

Modification simplifiée n° 2 P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire qui l'a

Approuvé le 27 septembre 2018

2

Notice de Présentation

Historique des procédures d'Urbanisme concernant ce document

7 Juillet 2005 : Elaboration du PLU de Soliers

Septembre 2012 : Modification et Révision simplifiée du PLU

S O M M A I R E

1.1. Expose des motifs	5
1.2. Modifications réglementaires.....	9
1.3. Mise à jour des emplacements réservés	15

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soliers a été approuvé le 7 Juillet 2005.

Parallèlement à une procédure de révision simplifiée portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à l'Est du bourg (création d'une ZAC d'habitat), la commune a souhaité modifier son PLU par délibération en date du 26 Avril 2012. Ces deux procédures ont été approuvées en septembre 2012.

La présente procédure est la deuxième modification simplifiée.

L'actuelle procédure a été lancée :

1 – Pour permettre la réalisation de constructions contemporaines, innovantes et diversifiées dans leurs formes architecturales sur l'ensemble du territoire communal, le règlement des zones U, Ue, et 1AU doit être corrigé et adapté. Il est donc proposé de modifier la réglementation actuelle en autorisant les volumes, matériaux et teintes favorisant l'architecture contemporaine. Pour cela, il est nécessaire de procéder à une modification de la rédaction du règlement des zones U, Ue et 1AU.

2 – les emplacements réservés n°2 (élargissement de la RD 225 pour sécurisation des accès et aménagements paysagers), n°7 (Poursuite de l'élargissement de la RD 230) et n°10 (poursuite et élargissement de la RD 230) ont été réalisés et doivent donc être supprimés des pièces concernées du PLU : documents graphiques, tableau des emplacements réservés et rapport de présentation.

3 – l'emplacement réservé n°6 (création d'un chemin piétonnier entre la RD 230 et la RD 229) doit être redessiné au sein de la même emprise foncière (conserver le même objet et la même surface) pour mieux s'intégrer au projet d'aménagement de logements : ne plus être en périphérie du projet mais au cœur du projet pour mieux le desservir.

Cette modification pourra être réalisée selon une procédure simplifiée conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#), et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle »

Le dossier de modification simplifiée comprend :

- Les délibérations afférentes à la présente modification
- La présente notice exposant les motifs et explicitant les changements apportés par la modification
- Le plan de zonage modifié
- Le règlement modifié
- Le tableau des emplacements réservés en Annexe

1.1. EXPOSE DES MOTIFS

A/ Modification des règles architecturales

La présente modification a tout d'abord pour objet de modifier le règlement écrit des zones U, Ue et 1AU.

Ces zones couvrent le bourg de Soliers, ainsi que le hameau du Four. Ce sont pour la majorité, des secteurs d'habitat. Mais il faut noter la présence de secteur d'activité (Zones indicé « e »)



Chacun de ces zones se compose de plusieurs époques de bâti, et notamment du bâti de la reconstruction. Les zones 1AU comportent le bâti le plus récent :



Extrait du Rapport de Présentation de l'élaboration du PLU

Les secteurs d'activité montrent une architecture typique des « zones artisanales », avec un bâti aux formes simples, et habillé de matériaux de qualité moindre que ceux employés dans l'habitat.



Les élus ont pour objectif d'attirer des populations jeunes enclines à développer une architecture moderne, basée sur des formes plus épurées et simples. Cependant, il tient à cœur aux élus de ne pas créer une rupture d'urbanisation. Ainsi les règles sont modifiées pour accepter cette architecture moderne, tout en permettant la cohabitation avec l'architecture traditionnelle.

