

Département du Nord



# Commune de **BACHY**

## **P.L.U. Plan Local d'Urbanisme**

### **Projet de modification n°2**

#### **Notice explicative**

Exposé des motifs des changements apportés dans le cadre  
de la procédure de modification

Dossier mis à enquête publique du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 2 novembre 2013

Permanence du commissaire-enquêteur de 9h à 11h30 les :

- Mardi 1<sup>er</sup> octobre 2013
- Lundi 7 octobre 2013
- Samedi 26 octobre 2013
- Samedi 2 novembre 2013

**Version 5 du document**

Conformément à l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU de la commune de Bachy, est complété par l'exposé des motifs de la présente notice explicative.

## Table des matières

Table des matières .....	2
1. Objet de la modification / Exposé des motifs .....	3
2. Passage d'une partie de la zone 2AU en 1AU pour aménager l'urbanisation du centre.....	3
3. Orientations d'aménagement de la zone à urbaniser du centre.....	4
4. Modification de l'orientation d'aménagement pour la zone 1AUE.....	4
5. Création de 5 réserves foncières supplémentaires .....	4
5-1 Réserve n° 22 (annexe 3).....	4
5-2 Réserve n° 23 (annexe 4).....	4
5-3 Réserve n° 24 (annexe 5).....	4
5-4 Réserve n° 25 (annexe 6).....	5
5-5 Réserve n° 26 (annexe 9).....	5
6. Suppression d'une réserve (réalisation d'un abribus sur la RD955).....	5
6-1 Réserve n° 10 (annexe 7).....	5
7. Actualisation de l'article L111-3, modifié par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 : reconstruction de bâtiment.....	5
• Avant modification .....	5
• Après modification.....	5
8. Modification du règlement des zones U, 1AU, A et NH pour les constructions.....	6
8-1 Aspect extérieur des constructions.....	6
• Avant modification (zone U) : .....	6
• Après modification (zone U) : .....	7
• Avant modification (zone 1AU) : .....	8
• Après modification (zone 1AU) : .....	9
8-2 Décalage des portails.....	10
• Avant modification:.....	10
• Après modification : .....	10
8-3 Retrait des constructions .....	10
• Avant modification (zone U) : .....	11
• Après modification (zone U) : .....	11
• Avant modification (zone 1AU) : .....	12
• Après modification (zone 1AU) : .....	12
8-4 Modification du règlement de la zone U pour les murs d'intimité. ....	13
• Avant modification : .....	13
• Après modification : .....	13
Idem pour l'article 1AU 11 .....	14
8-5 Modification du règlement de la zone U12 pour les aires de stationnement.....	14
• Avant modification : .....	14
• Après modification : .....	14
8-6 Obligation d'aires de stationnement en 1AU. ....	15
• Avant modification : .....	15
• Après modification : .....	15
9. Implantation des piscines .....	16
• Avant modification: .....	16
• Après modification : .....	17
10. Règlement des zones US et UP .....	18
• Avant modification : .....	18
• Après modification : .....	18
11. Possibilité d'éoliennes chez les particuliers dans toutes les zones .....	18
• Avant modification (zone U):.....	19
• Après modification (zone U) : .....	19
• Avant modification (zone 1AU):.....	19
• Après modification (zone 1AU) : .....	20
• Avant modification (zone N):.....	20
• Après modification (zone N) : .....	20
• Avant modification (zone 1AUE):.....	21
• Après modification (zone 1AUE) : .....	21
• Avant modification (zone A):.....	21
• Après modification (zone A) : .....	22
12. Impacts de la modification sur les différentes pièces constitutives du PLU .....	22
12-1 : Sur le rapport de présentation .....	22
12-2 : Sur le règlement .....	24
12-3 : Sur les documents graphiques.....	24
13. ANNEXES : PLANS .....	24

# 1. Objet de la modification / Exposé des motifs

Par délibération en date du 19 juillet 2013, le conseil municipal de Bachy a décidé de procéder à une modification de son Plan Local d'Urbanisme afin de :

