

# **DÉPARTEMENT DU CALVADOS**

Communauté urbaine Caen la mer Normandie

\*\*\*\*\*

Commune de SOLIERS

## **Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme communal**

10 décembre 2024 au 10 janvier 2025

\*\*\*\*\*

### **CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

10 février 2025

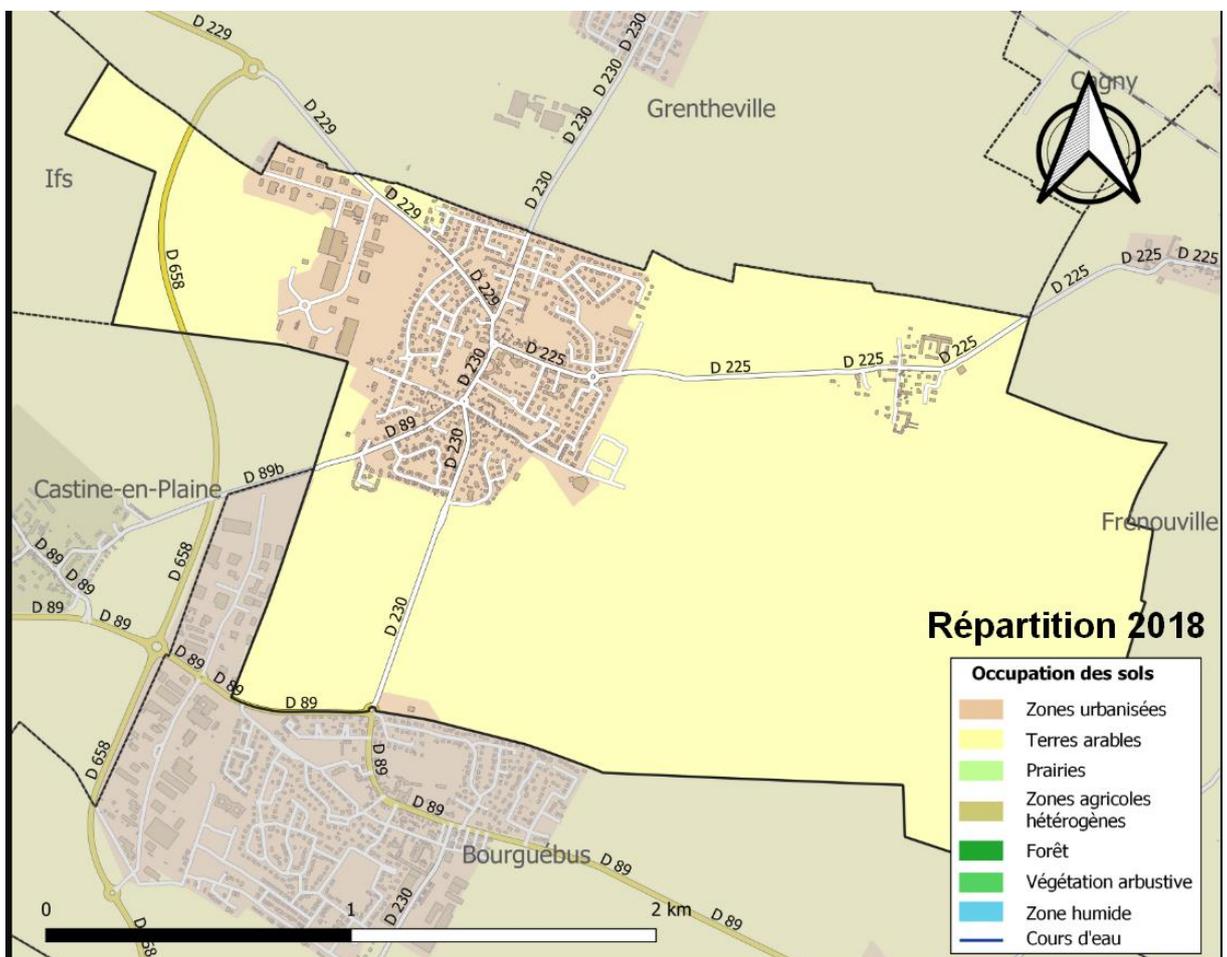
## **2-1 CONCLUSIONS**

### **a)Présentation de la commune**

Soliers appartient à la région naturelle de la plaine de Caen, elle est limitrophe de la ville principale par le Sud-Est, distant seulement de 9 km. Avec une superficie de 508 ha, elle est une commune moyenne du Canton d'Evrecy .

Le réseau routier comprend 2 axes importants, la RD 229, qui rejoint Caen par le Nord et la RD 230 reliant au sud-ouest Bourguébus et au Nord Est Grentheville avec accès à la RD613.

Soliers est classée ceinture urbaine, elle fait partie de l'aire d'attraction de Caen (prix du foncier attractif). La carte ci-après, indique avec clarté les limites cadastrales de la commune, l'occupation de son territoire notamment la zone urbanisée ainsi que le réseau routier



La population a évolué d'une manière significative à partir de 1986/1990 mais avec une tendance à se stabiliser par la suite. Avec un programme de construction de 28 logements en cours de réalisation. C'est une cinquantaine d'habitants environs que comptera la commune en supplément.

1982=1 053 hab. 1990=1733 hab. 2010=2156 hab. 2021=2135 hab.

Soliers dispose d'une école primaire regroupant une école maternelle (5 classes) et une école élémentaire (9 classes). Par la suite, les élèves sont dirigés vers le collège d'Ifs.

L'occupation des sols de la commune est toujours marquée par l'importance des territoires agricoles (82,3 % en 2018), en diminution par rapport à 1990 (86,6 %).

