

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOLIERS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

Dossier mise à disposition du public

Notice explicative de synthèse

I – le contexte de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Soliers a été approuvé par décision du Conseil Municipal du 7 juillet 2005. Depuis, il a fait l'objet des procédures suivantes :

- Modification n°1 et révision simplifiée n°1 : approuvées 13 février 2013
- Modification simplifiée n°2 : approuvée le 27 septembre 2018
- Modification simplifiée n°3 : approuvée le 26 septembre 2019
- Modification n°2 : approuvée le 22 mai 2025

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC),
- il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En outre, la procédure de modification peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas :

- majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone,
- diminuer les possibilités de construire,
- diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- faire application de l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

II – La procédure de modification simplifiée :

- Le projet de modification simplifiée est notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour information, afin qu'elles puissent émettre un avis formel sur le projet.
- Une mise à disposition du dossier au public sera organisée.
- A l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée peut être éventuellement ajusté pour prendre en compte les observations du public et/ou les avis joints au dossier.
- Enfin, le projet de modification simplifié est soumis à l'approbation par le conseil communautaire. Il sera exécutoire à l'issue des formalités de publicité consécutives à l'approbation.

III – Le contenu du projet de modification simplifiée n°4 du PLU :

- 1. Suppression de l'emplacement réservé n°6
- 2. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- 3. Adaptations mineures du règlement écrit

Grille de lecture des différents points de la modification :

➤ Tableau récapitulatif des modifications

Numéro de la modification

1.

1.				
Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

Zone du PLU
concernée par
la modification

Détail de la
modification

Impacts sur le PLU

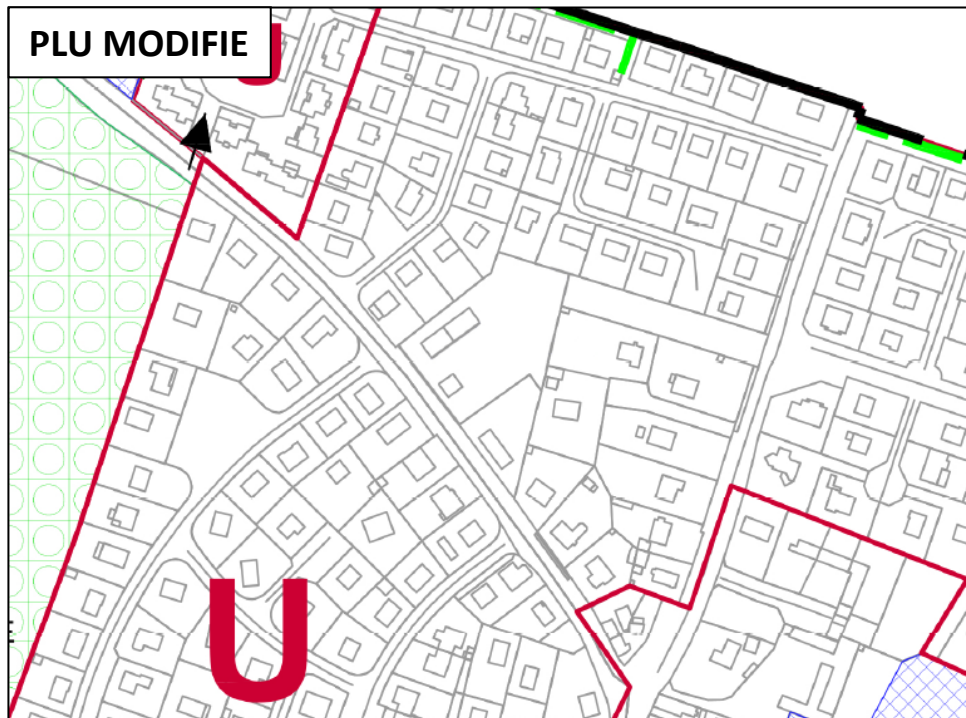
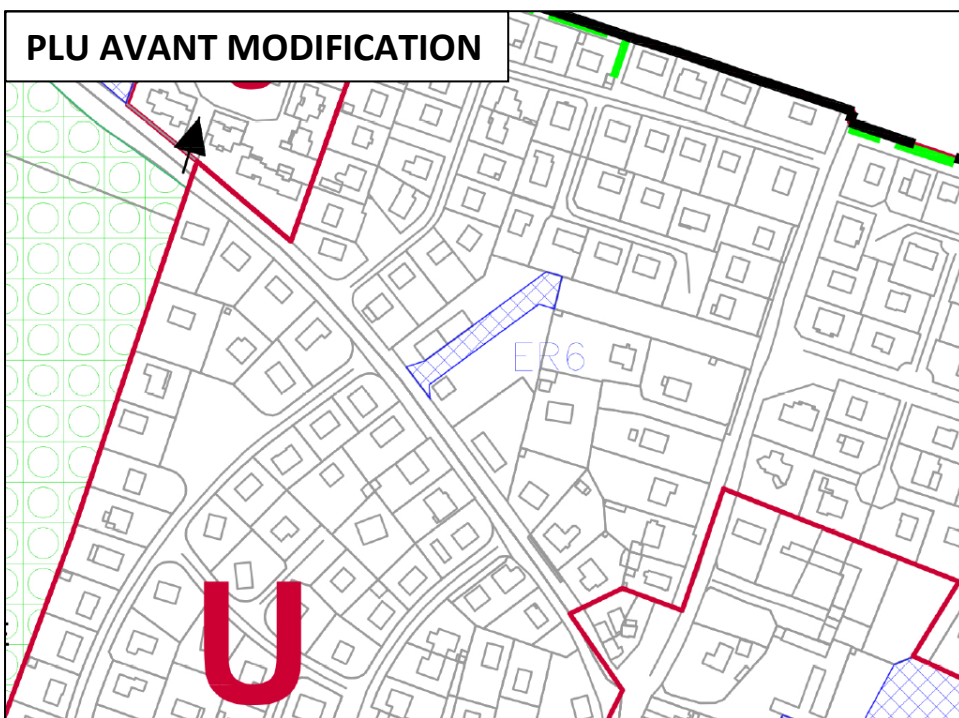
➤ Texte explicatif et justifications de la modification proposée