- Passer une partie de la zone 2AU (zone d'urbanisation future à long terme) du centre en 1AU (zone d'urbanisation future à court terme) - 1/3 environ - Rappel : zone 2AU du centre : environ 6,97Ha ;
- Créer une orientation d'aménagement pour la zone à urbaniser du centre ;
- Modifier l'orientation d'aménagement pour la zone 1AUE (zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, artisanales et tertiaires) ;
- Ajouter cinq réserves (baraque des douanes, chemin vierge bleue, deux abris-bus, accès à une zone d'urbanisation future) ;
- Supprimer la réserve N°10 (réalisation d'un abri-bus sur la RD955) ;
- Actualiser le règlement en suite à l'article L111-3 du code de l'urbanisme, modifié par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 : reconstruction de bâtiment ;
- Modifier le règlement : couleur tuiles, toiture terrasse, aspect extérieur des constructions, décalage du portail avec un retrait minimum de 3m par rapport à la limite de propriété, retrait des constructions, modification de la limite des 20 m pour les murs d'intimité, obligation d'aires de stationnement en 1AU ;
- Elaborer des règles pour l'implantation des piscines dans toutes les zones y compris en zone NH et A ;
- Modifier le règlement des secteurs US et UP : moins de contraintes dans le règlement (équipements publics) ;
- Permettre l'installation d'éoliennes chez les particuliers en toutes zones (développement des énergies renouvelables).

**Cette modification du P.L.U est compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux. Elle est en effet compatible avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Artois-Picardie, avec le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) , et avec le SDAU (Schéma Directeur de Développement et d'Urbanisme) de Lille Métropole approuvé le 06/12/2002.**

## 2. Passage d'une partie de la zone 2AU en 1AU pour aménager l'urbanisation du centre

A ce jour, la dernière zone 1AU de 0,98 Ha (sise Hameau de Lambrissart/Hauts Prés) est en cours d'aménagement (Permis d'Aménager accepté le 12 juillet 2013). Les constructions devraient commencer courant 2014. De ce fait pour assurer une progressivité raisonnée des constructions, il est souhaitable de prévoir une extension maîtrisée de la zone 1AU et donc de passer une partie de la zone 2AU du centre en 1AU.

La zone 2AU du centre 69 703 M2 est une zone à urbaniser réservée pour une urbanisation future à long terme depuis 1978.

Afin de respecter les préconisations du PADD et de maîtriser l'urbanisation, il est proposé un phasage en trois opérations pour le centre et une 4<sup>ème</sup> opération pour la zone prés du hameau du « Lambrissart ».

Rappel des préconisations du PADD de 2007 : « *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 2014. 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. Pour satisfaire ce principe de progressivité, il sera prévu un échelonnement dans la mise en oeuvre du zonage. Ainsi, les zones 2AU ne seront pas ouvertes à l'urbanisation avant 2008 ».*

L'urbanisation totale de la zone du centre se fera progressivement en trois phases avec un projet d'aménagement de l'ensemble des 6,97 Ha. La 1ere phase aura une superficie de 2,5 Ha environ. Les autres phases seront programmées dans les 10 prochaines années. Ultérieurement, dans les 20 ans à venir, une 4<sup>ème</sup> opération aura pour but de mettre en urbanisation à court terme (1AU) la dernière réserve 2AU près du « Lambrissart et des Hauts Prés ».

(Plan définissant la nouvelle zone 1AU en annexe 2).

### **3. Orientations d'aménagement de la zone à urbaniser du centre**

Pour le centre, un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone à urbaniser est préconisé afin d'assurer une cohérence des accès. Dans cet aménagement, les accès voirie et piétonniers seront la colonne vertébrale des aménagements futurs (Orientations d'aménagement de la zone à urbaniser du centre en annexe 1).

Il est précisé qu'une densité nette - *c'est-à-dire hors voiries, espaces publics et aménagements spécifiques (bassin de rétention, etc.)* - de 20 logements par hectare et par unité foncière ne pourra être dépassée.

### **4. Modification de l'orientation d'aménagement pour la zone 1AUE**

Eu égard aux acquisitions foncières réalisées par la Communauté de Communes du Pays de Pévèle (CCPP), l'orientation d'aménagement de la zone 1AUE doit être modifiée.

L'orientation d'aménagement actuelle n'est plus réalisable du fait qu'un terrain n'appartient pas à la CCPP. Par conséquent, il convient de modifier le tracé de la « bande boisée à créer » ; celle-ci longera la limite avec les habitations existantes de l'allée de la Gare.

Sera inclus sur cette bande boisée, un chemin exclusivement réservé au passage des engins agricoles afin de rejoindre la zone agricole sise derrière la zone 1AUE.