Ainsi les élus, dans la rédaction des articles 11 (Aspect extérieurs des Constructions et Aménagement de leurs abords), pour les zones U (Cœur de bourg) et 1 Au (Zone de développement de l'habitat) écrivent clairement cette volonté d'accepter l'architecture contemporaine :

« Les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti. »

Dans le détail des formes architecturales, les élus ont décidé d'autoriser, en suppléments des toitures de deux pans symétriques, des toitures terrasses et des toitures monopente, la possibilité de créer des bâtiments avec des toitures à 4 pans :



Type de construction qui sera autorisée après approbation de la présente modification

Concernant la réglementation des clôtures, la modification concerne les zones U, Ue (la zone artisanale actuelle de Soliers) et 1AU, les élus choisissent d'encadrer plus précisément les éléments de clôtures intérieures à la parcelle, en limitant leur hauteur à 2m.



Exemple de Clôture Intérieure qui devra être limitée à 2 m maximum

B/ Suppression des emplacements réservés

L'emplacement réservé est un outil urbanistique qui facilite l'acquisition foncière pour des projets d'utilité publique, tel que des aménagements de sentiers, de routes, d'équipements sportifs ou culturels

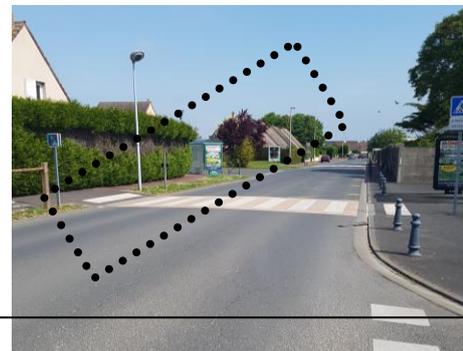
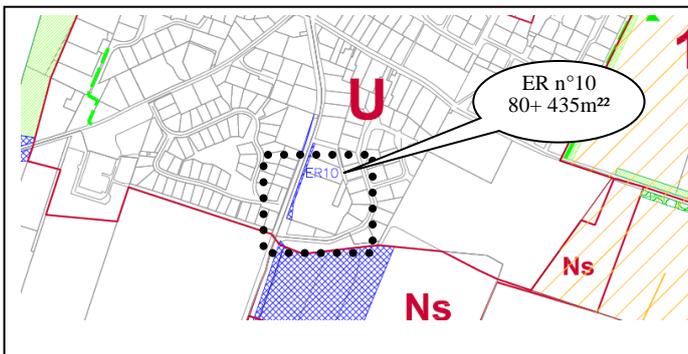
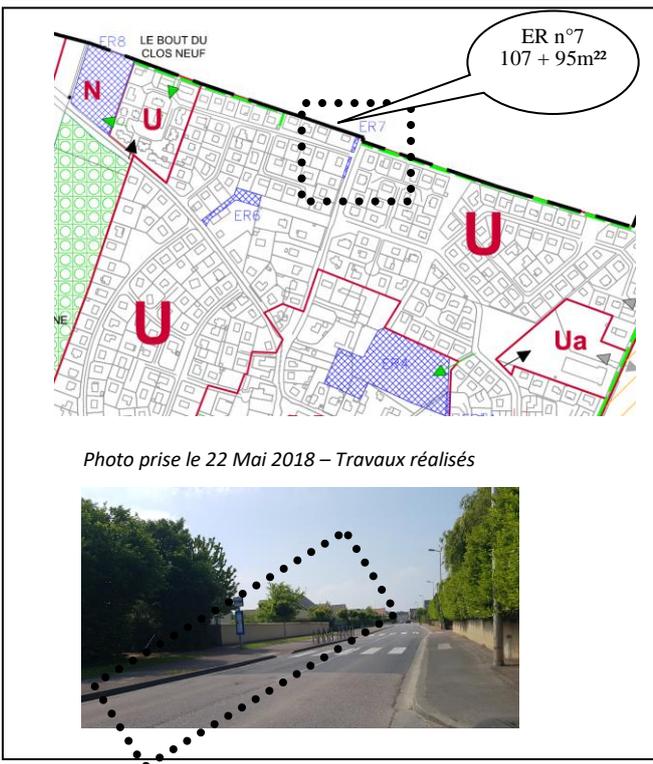
Il limite l'exercice du droit de propriété, au seul objet qui lui est assigné.