➤ Extrait cartographique et/ou photographique (avant modification et après modification)

1. Suppression de l'emplacement réservé n°6

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
U	Supprimer l'emplacement réservé n°6	Le PLU prévoit un emplacement réservé (n°6) pour création d'un chemin piétonnier entre la RD230 et la RD229	Suppression de cet emplacement réservé	Règlement graphique Tableau des emplacements réservés

Le PLU prévoit un emplacement réservé (n°6) afin de créer un cheminement piétonnier entre la RD 230 et la RD 229. Le bénéficiaire de cet emplacement réservé est la commune de Soliers. Le projet d'aménagement sur la parcelle BB046 prévoit bien la réalisation d'une liaison douce mais plutôt en périphérie nord, alors que l'emplacement réservé est situé au centre de la parcelle. De plus, ce cheminement a vocation à être réalisé par l'aménageur et non par la commune. Il est ainsi proposé de retirer cet emplacement réservé du PLU et de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoyant notamment la création d'une liaison douce en limite nord de la parcelle (voir objet n°2, page suivante).



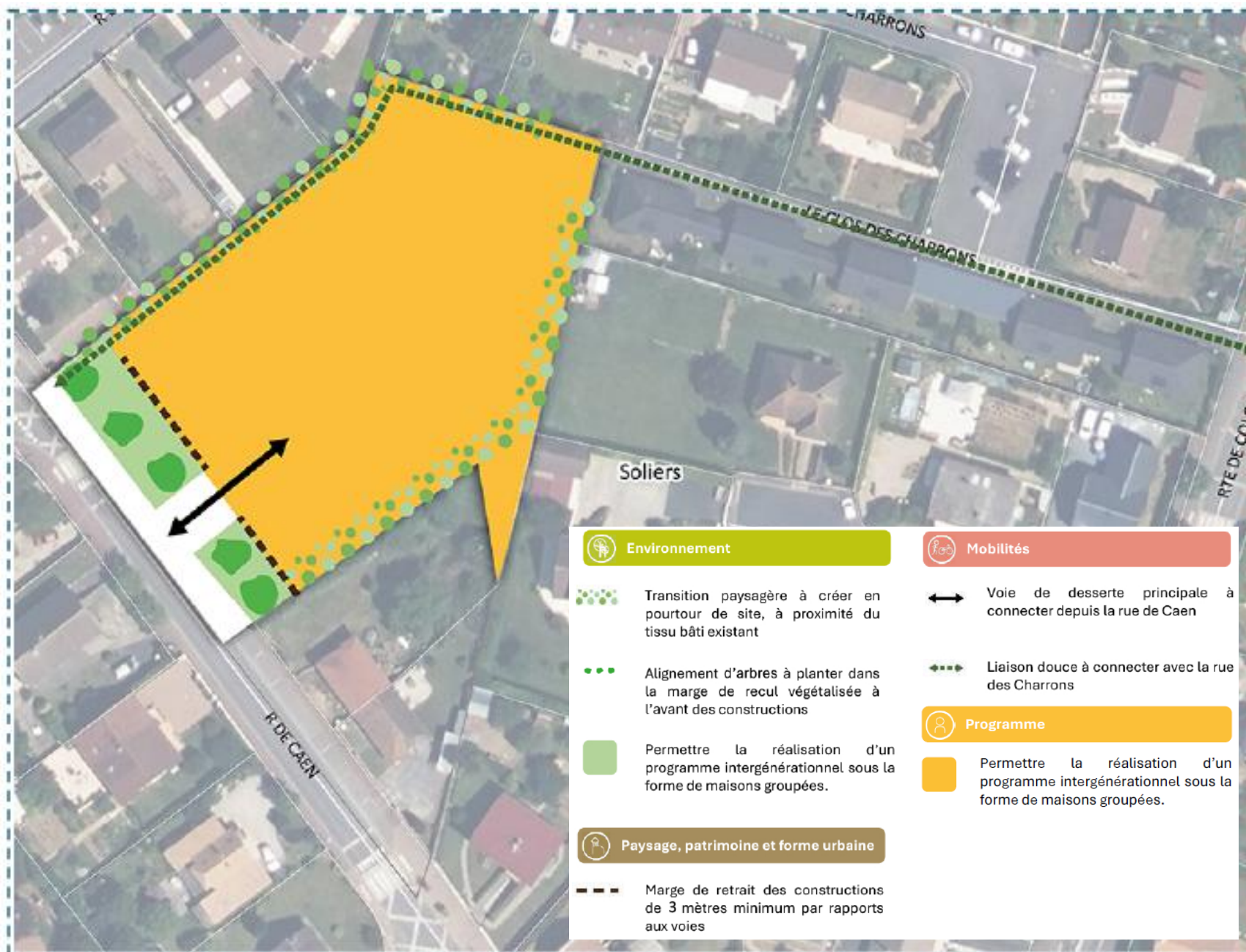
2. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Document du PLU à modifier
U	Créer une OAP sur la parcelle BB046	Le PLU ne prévoit pas d'OAP sur cette parcelle mais un emplacement réservé (N°6) figure sur le plan de zonage (qui sera supprimé dans le cadre de cette procédure)	Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation	OAP

La parcelle BB046 d'une contenance d'environ 3900 m² représente une possibilité de renouvellement urbain important pour la commune de Soliers.

Il est proposé dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée de créer une orientation d'aménagement et de programmation permettant de proposer quelques principes qui s'imposeront lors d'un futur aménagement :

- Imposer la réalisation d'un programme intergénérationnel sous la forme de maisons groupées
- Réaliser une liaison douce au nord de la parcelle permettant une connexion entre la RD229 (rue de Caen) et la RD230
- Retrait des constructions de 3m par rapport à la rue de Caen
- Alignement d'arbres à planter dans cette marge de retrait