### **5. Création de 5 réserves foncières supplémentaires**

#### 5-1 Réserve n° 22 (annexe 3)

Pour permettre une réhabilitation de l'ancienne « baraque des douanes », ancien poste de vigie, il est nécessaire que la commune devienne totalement propriétaire de cette bâtisse. La volonté du conseil municipal est de conserver quelques vestiges de notre passé et de les restaurer. Bachy, village frontalier, a eu à une certaine époque deux casernes des douanes (Bachy route au 19 route nationale et Bachy train à la gare). Ce poste de vigie à la frontière en mauvaise état est l'un des témoignages de ce passé que l'on ne peut pas oublier. Surface prévue : 20 M2.

#### 5-2 Réserve n° 23 (annexe 4)

Dans le cadre de l'aménagement du centre bourg, il faut mailler les chemins piétonniers. La création d'un nouveau piétonnier entre les futurs lotissements du centre et les sentiers existants à la vierge bleue permettra un maillage du village vers les écoles et la médiathèque. Surface prévue : 85 M2.

#### 5-3 Réserve n° 24 (annexe 5)

Le déplacement de l'arrêt de bus principal sur la RD955, pour permettre son aménagement en arrêt de bus accessible à tous (aménagement financé par le département), même aux personnes à

mobilité réduites, nous oblige à réinstaller un nouvel abribus. Les conditions météorologiques, l'hiver dans notre région, nous contraint à installer cet équipement qui n'est pas du confort superflu. Cette réserve permettra l'installation sans gêner la visibilité le long de la RD955. Surface prévue : 10 M2.

#### 5-4 Réserve n° 25 (annexe 6)

L'arrêt de bus dit du « Petit Canard » sur la RD955, est de plus en plus saturé aux heures de pointe. Les jeunes, en attente de leur transport, sont souvent sur la RD955, ce qui est très dangereux. Cette réserve a pour but de déplacer l'abri bus en amont sur un trottoir plus large, et ce pour éviter tout risque de danger. Surface prévue : 10 M2.

#### 5-5 Réserve n° 26 (annexe 9)

Pour permettre toute indépendance de passage de la zone 2AU en 1AU (urbanisation future à court terme) en partie, il est préférable de pouvoir se réserver des accès à la RD955. Cette réserve permettra d'être cohérent avec le schéma d'orientation de la zone 2AU en annexe 9. Surface prévue : 580 M2 environ

## **6. Suppression d'une réserve (réalisation d'un abribus sur la RD955)**

#### 6-1 Réserve n° 10 (annexe 7)

Pour permettre de réaliser des arrêts de bus conforme aux normes du Conseil Général du Nord et accessibles aux personnes à mobilité réduite (P.M.R.), l'arrêt de bus sera déplacé. De ce fait, la réserve n°10 est supprimée. La nouvelle situation de l'arrêt de bus, située à quelques dizaines de mètres en amont, se trouvera sur le domaine public ; une nouvelle réserve est donc sans objet.

## **7. Actualisation de l'article L111-3, modifié par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 : reconstruction de bâtiment**

- A ce jour, notre PLU (dans sa SECTION II : MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE) précise que la reconstruction à l'identique n'est possible que dans le cas de sinistre. L'article y faisant référence a été modifié en juillet 2010. La modification a pour but d'actualiser notre PLU. Ce chapitre concerne un ensemble d'articles et de ce fait, tous les articles qui y font référence en seront modifiés (notamment U06, U07, U08, U09, 1AU06, etc.)

- Avant modification

Article L. 111-3 du code de l'urbanisme :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

- Après modification

Article L111-3

- Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 222](#)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **8. Modification du règlement des zones U, 1AU, A et NH pour les constructions**

### 8-1 Aspect extérieur des constructions

- A ce jour notre règlement dans ses articles U11, 1AU11, A 11 et N11 permet les tuiles de couleur rouge ou noire vernissée. La modification a pour but de permettre les tuiles noires. Cela correspond en réalité à une partie de l'existant sur la commune.

- Pour répondre aux obligations du GRENELLE II (décret n°2011-830 du 12 juillet 2011), nous devons admettre la construction de toiture terrasse de plus de 40% de la surface totale couverte, sous condition que le surplus soit végétalisé totalement (objectif de développement durable). De même, dans cet objectif d'économie d'énergie, il convient de permettre l'utilisation de nouveaux matériaux.

