

Commune de S O L I E R S

Révision simplifiée P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

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

Approuvé le

Document présenté à l'Enquête Publique



3

***Projet d'Aménagement et de
développement durable
et Orientations Particulières
d'aménagement***

1. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

Etre un pôle qui contribue à la croissance de l'agglomération caennaise, en poursuivant un développement équilibré entre l'accueil de logements et l'accueil d'entreprises, dans un cadre de vie préservé.

Projeter la croissance de la commune pour un pôle de vie de 3600 habitants à l'horizon 2030.

POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES

Maintenir et développer la présence d'emplois dans la Plaine-Sud est indispensable à une mixité des fonctions urbaines, source d'un développement équilibré, et de réduction des déplacements domicile-travail. L'implantation d'entreprises dans ce secteur est pertinente du fait de la présence des infrastructures qui leur sont nécessaires, et elle est facilitée par la configuration des lieux : les sites desservis sont à l'écart des quartiers résidentiels.

Dans ce contexte, la vocation économique de la partie de la commune située à l'Ouest de l'ancien chemin de fer minier, affirmée depuis longtemps dans les documents de planification, est maintenue et les zones urbanisables étendues, en cohérence avec le développement des infrastructures.

La Communauté de Communes à laquelle la commune a délégué sa compétence en termes de développement économique souhaite faire de l'extension de cette ZA qui viendra border la future voie de substitution, une vitrine de son dynamisme et de la qualité de son cadre de vie. Pour cela, elle a confié son aménagement à une SEM, la SHEMA qui a pour mission la création d'un parc d'activité largement paysager (ce qui permet l'intégration des contraintes environnementales dues à la proximité de la nappe phréatique) et la maîtrise de la qualité architecturale des implantations.

Le projet définit les conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs déjà réservés à cet effet dans le PLU, en particulier le long de la future voie de substitution de façon à anticiper l'application de l'article L11-1-4 du Code de l'urbanisme.

ANTICIPER LA REORGANISATION PROCHAINE DU TRAFIC ET SES INCIDENCES SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Il s'agit de planifier la création d'une nouvelle entrée de village entre SOLIERS et BOURGUEBUS, depuis la voie de substitution, en lien avec la mise en impasse de la RD89b. Cette voie ne peut constituer une entrée de ville satisfaisante, du fait de son profil.

POURSUIVRE LA CROISSANCE DU POLE RESIDENTIEL QU'EST SOLIERS ET MAITRISER LE RYTHME DE L'URBANISATION POUR L'ADAPTER A LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS.

La croissance résidentielle envisagée doit permettre de répondre à la demande de logements sur l'agglomération caennaise :

- Sur SOLIERS : C'est un secteur d'une vingtaine d'hectares à l'Est du village qui est ouvert à l'urbanisation par la présente révision simplifiée du PLU. Cela fait suite à la création d'une ZAC à vocation d'habitat, portée par la commune avec l'assistance d'une SEM (Normandie Aménagement).

Les objectifs de ce projet urbain sont de poursuivre la dynamique résidentielle de la commune en intégrant la mixité sociale et générationnelle ; de répondre aux objectifs de production de logements, ainsi qu'aux exigences de densités du SCoT de Caen-Métropole, approuvé en Octobre 2011.

En effet, le SCoT prévoit pour les communes telles que Soliers (pôle de proximité d'agglomération), et pour toute opération de plus d'un hectare, une densité minimale nette de **30 logements / ha**. Ce sont ainsi **entre 550 et 600 logements supplémentaires** qui seront construits, apportant environ 1400 habitants supplémentaires. Cela permet donc de respecter l'objectif démographique de la commune, revalorisé à **3600 habitants à l'horizon 2030**.

Cette ZAC prévoit également la création d'équipements adaptés à l'accueil des personnes âgées. De plus, le projet permettra de créer une entrée de ville de qualité et d'améliorer les coutures urbaines avec les autres quartiers.