Il est institué par l'autorité publique et n'a pas de durée de validité.

La suppression d'un emplacement réservé est possible par voie de modification, soit parce que le projet, pour lequel l'emplacement réservé a été institué, a été réalisé, soit parce que le projet n'est plus d'actualité pour l'autorité publique.

Dans le cas de la présente modification, les emplacements réservés n° 2, n°7 et n°10 doivent être supprimés puisque les projets pour lesquels ils ont été institués ont été réalisés :

Extrait du règlement graphique du PLU actuel de Soliers



C/ Adaptation d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé n°6 (création d'un chemin piétonnier entre la RD 230 et la RD 229) à destination de la Commune de Soliers, doit être redessiné au sein de la même emprise foncière (conserver le même objet et la même surface) pour mieux s'intégrer au projet d'aménagement de logements : ne plus être en périphérie du projet mais au cœur du projet pour mieux le desservir.

Malgré cette modification de périmètre, l'emplacement réservé n°6 garde la même surface : 984 m²

AVANT MODIFICATION : Emplacement réservé n°6

APRES MODIFICATION : Emplacement réservé n°6



1.2. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

La présente modification a également pour objet de mettre à jour un certain nombre d'articles du règlement des zones U et 1AU du PLU. Ces changements concernent principalement l'architecture des futurs bâtiments sur la parcelle et leur aspect extérieur :

Il est donc présenté, dans les tableaux suivants :

- Le règlement actuel (colonne de gauche)
- Le règlement futur (colonne de droite) avec les modifications proposées, **surlignées en jaune.**

Zone U

AVANT MODIFICATION

Article U.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abordsI – HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.) qui voisinent un pavillon présenteront des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci. Pour les abris de jardin, les maçonneries brutes sont interdites.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènements, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Les couleurs des enduits doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes, ces couleurs seront précisées dans le dossier de permis de construire.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen
- La construction d'annexes en matériaux de fortune

II – MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. Les constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominent ; Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre de Caen (beige, sable, jaune clair). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

III- TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans de pente symétrique ; celle-ci sera comprise entre 40 et 60°. Les toitures courbes, les toitures terrasse et les monopentes sont par ailleurs autorisées

APRES MODIFICATION

Article U.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abordsI – HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.) qui voisinent un pavillon présenteront des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci. Pour les abris de jardin, les maçonneries brutes sont interdites.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènements, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Les couleurs des enduits doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes, ces couleurs seront précisées dans le dossier de permis de construire.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen
- La construction d'annexes en matériaux de fortune

Les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti.

II – MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen. Les constructions présenteront des façades où les couleurs claires dominent ; Les enduits seront choisis dans les nuances de ton pierre (du gris au jaune clair). Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades. Les autres couleurs seront proscrites excepté pour les ponctuations architecturales. Les façades et aménagements visés devront s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

III- TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans de pente symétrique ; celle-ci sera comprise entre 40 et 60°. Les toitures courbes, les toitures terrasse, les toitures 4 pans et les monopentes sont par ailleurs autorisées

Zone U

AVANT MODIFICATION

Article U.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**IV – CLOTURES :**

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès. L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les peintures de couleurs vives.

Sur rue : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,80m. *Elles seront préférentiellement composées de maçonnerie enduite, ou de lisses de couleur blanche, e/ou de haies basses taillées doublées ou non d'un grillage sur potelets.*

En limite séparative de propriétés : Elles auront une hauteur totale de 2 m maximum.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront **obligatoirement** constituées de haies d'essences locales ou lisses normandes blanches, doublées ou non de grillage.

APRES MODIFICATION

Article U.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**IV – CLOTURES :**

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les peintures de couleurs vives.