- Le Conseil Municipal ayant délibéré le 12 mars 2010, pour ne pas soumettre l'installation de clôture à déclaration préalable, il convient de modifier ce point dans le « 1) Principe général ». Il est toutefois important de rappeler que l'installation des clôtures doit respecter le règlement du PLU.

- Avant modification (zone U) :

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

#### **1) Principe général**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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.

La cote altimétrique +/- 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,800 mètre au-dessus du terrain naturel, avant aménagement.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Les panneaux solaires sont autorisés.

#### **Sont interdits :**

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ...,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,
- les paraboles en façade sur rue,

- les remblais dans les zones inondables repérées au plan de zonage par les indices « i » et « j », sauf pour les accès aux constructions.

## 2) Dispositions particulières

### a) Constructions à usage d'habitation

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

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

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge ou noire vernissée.

Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 35° et 50°. Toutefois les toitures terrasses ou mono pentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 40% de la surface couverte.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures, les modénatures et décors. Les linteaux cintrés de briques doivent être maintenus. Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

(...) »

### • Après modification (zone U) :

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

#### 1) Principe général

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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.

La cote altimétrique +/- 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,800 mètre au-dessus du terrain naturel, avant aménagement.

~~L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).~~

L'édification de clôtures doit respecter les règles du PLU exposées ci-après.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Le recours à des matériaux et mise en œuvre innovante en matière d'aspect et de technique de constructions liés à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

#### Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),

- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ...,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,
- les paraboles en façade sur rue,
- les remblais dans les zones inondables repérées au plan de zonage par les indices « i » et « j », sauf pour les accès aux constructions.

## 2) Dispositions particulières

### a) Constructions à usage d'habitation

Les murs extérieurs des constructions doivent être majoritairement réalisés avec des matériaux reprenant l'aspect de la brique de couleur dans la gamme des rouges, ou en maçonnerie enduite dans les tons blanc ou ocre, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale. L'utilisation d'autres matériaux, tels que le bois, la pierre, est autorisée dans la limite de 50% du total des surfaces.

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

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge **ou noire** ou noire vernissée.

Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 35° et 50°. Toutefois les toitures terrasses ou mono pentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 40% de la surface couverte. Un maximum de **100% de la surface couverte peut être autorisé en toiture terrasse si au minimum 60 % de celle-ci est végétalisée.**

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

(...) »

- Avant modification (zone 1AU) :

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

### 1) Principe général

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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.

La cote altimétrique +/- 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,800 mètre au-dessus du terrain naturel, avant aménagement.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Les panneaux solaires sont autorisés.

#### **Sont interdits :**

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ...,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,
- les paraboles en façade sur rue.

## 2) Dispositions particulières

### a) Constructions à usage d'habitation



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

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

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge ou noire vernissée.

Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 35° et 50°.

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

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures, les modénatures et décors. Les linteaux cintrés de briques doivent être maintenus.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction à l'identique, après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

(...) »

- **Après modification (zone 1AU) :**

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

### 1) Principe général

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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.

La cote altimétrique +/- 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,800 mètre au-dessus du terrain naturel, avant aménagement.

~~L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).~~

L'édification de clôtures doit respecter les règles du PLU exposées ci-après.

Les panneaux solaires sont autorisés.

**Le recours à des matériaux et mise en œuvre innovante en matière d'aspect et de technique de constructions liés à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.**

### Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ...,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,
- les paraboles en façade sur rue.

### 2) Dispositions particulières

#### a) Constructions à usage d'habitation

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

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

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

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge **ou noire** ou noire vernissée.

Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 35° et 50°.

Toutefois les toitures terrasses ou mono pentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 40% de la surface couverte. Un maximum de **100% de la surface couverte peut être autorisé en toiture terrasse si au minimum 60 % de celle-ci est végétalisée.**

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures, les modénatures et décors. Les linteaux cintrés de briques doivent être maintenus. Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction à l'identique, après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

(...) »

Idem pour A11 et N11 pour leur partie « constructions à usage d'habitation ».

### 8-2 Décalage des portails

De plus en plus de nouveaux portails sont mécanisés. Leur rapidité de fonctionnement est des plus aléatoire et peut gêner la circulation dans l'attente de l'ouverture de ceux-ci. Ceci est encore plus vrai lorsqu'il s'agit d'un portail manuel. Il sera préconisé pour les clôtures d'installer le portail au minimum à 3 mètres du domaine public.

- Avant modification:

Néant.