Par ailleurs, le dossier de ZAC prévoit un phasage de l'opération en 4 tranches ; l'ouverture de chaque zone à l'urbanisation étant conditionnée par la réalisation de la précédente.

- Sur FOUR : un développement modeste est organisé. Le projet prévoit une croissance harmonieuse du hameau en évitant l'urbanisation linéaire le long des voies existantes. Pour cela, des emplacements sont réservés pour les accès, les nouvelles rues planifiées pouvant être prolongées si nécessaire, à long terme.

Favoriser la mixité du parc de logements :

A ce stade de la croissance communale, c'est un parc de logements variés qui est souhaité. Il favorisera la mixité sociale et générationnelle sur la commune et permettra de répondre à la demande des plus jeunes aux plus âgés.

Pour cela des mesures spécifiques sont prises. Elles doivent permettre la réalisation de parcs de logements alternatifs au parc pavillonnaire habituel.

- Les quelques secteurs qui, dans le centre du village, ne sont pas bâtis ou qui pourraient muter, bénéficient d'un règlement qui autorise une urbanisation plus dense (elle pourra permettre l'implantation d'équipements ou de services, ou la réalisation de programme de logements collectifs).

- un quota est fixé dans les zones à urbaniser à vocation résidentielle qui seront aménagées en extension du bourg de SOLIERS :

- **20% des logements** réalisés seront des petits logements (**moins de 4 pièces**)
- **20 % minimum de logements locatifs sociaux**, conformément aux dispositions du SCoT, applicables pour toute opération d'aménagement à dominante habitat d'une superficie de plus d'un hectare.
- **60 % des logements seront de type intermédiaire et/ou collectif**, comme le prévoit le SCoT pour les opérations de plus d'1 ha dans les pôles de proximité d'agglomération.

RESERVER LES TERRAINS NECESSAIRES A LA REALISATION DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS A VOCATION D'ENSEIGNEMENT DE SPORTS OU DE LOISIRS.

La ligne à Haute Tension définissant une limite aux extensions résidentielles, l'espace disponible au Sud du couloir de passage des lignes sera réservé à l'extension des équipements sportifs existants, et au-delà, à la création de nouveaux équipements communaux ou intercommunaux. Ils seront ainsi situés entre les deux plus gros villages de la Communauté de communes et desservis par la nouvelle voie et le réseau de pistes cyclables.

POURUIVRE LA MISE EN SERVICE DU CADRE DE VIE

Le règlement favorise l'implantation de commerces et services au cœur du village.

La Communauté de Communes dans le cadre de ses compétences a planifié la réalisation d'un réseau cohérent de chemins pédestres et de pistes cyclables entre les différents villages qui la composent, et des villages vers les équipements structurants utilisés par sa population (équipements scolaires, sportifs ou de loisirs). Le PLU reprend à son compte cette politique d'aménagement et intègre les voies en projets.

L'aménagement de la coupure verte qui borde l'ancien chemin de fer minier, initiée par la création du « Bois de l'an 2000 », est poursuivi.

Dans les nouveaux quartiers, le réseau de voies sera hiérarchisé, les liaisons avec les quartiers voisins ou les équipements seront réalisés et anticipées pour l'avenir. Des plantations et aménagements paysagers offriront un cadre de vie qualitatif, en particulier des lisières avec la plaine seront réalisées. Ces aménagements sont indispensables à la création d'un paysage urbain de qualité, porteur d'identité à long terme.