Sur rue : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,80m. *Elles seront préférentiellement composées de maçonnerie enduite, ou de lisses de couleur blanche, e/ou de haies basses taillées doublées ou non d'un grillage sur potelets.*

En limite séparative de propriétés : Elles auront une hauteur totale de 2 m maximum.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles qui ne sont pas destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront **obligatoirement** constituées de haies d'essences locales ou lisses normandes blanches, doublées ou non de grillage. **Toute élévation réalisée à l'intérieur des propriétés (mur, grillage, palissade) ne devra pas dépasser une hauteur de 2 mètres.**

Zone Ue

AVANT MODIFICATION

Article Ue 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclue toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin ; elles seront de couleur ardoise ou zinc.

Les toitures de pente supérieure à 30° sont interdites.

Les teintes des matériaux respecteront l'harmonie générale du secteur.

Les teintes vives sont limitées aux enseignes et éléments de modénature.

L'emploi de matériaux brillants en toiture est interdit.

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité.

Les enseignes intégrées à la construction ne devront pas en dépasser le volume. Les enseignes ou totems non intégrés à la construction ne devront pas dépasser la hauteur de la construction.

CLOTURES

Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets doublés de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Elle ne pourra excéder 2m.

APRES MODIFICATION

Article Ue 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclue toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin ; elles seront de couleur ardoise ou zinc.

Les toitures de pente supérieure à 30° sont interdites.

Les teintes des matériaux respecteront l'harmonie générale du secteur.

Les teintes vives sont limitées aux enseignes et éléments de modénature.

L'emploi de matériaux brillants en toiture est interdit.

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité.

Les enseignes intégrées à la construction ne devront pas en dépasser le volume. Les enseignes ou totems non intégrés à la construction ne devront pas dépasser la hauteur de la construction.

CLOTURES

Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets doublés de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Elle ne pourra excéder 2m. Toute élévation réalisée à l'intérieur des propriétés (mur grillage, palissade) ne devra pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

Zone 1AU

AVANT MODIFICATION

Article 1AU.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abordsI – HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.) qui voisinent un pavillon présenteront des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènements, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

L'architecture contemporaine est autorisée, elle devra s'intégrer au quartier.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen
- La construction d'annexes en matériaux de fortune

III – TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans de pente symétrique ; celle-ci sera comprise entre 40 et 60°.

Les toitures courbes, toitures terrasse et monopente sont par ailleurs autorisées.

APRES MODIFICATION

Article 1AU.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abordsI – HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.) qui voisinent un pavillon présenteront des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènements, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

L'architecture contemporaine est autorisée, elle devra s'intégrer au quartier.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen
- La construction d'annexes en matériaux de fortune

Les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti.

III- TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans de pente symétrique ; celle-ci sera comprise entre 40 et 60°. Les toitures courbes, les toitures terrasse, les toitures 4 pans et les monopentes sont par ailleurs autorisées

Zone 1AU

AVANT MODIFICATION

Article 1AU.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abordsIV – CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur hauteur maximale sera de 1.8 m sur rue et de 2 m en limite séparative.

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès. L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les peintures de couleurs vives.

Il sera défini un type de clôture par secteur.

APRES MODIFICATION

Article 1AU.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abordsIV – CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur hauteur maximale sera de 1.8 m sur rue et de 2 m en limite séparative.

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit. De même sont interdites les peintures de couleurs vives.

Il sera défini un type de clôture par secteur.

Toute élévation réalisée à l'intérieur des propriétés (mur, grillage, palissade) ne devra pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

1.3. MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le dernier objet de cette modification est de mettre à jour la liste des emplacements réservés sur le territoire de Soliers, pour la réalisation d'équipements d'intérêt général au profit de la commune.

