préoccupations de gestion des eaux et de protection des milieux ne constituent pas des critères qui sont pris en compte dans la politique d'installation de ces entreprises). L'activité agricole demeure importante (571 exploitations de polyculture et d'élevage en 1988). En terme d'usages de l'eau, il faut noter les prélèvements dans la nappe profonde de la craie pour l'AEP (20 à 25 millions de m3 par an), les rejets directs (faible niveau de raccordement aux réseaux publics d'assainissement), la navigation sur la Scarpe et les activités de loisirs (bases de loisirs, pêche, chasse). Face au risque d'inondation, on remarquera que la vulnérabilité des biens et des personnes est plus faible que dans d'autres zones du département du fait d'une part d'une occupation des zones inondables qui reste encore en partie agricole (prairies) et naturelle (zones humides et espaces boisés) ; et d'autre part d'une gestion crue/étiage des ouvrages hydrauliques du territoires, permettant de protéger les biens et les personnes face à des crues vingtenales.

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

Caractéristiques institutionnelles du bassin : Le territoire est caractérisé par de multiples acteurs institutionnels et un découpage complexe. En matière environnementale, le Parc naturel régional est la principale structure de gestion du secteur. Ce syndicat mixte regroupe 42 communes sur les 75 du périmètre du S.A.G.E (comprenant les communes adhérentes et associées du PNR). En matière hydraulique, le Syndicat Mixte d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de la Scarpe et du bas Escaut intervient sur 51 communes du bassin de la Scarpe. Au niveau des 8 communautés de communes et d'agglomération (récemment créées), la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut (CAPH) représente 26% du territoire et la Communauté de Communes de l'Est Douaisis, totalement incluse dans le territoire du SAGE représente 23% du bassin versant. Les polices des eaux et de la pêche sont assurées par la D.D.A.F et le CSP. Sur la portion navigable de son cours, la Scarpe fait partie du DPF et les services de la navigation interviennent en matière de police de la voie d'eau.

4.2.1.3.1 Un assainissement de qualité

Conformément à la Loi sur l'eau, l'assainissement collectif relève de la compétence communale et intercommunale ainsi que le contrôle de l'assainissement autonome.
La commune ou l'intercommunalité a été tenue de réaliser un contrôle technique des installations d'assainissement avant le 31 décembre 2005. Elle s'assurera que la capacité du réseau d'assainissement soit adaptée aux volumes à traiter.
Dans les cas où aucun raccordement n'est envisagé, la municipalité devra s'assurer que les constructions disposent d'une installation autonome, régulièrement entretenue, et en adéquation avec la nature du sol, conformément à la réglementation.

4.2.1.3.2 Limiter les autres formes de pollution

La municipalité peut mener une campagne d'information afin de protéger l'environnement des rejets directs des effluents dans le milieu naturel. Elle veillera à l'observation de l'article 4 de son règlement : l'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Dans les zones urbaines, agricoles et naturelles, les effluents agricoles (purins, lisiers…) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

4.2.2 La prise en compte du paysage bâti et du cadre de vie urbain

4.2.2.1 Préserver un tissu urbain homogène

Le groupe de travail, en charge de l'élaboration du P.L.U., a eu pour objectif la préservation de l'harmonie du paysage bâti et l'amélioration du cadre de vie.

Des mesures ont donc été prises afin d'intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement, en assurant une homogénéité du tissu bâti, sans pour autant exclure une possibilité de diversité de la construction.

La hauteur maximale des nouvelles constructions (article 10) a été déterminée par l'observation du tissu existant afin de donner une silhouette de l'urbanisation relativement homogène.
Il ne s'agit pas d'uniformiser les constructions puisque la hauteur maximale ne contraint pas d'atteindre ce maximum. D'autant que pour les constructions à usage d'habitation, le seuil est surtout exprimé en terme de niveaux habitables. Cette disposition est assortie d'une hauteur maximale, pour s'assurer de ne pas avoir de dérive de cette harmonie.

L'article 11 du règlement, concernant l'aspect des constructions, à pour objet de conserver l'harmonie générale du bâti.

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

Les voiries et réseaux divers doivent être régulièrement entretenus, tout comme les cheminements piétons.
Le respect de l'article 12 du règlement peut faciliter la sécurité et la fluidité de la circulation en agissant sur le stationnement anarchique sur le domaine publique.

4.2.2.2 Limiter les problèmes de voisinage

Les articles 7 et 8 ont pour objectif l'ensoleillement des constructions à usage d'habitation, l'entretien des marges d'isolement. En zone A, le recul des dépôts prescrit permet de lutter contre les nuisances visuelles, sonores et olfactives.

4.2.3 La mise en valeur

4.2.3.1 La protection de l'identité communale

La commune peut donc mettre en œuvre des campagnes d'information sur la protection du patrimoine et du paysage. Les démarches peuvent viser l'ensemble de la population ou être davantage ciblées : chasseurs, randonneurs, enfants, agriculteurs, associations existantes.
La municipalité peut s'appuyer sur divers articles de son règlement pour assurer un traitement paysager des constructions ou installations, grâce par exemple à la stricte observation des prescriptions de recul, ou de plantations.
Il existe des sentiers parcourant la commune, et démontrant tout l'intérêt de la protection et de la conservation du paysage naturel. Ils permettent également à chacun d'appréhender clairement les caractéristiques paysagères et architecturales de la commune. Ils méritent pour ce fait d'être utilisés, et leurs plans largement diffusés.