- **Après modification :**

**L'article U11-e) intitulé « portails » sera ajouté : « les portails devront être implantés avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite de propriété avec le domaine public » afin de permettre de dégager au maximum la voirie pendant l'ouverture du portail, sauf cas d'impossibilité technique (ex. : implantation existante de la maison, etc.).**

### 8-3 Retrait des constructions

Lorsque que le retrait de la construction sert de stationnement en épi, il convient de modifier le retrait minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. En effet, un recul de 5mètres est alors insuffisant pour certaines catégories de véhicules, d'autant plus s'il y a installation d'une clôture.

- Avant modification (zone U) :

« ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

Dans les secteurs UA et UG :

Tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer,
- soit avec un recul identique à l'une des constructions situées sur les parcelles limitrophes,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Dans le secteur UB :

Tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer et un maximum de 50 mètres.

Dans le secteur UH :

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

(...) »

- Après modification (zone U) :

« ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

**Dans les secteurs UA et UG :**

\* Si le stationnement des véhicules est prévu de part et d'autre de la construction perpendiculairement à la voie, tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer,
- soit avec un recul identique à l'une des constructions situées sur les parcelles limitrophes,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

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

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

### **Dans le secteur UB :**

\* Si le stationnement des véhicules est prévu de part et d'autre de la construction perpendiculairement à la voie, tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer et un maximum de 50 mètres.

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

- soit avec un recul minimum de 6 mètres et un maximum de 50 mètres,
- soit avec un recul identique à l'une des constructions situées sur les parcelles limitrophes. Si celui-ci est inférieur à 6 mètres, le stationnement des véhicules devra se faire parallèlement à la voie avec un aménagement adéquat

### **Dans le secteur UH :**

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

- Avant modification (zone 1AU) :

### **« ARTICLE 1 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

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

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

Tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Toutefois le long des piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres à partir de la limite d'emprise de ce piétonnier.

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

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

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

- Après modification (zone 1AU) :

### **ARTICLE 1 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

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

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

\* Si le stationnement des véhicules est prévu de part ou d'autre de la construction perpendiculairement à la voie, tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

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

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

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

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

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

#### 8-4 Modification du règlement de la zone U pour les murs d'intimité.

L'urbanisation plus dense voulue par le Grenelle II et des lois y afférentes diminue la taille des parcelles. Le règlement, qui oblige un décalage des constructions pour permettre les places de stationnement sur l'espace privé, nous oblige à revoir la possibilité d'installation des murs d'intimité entre 2 propriétés.

- Avant modification :

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

(...)

##### **d) Clôtures**

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

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

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

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

Les murs d'intimité sont autorisés en limite séparative arrière des constructions, sur une longueur de 10 mètres et une hauteur de 2 mètres, à compter de façade arrière.

(...) »

- Après modification :

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

( ... )

### **d) Clôtures**

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

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

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

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

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

(... ) »

Idem pour l'article 1AU 11

## **8-5 Modification du règlement de la zone U12 pour les aires de stationnement.**

Les transformations du bâti existant amènent de nouveaux logements dans les constructions existantes : - changement de destination de bâtiment existant, -dédoublément d'habitations existantes. Le règlement actuel n'oblige qu'une seule place de stationnement pour ces créations de logement. A partir d'un certain niveau de SHON, ceux-ci sont souvent habités par des couples avec 2 voitures et les trottoirs sont encombrés de voiture en stationnement La modification du règlement a pour but de mieux garantir l'accès aux piétons sur les trottoirs

- Avant modification :

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

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé au minimum deux places de stationnement hors garages par logement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement, hors garage.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

1. pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
2. pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En cas de changement de destination, une place de stationnement sera exigée par logement créé, à partir du 1er logement.

- Après modification :

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

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé au minimum deux places de stationnement hors garages par logement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement, hors garage.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

1. pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
2. pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En cas de changement de destination, à partir du 1<sup>er</sup> logement :

- une place de stationnement hors garage sera exigée par logement créé pour les logements inférieurs à 30 M2 de Surface Plancher

- et deux places de stationnement hors garage pour les autres.

De même en cas de division d'habitation existante, il faut créer une place de stationnement hors garage pour tous les logements inférieurs à 30 M2 de Surface Plancher et deux places de stationnement hors garage pour les autres.

## 8-6 Obligation d'aires de stationnement en 1AU.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et trottoirs. Lors de la dernière modification du PLU en 27 octobre 2011, l'article U12 a été modifié pour préciser les obligations en aire de stationnement. Afin d'être homogène l'article 1 AU12 doit être rédigé en prenant en compte les mêmes obligations : 2 places de stationnement pour chaque nouvelle construction hors garage.