- Trois emplacements sont supprimés car ils ont été réalisés (n°2, 7 et 02)
- Le n°6 pour la réalisation d'une liaison piétonne entre la route de Colombelles et la route de Caen, est déplacé

Cette liste est mise à jour dans le tableau suivant :

Numéro	Zonage réglementaire concerné	Surface	Affectation	Bénéficiaire
2	U	550 m²	Elargissement de la RD225 pour sécurisation des accès et aménagements paysagers	Commune de Soliers
3	1AU	672 m ²	Création d'un chemin piétonnier	Commune de Soliers
4	Ua	1.2 ha	Cœur de quartier à agrandir pour création d'une résidence service sénior	Commune de Soliers
6	U	984 m ²	Création d'un chemin piétonnier entre la RD 230 et la RD 229	Commune de Soliers
7	U	107 + 95 m²	Poursuite de l'élargissement de la RD 230	Commune de Soliers
8	N	6 700 m ²	Boisements, aménagements piétonniers et aménagements pour les eaux pluviales	Commune de Soliers
9	N	1 200 m ²	Aménagement d'une placette de retournement	Commune de Soliers
10	Ns	80 + 435 m²	Poursuite de l'élargissement et de l'aménagement de la RD 230	Commune de Soliers
11	1AUs	3.6 ha	Implantation d'équipements d'enseignements, de sports et de loisirs	Commune de Soliers
13	N	8410 m ²	Création d'une nouvelle voie d'accès à Soliers et Bourguébus depuis la voie de substitution jusqu'à la RD 230	Commune de Soliers
14	Ua	5 m X 100 ml	Création d'un chemin rural	Commune de Soliers

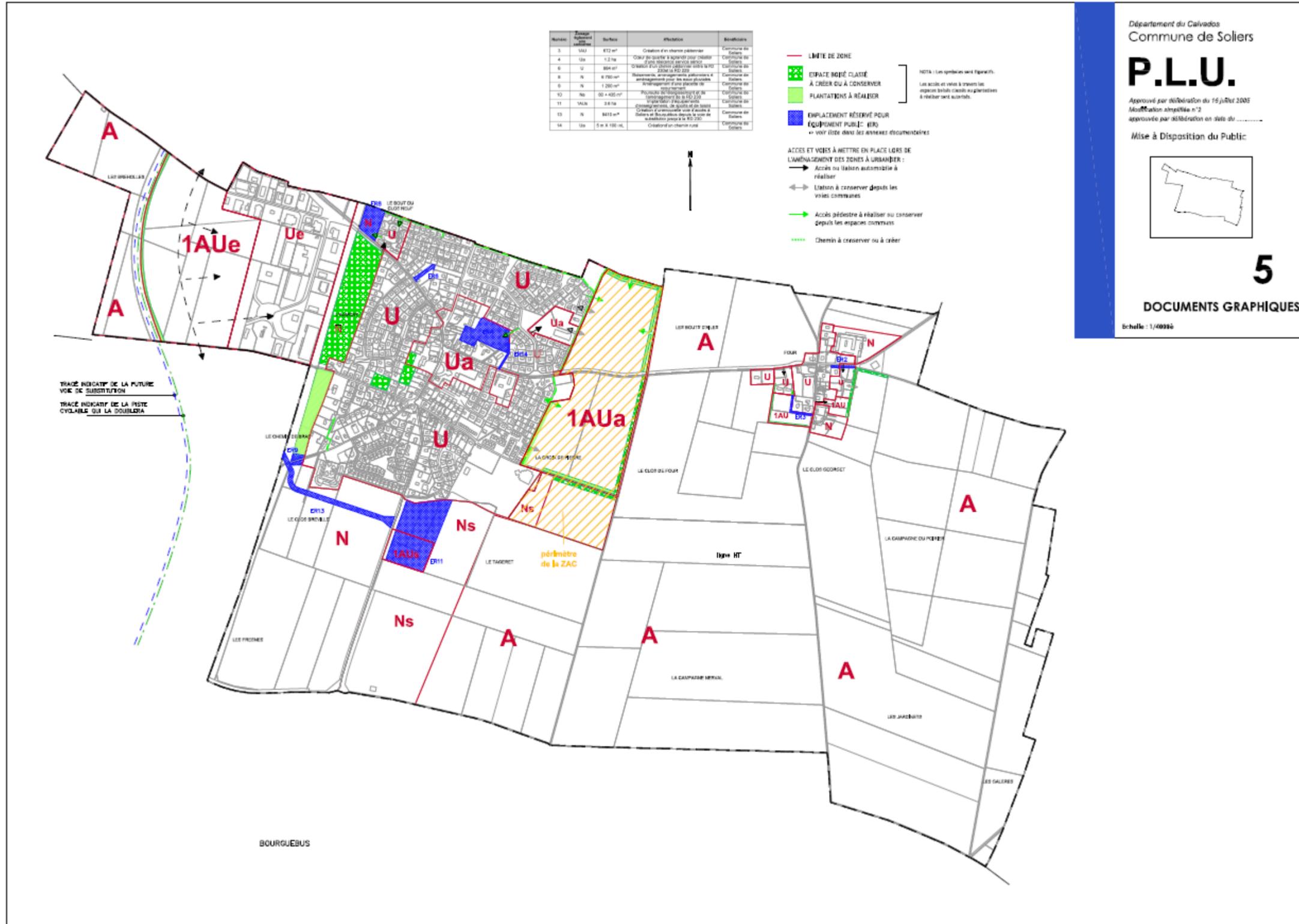
*Avant / Après concernant le Tableau des emplacements réservés :***AVANT Modification**