LIMITER L'ATTEINTE A L'ESPACE AGRICOLE ET MAINTENIR LA COUPURE D'URBANISATION ENTRE SOLIERS ET FOUR

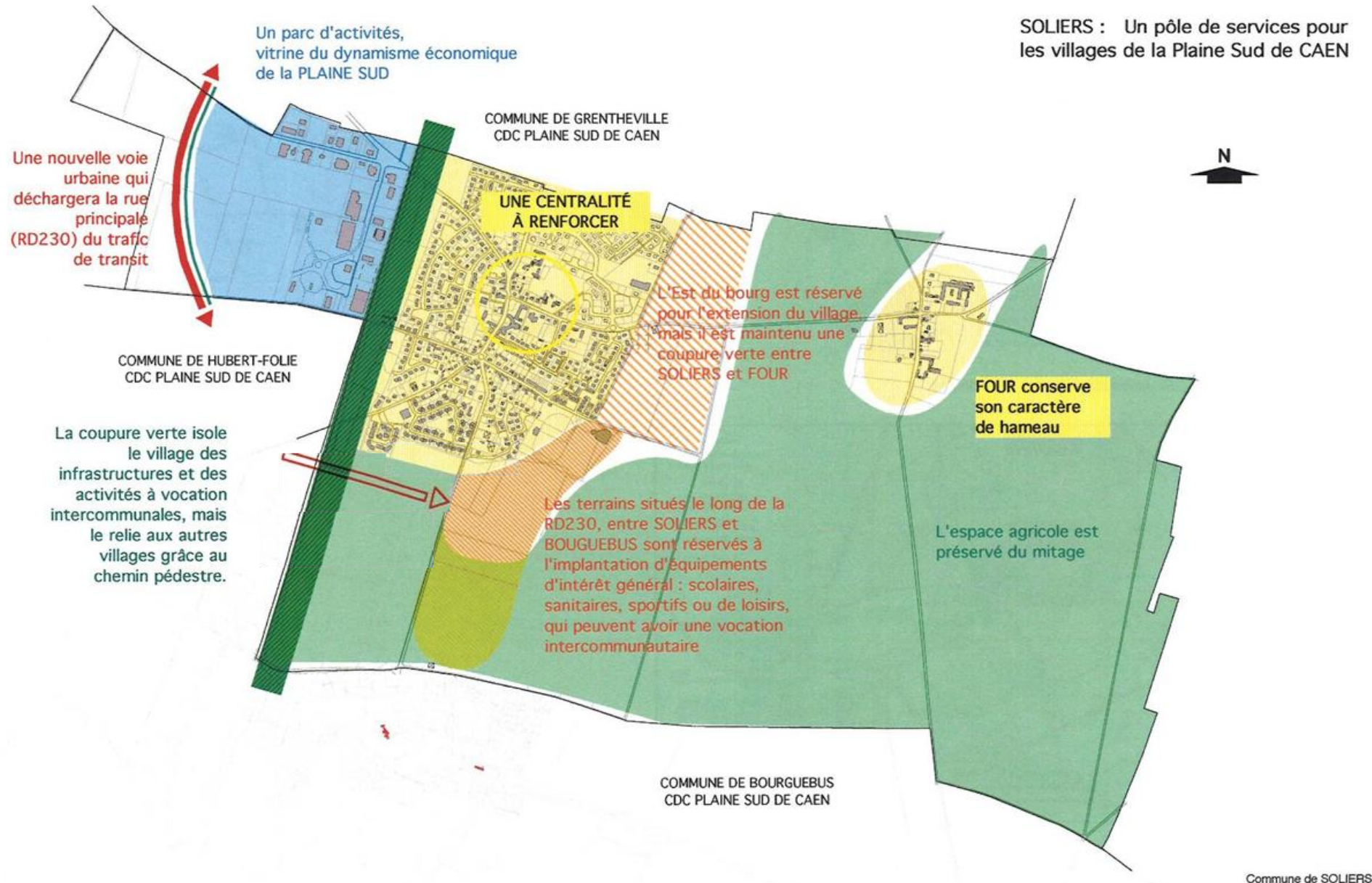
En favorisant une urbanisation regroupée, et autonome de chacun des villages de la Plaine.