4.2.3.2 Le développement des sentiers

Le territoire communal dispose déjà d'un circuit de sentiers, dont une partie est inscrite au P.D.I.P.R. la municipalité souhaite développer ses sentiers et ainsi réaliser de véritables circuits avec les communes limitrophes.
La densification du centre bourg, les aspects naturels de la commune permettent d'organiser des cheminements piétonniers pour permettre aux habitants actuels et futurs de se promener.

4.2.3.3 L'amélioration du paysage urbain

La qualité urbaine des zones agglomérées est le résultat d'efforts permanents d'entretien des espaces publics qui déterminent un environnement, un cadre de vie. La rue est un espace public majeur. La collectivité dispose d'outils pour améliorer la qualité du cadre de vie.
Elle peut ainsi refuser un permis de construire au motif de l'article 11 du règlement : « Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. »
L'article 1 donne la possibilité de refuser l'installation des dépôts, des caravanes.
Mais il faut également des mesures complémentaires:

- La municipalité doit inciter la population à participer aux efforts d'amélioration du cadre de vie, notamment grâce à une politique d'information.
- La commune peut inciter à ce que l'environnement soit davantage pris en considération lors d'un projet de construction. La question du traitement des abords et des accès peut être soulevée dans le volet paysager du permis de construire.
- Les bâtiments anciens pourraient être mis en valeur. Cela peut commencer par des petits édifices publics, qui deviennent ensuite des sources d'inspirations pour les bâtiments privés : matériaux, couleurs… Il peut y avoir une incitation au ravalement des façades, à l'entretien des espaces végétalisés.
- La commune doit agir directement sur les espaces dont elle a la charge : espaces publics, voiries, équipements communaux. Elle peut améliorer le cadre de vie par des plantations,

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

par la création et l'entretien régulier des espaces publics plantés, par le bon état des équipements publics et de leurs abords.

4.2.3.4 Les implications financières

Le P.L.U. est la traduction d'une politique d'aménagement nécessitant un certain nombre d'actions à entreprendre pour améliorer la qualité du cadre de vie de l'environnement.
Le développement urbain envisagé au Projet d'Aménagement et de Développement Durable nécessite la réalisation d'un certain nombre d'équipements.
Des acquisitions foncières doivent être réalisées, des réseaux doivent être étendus.
Le fonctionnement et l'entretien des équipements doivent également être assurés.
Les implications financières dues à la mise en œuvre des projets du P.L.U. doivent donc être examinées avec soin et être compatibles avec les ressources budgétaires de la commune.

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

SOMMAIRE
PREAMBULE
PREMIERE PARTIE
DEUXIEME PARTIE
TROISIEME PARTIE
QUATRIEME PARTIE
CONCLUSION
ANNEXES

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

CONCLUSION

Le P.L.U de Bachy se caractérise par une recherche de l'équilibre et du développement durable.

L'équilibre entre les zones naturelles et agricoles, et les zones urbanisées ou d'urbanisation future.

Bachy connaît depuis plusieurs dizaines d'années, une hausse de sa population puisque la population est passée de 800 habitants en 1962 à 1400 habitants en 2006. Aujourd'hui, le manque de terrain constructible devient un vrai handicap pour garder les jeunes à Bachy.

L'attractivité de Bachy est une évidence, en raison de sa proximité par rapport à LILLE mais également à ORCHIES. La raison de son attrait est également l'environnement agricole et naturel qui s'inscrit jusqu'au coeur du bourg.

Il était nécessaire pour la commune de Bachy de réviser son Plan d'occupation des sols, afin de permettre un développement de sa population et un développement économique, par le déblocage de terrains constructibles, tout en canalisant ce développement.

C'est dans cet esprit de recherche de la qualité et du développement durable, que Bachy a défini son P.L.U en procédant d'abord à la définition de zones d'urbanisation future, qui soient suffisantes pour lutter contre le vieillissement de sa population, tout en restant économes en espace agricole, et en assurant un développement central du bourg.

Les espaces naturels ont été identifiés pour être protégés, des emplacements réservés ont été créés pour assurer le développement des équipements publics en même temps que la population, pour assurer les accès, développer les chemins et assurer la sécurisation de la circulation.

Enfin, et ce n'est rien d'autre que la fidélité aux origines de Bachy, la zone agricole dite A dans le P.L.U représente l'espace majoritaire de Bachy en couvrant environ 78 % du territoire communal. Au total, les zones naturelles et agricoles représentent 84 % du territoire communal.

Le développement durable à Bachy, c'est donc une politique d'accueil d'une population nouvelle, de façon maîtrisée, dans la diversité des offres.
C'est également l'accueil d'activités dans un secteur où les nuisances seront maîtrisées.

Le développement durable à Bachy, c'est la préservation et la mise en valeur du cadre de vie par la sauvegarde du grand espace agricole et de zones naturelles au cœur des zones urbaines, qui constituent une identité à la fois historique et présente de Bachy. C'est également la prise en compte des risques, notamment d'inondation et par le risque naturel de mouvement de terrain en temps que sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.