- Avant modification :

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

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

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,

- pour le stationnement des véhicules du personnel.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs aidés, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement.

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement. »

- Après modification :

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

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

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs aidés, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement, **hors garage**.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement, **hors garage**.

## 9. Implantation des piscines

A ce jour, il y a une inégalité de traitement pour la réalisation de piscines entre les secteurs U et 1 AU et les autres secteurs (A et NH). La commune de Bachy propose par conséquent de modifier deux articles.

- Avant modification:

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

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

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

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 120 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées, dans la limite de 160 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à usage d'habitation pour l'ensemble de l'exploitation. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité et sous réserve de rester sous le seuil de 160 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à usage d'habitation pour l'ensemble de l'exploitation.
- l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone
- Les bâtiments annexes, garages, liés à une habitation existante de la zone, et directement liée à une exploitation agricole.
- Les abris de jardin liés à une habitation existante liée à une exploitation agricole, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> d'emprise et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres au faitage,
- Le changement de destination de bâtiments à usage agricole, aux conditions suivantes réunies :
  - Etre identifié sur le plan de zonage
  - Les travaux de restauration ou modification doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.
  - La nouvelle destination est soit à usage principal d'habitation, soit à destination d'activités commerciales telles que vente de produits locaux, restaurants, gîtes ruraux, chambres d'hôtes ou d'étudiants.



- Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.
- L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par le réseau d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants (voirie, assainissement, eau potable, électricité).
- Les exhaussements avec une limite de 0,80 par rapport au niveau naturel, et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Dans les secteurs indicés « i », les constructions autorisées sous réserve que leur premier plancher soit situé à au moins 0,50 mètre par rapport au niveau naturel du sol.
- Les éoliennes à usage de l'exploitation d'une hauteur de mat maximum de 8 mètres. »

• **Après modification :**

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

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

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

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 120 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées, dans la limite de 160 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à usage d'habitation pour l'ensemble de l'exploitation. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité et sous réserve de rester sous le seuil de 160 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à usage d'habitation pour l'ensemble de l'exploitation.
- l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone
- Les bâtiments annexes, garages, liés à une habitation existante de la zone, et directement liée à une exploitation agricole.
- Les abris de jardin liés à une habitation existante liée à une exploitation agricole, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> d'emprise et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres au faitage,
- Le changement de destination de bâtiments à usage agricole, aux conditions suivantes réunies :
  - Etre identifié sur le plan de zonage
  - Les travaux de restauration ou modification doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.
  - La nouvelle destination est soit à usage principal d'habitation, soit à destination d'activités commerciales telles que vente de produits locaux, restaurants, gîtes ruraux, chambres d'hôtes ou d'étudiants.
  - Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.
  - L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par le réseau d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants (voirie, assainissement, eau potable, électricité).

- Les exhaussements avec une limite de 0,80 par rapport au niveau naturel, et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Dans les secteurs indicés « i », les constructions autorisées sous réserve que leur premier plancher soit situé à au moins 0,50 mètre par rapport au niveau naturel du sol.
- Les éoliennes à usage de l'exploitation d'une hauteur de mat maximum de 10 mètres.
- Les piscines considérées comme étant découvertes : elles doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives (margelle comprise).

→ Idem en zone NH : piscines autorisées de la même façon.

## 10. Règlement des zones US et UP

Le secteur UP est réservé aux équipements publics d'intérêt général.

Le secteur US est quant à lui un secteur d'activités sportives.

Pour permettre une meilleure gestion de l'espace et une rationalisation des équipements publics, il est souhaitable de laisser une plus grande autonomie aux responsables de la commune, garants de la vue globale des équipements et d'une vue générale de la commune.

- Avant modification :

Pour les articles suivants, il n'est pas fait état de règles particulières ni même d'absence de règle pour les zones US et UP :

- ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
- ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Après modification :

**Dans chacun des articles U07, U08 et U12, il est ajouté la phrase suivante :**

« Pour les secteurs UP et US, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle ».