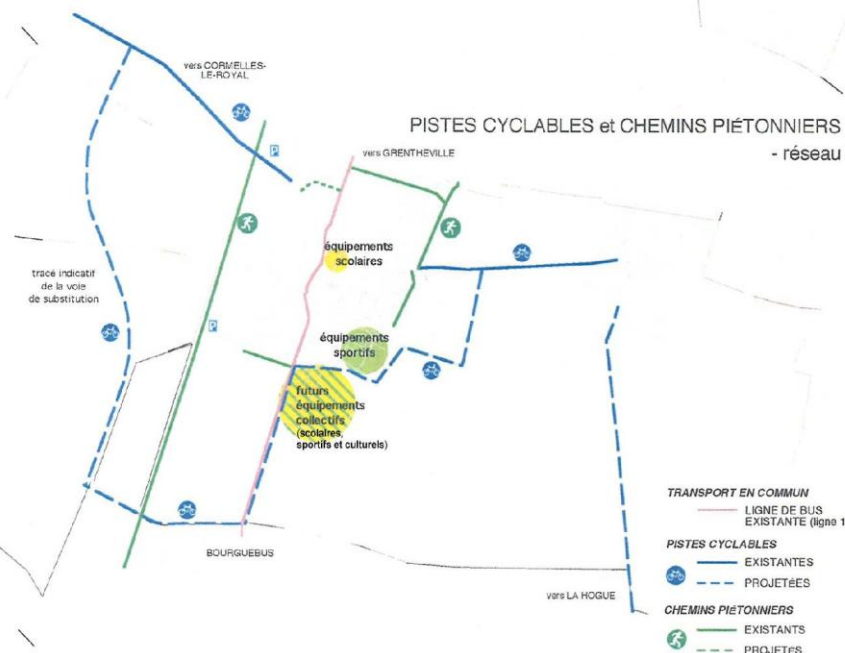
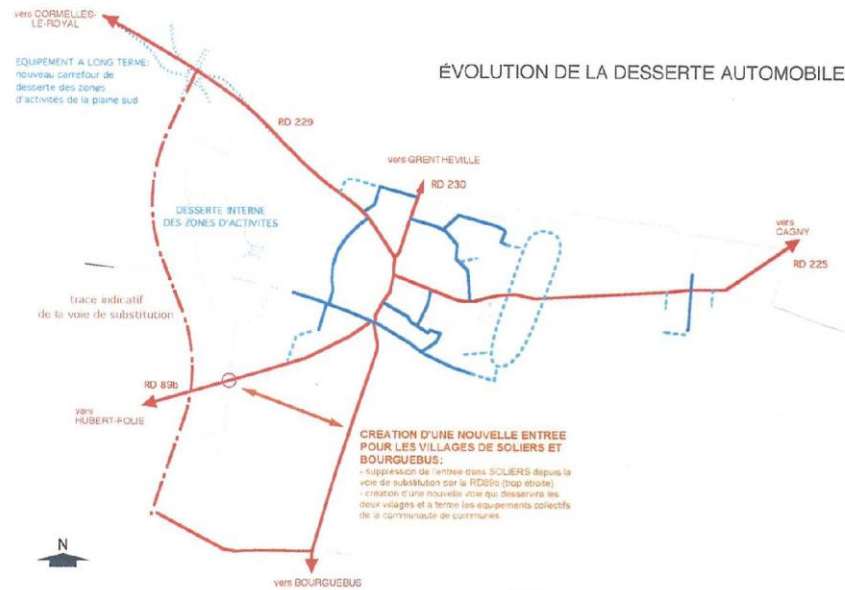
CONSTRUIRE EN INTELLIGENCE AVEC L'ESPACE NATUREL

Intégrer les contraintes liées à la proximité de la nappe phréatique.

Assurer une bonne gestion de l'écoulement des eaux pluviales (limiter l'imperméabilisation, prévenir tout risque de pollution de la nappe phréatique, etc.).

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ORIENTATIONS GÉNÉRALES





PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

SITUATION DANS LE QUART SUD-EST DE L'AGLOMÉRATION CAENNAISE