Nu méro	Zonage réglementaire concerné	Surface	Affectation	Bénéficiaire
2	U	550 m ²	Elargissement de la RD225 pour sécurisation des accès et aménagements paysagers	Commune de Soliers
3	1AU	672 m ²	Création d'un chemin piétonnier	Commune de Soliers
4	Ua	1.2 ha	Cœur de quartier à agrandir pour création d'une résidence service sénior	Commune de Soliers
6	U	984 m ²	Création d'un chemin piétonnier entre la RD 230 et la RD 229	Commune de Soliers
7	U	107 + 95 m ²	Poursuite de l'élargissement de la RD 230	Commune de Soliers
8	N	6 700 m ²	Boisements, aménagements piétonniers et aménagements pour les eaux pluviales	Commune de Soliers
9	N	1 200 m ²	Aménagement d'une placette de retournement	Commune de Soliers
10	Ns	80 + 435 m ²	Poursuite de l'élargissement et de l'aménagement de la RD 230	Commune de Soliers
11	1AUs	3.6 ha	Implantation d'équipements d'enseignements, de sports et de loisirs	Commune de Soliers
13	N	8410 m ²	Création d'une nouvelle voie d'accès à Soliers et Bourguébus depuis la voie de substitution jusqu'à la RD 230	Commune de Soliers
14	Ua	5 m X 100 ml	Création d'un chemin rural	Commune de Soliers

APRES Modification

Nu méro	Zonage réglementaire concerné	Surface	Affectation	Bénéficiaire
3	1AU	672 m ²	Création d'un chemin piétonnier	Commune de Soliers
4	Ua	1.2 ha	Cœur de quartier à agrandir pour création d'une résidence service sénior	Commune de Soliers
6	U	984 m ²	Création d'un chemin piétonnier entre la RD 230 et la RD 229	Commune de Soliers
8	N	6 700 m ²	Boisements, aménagements piétonniers et aménagements pour les eaux pluviales	Commune de Soliers
9	N	1 200 m ²	Aménagement d'une placette de retournement	Commune de Soliers
11	1AUs	3.6 ha	Implantation d'équipements d'enseignements, de sports et de loisirs	Commune de Soliers
13	N	8410 m ²	Création d'une nouvelle voie d'accès à Soliers et Bourguébus depuis la voie de substitution jusqu'à la RD 230	Commune de Soliers
14	Ua	5 m X 100 ml	Création d'un chemin rural	Commune de Soliers

APRES Modification (Extrait du document graphique)



Département du Calvados
 Commune de Soliers

P.L.U.

Approuvé par délibération du 16 juillet 2005
 Modification simplifiée n°2
 approuvée par délibération en date du

Mise à Disposition du Public

5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

Echelle : 1/40000