Pour l'article U11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, au sein du « 2) Dispositions particulières », il sera ajouté un sous paragraphe

« f) Secteur UP et US - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle, l'aspect extérieur de ces bâtiments sera réalisé en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat, en harmonie avec les bâtiments déjà existants. »

## 11. Possibilité d'éoliennes chez les particuliers dans toutes les zones

Pour permettre les économies d'énergies, le Grenelle II propose d'utiliser au maximum toutes les énergies renouvelables. L'éolienne fait partie d'une solution pour assurer l'autonomie énergétique

d'un foyer. A ce jour, notre règlement n'autorise les éoliennes individuelles qu'en zone A et N.

- Avant modification (zone U):

#### « ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

##### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
  - La création d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
  - La création de terrains de camping et de caravanning,
  - L'ouverture de carrières,
  - Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
  - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques, sauf ceux admis à l'article 2,
  - Les parcs résidentiels de loisirs,
  - Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
  - Les éoliennes,
  - Les antennes de relais téléphoniques ou similaires (hors bâtiments publics).
- (...) »

- Après modification (zone U) :

#### « ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

##### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
  - La création d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
  - La création de terrains de camping et de caravanning,
  - L'ouverture de carrières,
  - Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
  - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques, sauf ceux admis à l'article 2,
  - Les parcs résidentiels de loisirs,
  - Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
  - Les éoliennes **sauf éoliennes à usage de l'habitation qui sont d'une hauteur de mat inférieure à 10 mètres et se trouvant à plus de 6 mètres des limites séparatives,**
  - Les antennes de relais téléphoniques ou similaires (hors bâtiments publics).
- (...) »

- Avant modification (zone 1AU):

#### « ARTICLE 1 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

##### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, mobil home, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,

- Les éoliennes,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- Les antennes de relais téléphoniques ou similaires hors bâtiments publics. »

- **Après modification (zone 1AU) :**

« ARTICLE 1 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

**Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, mobil home, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- Les éoliennes **sauf éoliennes à usage de l'habitation qui sont d'une hauteur de mat inférieure à 10 mètres et se trouvant à plus de 6 mètres des limites séparatives,**
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- Les antennes de relais téléphoniques ou similaires hors bâtiments publics. »

- **Avant modification (zone N):**

« ARTICLE N02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les constructions légères, non closes, servant d'abri aux animaux
  - Les clôtures, en harmonie avec les constructions
  - Les éoliennes à usage personnel d'une hauteur de mat maximum de 8 mètres. (exemple : alimentation d'une pompe à eau).
- (... ) »

- **Après modification (zone N) :**

« ARTICLE N02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions légères, non closes, servant d'abri aux animaux
- Les clôtures, en harmonie avec les constructions

- Les éoliennes à usage personnel d'une hauteur de mat maximum de 10 mètres et se trouvant à une distance minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives. (exemple : alimentation d'une pompe à eau, etc.).  
(... ) »

- Avant modification (zone 1AUE):

#### « ARTICLE 1 AUE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous types d'occupation non mentionnées à l'article 1AUE 02, y compris :

- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de 3 mois consécutif ou non,
- L'ouverture de carrières,
- Les éoliennes sauf éoliennes de pompage,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting. »

- Après modification (zone 1AUE) :

#### « ARTICLE 1 AUE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous types d'occupation non mentionnées à l'article 1AUE 02, y compris :

- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de 3 mois consécutif ou non,
- L'ouverture de carrières,
- Les éoliennes sauf ~~éoliennes de pompage~~ éoliennes à usage de l'entreprise qui sont d'une hauteur de mat inférieure à 10 mètres et se trouvant à plus de 6 mètres des limites séparatives
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting. »

- Avant modification (zone A):

## « ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### **Sont interdits :**

Sont interdites toutes les constructions et installations, à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, et au changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage, y compris :

- A. Le stationnement extérieur isolé des caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme »,
- B. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de vieilles machines, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).
- C. Les éoliennes sauf éoliennes à usage de l'exploitation,

Dans les secteurs affectés d'un indice « i », sont en plus interdits :

- D. Les sous-sols et caves,

Les remblais, à l'exception des remblais strictement nécessaires aux accès et à la rehausse de la construction (...) »

- **Après modification (zone A) :**

## ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### **Sont interdits :**

Sont interdites toutes les constructions et installations, à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, et au changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage, y compris :

- A. Le stationnement extérieur isolé des caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme »,
- B. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de vieilles machines, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).
- C. Les éoliennes sauf ~~éoliennes à usage de l'exploitation~~ **éoliennes à usage de l'exploitation ou de l'habitation qui sont d'une hauteur de mat inférieure à 10 mètres et se trouvant à plus de 6 mètres des limites séparatives,**

Dans les secteurs affectés d'un indice « i », sont en plus interdits :

- D. Les sous-sols et caves,

Les remblais, à l'exception des remblais strictement nécessaires aux accès et à la rehausse de la construction (...) »

## **12. Impacts de la modification sur les différentes pièces constitutives du PLU**

### **12-1 : Sur le rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLU de BACHY sera complété par l'exposé des motifs des changements apportés par la modification détaillée dans la présente notice explicative, conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme.