- Créer une transition paysagère en pourtour du site, à proximité du tissu bâti existant



3. Modification du règlement écrit

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
U	Supprimer la taille minimale de plateforme imposée pour toutes créations de voies nouvelles	Article U3 : Accès et voirie La création ou l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : - Elles auront une largeur minimale de chaussée de 5m et une largeur minimale de plate-forme de 8m ; ces largeurs pourront être réduites à, respectivement 4,5m et 6m pour les voies en impasse desservant moins de 10 logements ou moins de 1000m² de surface de plancher.	Article U3 : accès et voirie La création ou l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : - Elles auront une largeur minimale de chaussée de 5m et une largeur minimale de plate-forme de 8m ; ces largeurs pourront être réduites à, respectivement 4,5m et 6m ; cette largeur pourra être réduite à 4,5m pour les voies en impasse desservant moins de 10 logements ou moins de 1000m² de surface de plancher.	Règlement écrit
U	Supprimer la disposition imposant une taille minimale de terrain	Article U5 : Superficie minimale des terrains Pour les opérations portant sur un terrain d'une superficie n'excédant pas 1 hectare, la taille des parcelles de logements individuels ne pourra dépasser 350 m² en moyenne ni être inférieure à 200m².	Article U5 : Superficie minimale des terrains Pour les opérations portant sur un terrain d'une superficie n'excédant pas 1 hectare, la taille des parcelles de logements individuels ne pourra dépasser 350 m² en moyenne ni être inférieure à 200m².	Règlement écrit

L'obligation de réaliser une plateforme de 8m de largeur minimum (article 3) pour toute création de voirie est supprimée car inadaptée aux projets de densification en cours et à venir en zone U. Par ailleurs, l'article 5 en plus d'être inadapté ne peut plus s'appliquer depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 (un PLU ne peut plus réglementer la taille minimale d'un terrain depuis cette loi). Il convient donc de le supprimer également dans le cadre de cette présente modification simplifiée du PLU de Soliers.