## Tableau récapitulatif des surfaces de zones

Intitulé de la zone	Superficie en ha au PLU avant modification	Evolution en ha	Superficie en ha Après modification
<b>Ensemble des zones urbaines</b>	<b>83.23</b>	<b>0</b>	<b>83.23</b>
Zones à urbaniser			
1AU	0,98	+2,5	3,48
2AU	8,48	- 2,5	5,98
1AUe	8,05	0	8,05
<b>Ensemble des zones à urbaniser</b>	<b>17,51</b>	<b>0</b>	<b>17,51</b>
<b>Ensemble des zones agricoles</b>	<b>499.54</b>	<b>0</b>	<b>499.54</b>
Zones naturelles			
N	37.25	0	37.25
NH	3.47	0	3.47
<b>Ensemble des zones naturelles</b>	<b>40.72</b>	<b>0</b>	<b>40.72</b>
<b>Superficie totale de la commune</b>	<b>641</b>	<b>0</b>	<b>641</b>

## Tableau récapitulatif des surfaces des réserves

<b>Les EMBLEMES RESERVES au BENEFICE de la COMMUNE de BACHY</b>			
Numéro RESERVE	Etat	Descriptif	M2
1		Réalisation d'une aire de retournement	100 M2
2		Accès à une zone d'urbanisation future	1 200 M2
3		Accès à une zone d'urbanisation future	485 M2
5		Accès à une zone d'urbanisation future	60 M2
6		Accès à une zone d'urbanisation future	400 M2
7		Accès à une zone d'urbanisation future	506 M2
8		Accès à une zone d'urbanisation future	288 M2
10	SUPPRIMEE	Réalisation d'un abri bus	0
11		Extension du cimetière	7 953 M2
12		Réalisation d'un sentier	1 165 M2
13		Réalisation d'un sentier	540 M2
14		Réalisation d'un sentier	1 776 M2
15		Réalisation d'un parking	488 M2
17		Emplacement réservé pour logements sociaux	2000 M2
18		Emplacement pour assurer la défense incendie	300 M2

<b>19</b>		Emplacement pour assurer la défense incendie	300 M2
<b>20</b>		Chemin piétonnier du stade vers complexe Brel	75 M2
<b>21</b>		Zone tampon pour ruissellement des eaux	10 000 M2
<b>22</b>	CREATION	Baraque des douanes	20 M2
<b>23</b>	CREATION	Réalisation d'un chemin piétonnier	85 M2
<b>24</b>	CREATION	Création / Aménagement d'un abri bus	10 M2
<b>25</b>	CREATION	Création / Aménagement d'un abri bus	10 M2
<b>26</b>	CREATION	Accès à une zone d'urbanisation future	580 M2

### 12-2 : Sur le règlement

Les modifications des articles apparaissent de couleur rouge dans cette notice explicative.

### 12-3 : Sur les documents graphiques

Le passage d'une partie de la zone 2AU en 1AU, la modification des orientations d'aménagement, la création d'orientations d'aménagement, la création de 5 réserves, plus la suppression d'une réserve, impacteront les documents graphiques de la manière suivante : cf. les annexes.

## **13. ANNEXES : PLANS**

- Annexe 1- Orientation d'aménagement pour la zone à urbaniser du centre,
- Annexe 2 – Délimitation de la nouvelle zone 1AU
- Annexe 3- réserve N°22,(baraque des douanes).
- Annexe 4- réserve N°23, (chemin piétonnier)
- Annexe 5- réserve N°24, (arrêt bus du centre (RD955))
- Annexe 6- réserve N°25, (arrêt bus du « petit canard »(RD955))
- Annexe 7- réserve N°10 supprimé (arrêt bus du centre déplacé)
- Annexe 8- modification des orientations d'aménagement de la zone 1AUE
- Annexe 9- réserve N°26, Accès à une zone d'urbanisation future