Selon certains secteurs, une prédisposition aux risques d'inondation par remontées et débordement est répertoriée. Ce risque est pris en compte dans le règlement écrit qui interdit dans certains secteurs la construction de sous-sol.

A noter que la commune de Soliers se situe en dehors de tout site Natura 2000, et de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ; la plus proche étant la ZNIEFF de type 1 « Bois et pelouses de Bellengreville » à 1,5 km de la limite cadastrale de la commune

Le relief présente peu d'amplitude avec un point culminant est à une cinquantaine de m. C'est un paysage de plaine avec pour horizon des champs et des hameaux lointains

#### b) Projet de modification du PLU

Le conseil communautaire a donc choisi d'engager une procédure de modification, sans remettre en cause les objectifs d'aménagements envisagés par le PLU, mais de favoriser la bonne utilisation de l'espace et permettre l'implantation d'entreprises sur des terrains disponibles

Le Président de la CU Caen la mer, dans son arrêté d'ouverture de l'enquête publique, en fixe les grandes lignes, lesquelles sont développées à la « Notice explicative de synthèse ».

♦ Protection d'une haie remarquable, ♦ fixation d'une hauteur maximale pour les constructions à usage agricole, ♦ ajout d'un principe de liaison douce sur une parcelle à urbaniser, ♦ changement de classement d'une parcelle de N (zone naturelle) en A (zone agricole), ♦ accroissement d'une emprise au sol de 90% en cas d'implantations d'ombrières photovoltaïques, ♦ suppression, pour causes d'inutilité, d'emplacements réservés (n°3 et 14) ♦ réalisation d'une liaison à l'Est du hameau du Fours et ♦ enfin correction de quelques erreurs matérielles au règlement écrit.

*Les modifications proposées au règlement écrit sont de faibles portées et concernent pour l'essentiel des corrections d'erreurs matérielles*

#### c) Les conclusions proprement dites

① Sur le déroulement de l'enquête, M. Nicolas JOYAU Président de la communauté urbaine de Caen la mer, par arrêté n° A-2024-115 du 22 novembre 2024, a ordonné l'ouverture, à la mairie de Soliers, de l'enquête publique sur la

modification n°2 du plan local d'urbanisme, du 10 décembre 2024 au 10 janvier 2025.

L'affichage a été réalisé en mairie de Soliers et au siège de la CU Caen la Mer à Caen. Les affiches étaient de couleur jaune au format A2 et visibles de l'extérieur des édifices

Les annonces légales ont été publiées deux fois dans la presse locale : « Ouest-France » et « Liberté ». Les parutions sont intervenues dans les délais réglementaires. L'enquête était également annoncée sur le site web de la commune et de la CU.

Le dossier d'enquête publique ainsi que le registre d'observations étaient consultables en mairie et au siège de la CU, aux heures d'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête. De plus le dossier complet était visible en ligne sur le site communal de Soliers, de la CU Caen la mer ou par voie électronique sur la messagerie dédiée <https://www.registre-dematerialise.fr/5830>, et/ou ou par mail : [enquete-publique-5830@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5830@registre-dematerialise.fr)

L'enquête publique s'est déroulée sereinement précédée d'une réunion le 4 décembre 2024 à la mairie. M. Philippe JOUIN, Maire, a mené les débats ; il était assisté de M. Alexis HUBERT, chargé de mission à la Communauté urbaine et de Mme Aurélie PILEFRT, chargée de l'urbanisme et de la comptabilité.

**Appréciation du C.E.** : Je considère que toutes les conditions ont été respectées pour l'annonce, l'affichage et le bon déroulement de l'enquête afin de permettre au public d'être correctement informé. La faible participation physique du public ne peut pas être imputable à une carence de communication. A noter toutefois que le site dédié à l'enquête «hébergé par Préambules» a fait l'objet de **961 consultations** et 506 personnes ont téléchargé au moins 1 document. Ce procédé d'information moderne fait preuve de sa grande efficacité en raison du nombre important de visiteurs.

② Sur le dossier, conformément à l'art. R 124-6 du code de l'urbanisme, le dossier soumis à enquête publique réalisé par Caen la Mer comportait la notice de présentation, le règlement écrit actualisé. Ont été ajoutés, les réponses et avis des PPA.

Les PPA, à l'unanimité émettent un avis favorable avec quelques nuances:

Le Préfet de la région Normandie (Architecte Bâtiments France) émet un Avis favorable sur 3 points relevés ci-après :

- ◆Inscription d'une haie remarquable à l'Est du hameau de four. But= Conservation de la biodiversité et préservation du paysage en lisière d'espace agricole et urbanisé
- ◆limitation de la hauteur des constructions à usage agricole pour une réduire l'impact paysager du futur projet dans son environnement ;
- ◆Reclassement de l'exploitation du Hameau du Fours de zone N en zone A, le terrain étant contiguë aux zones U déjà construites et permet de la souplesse pour l'extension du corps de ferme

-La Mission régionale d'autorité environnementale, considère que la modification n°2 se traduit par la protection d'une haie remarquable, la fixation d'une hauteur maximale pour les constructions à usage agricole, l'ajout d'un principe de liaison douce sur une parcelle à urbaniser, le changement de classement d'une parcelle de N (zone naturelle) en A (zone agricole), de permettre une emprise au sol de 90% en cas d'implantations d'ombrières photovoltaïques, la suppression, pour causes d'inutilité, d'emplacements réservés (n°3 et 14) d'une liaison à réaliser à l'Est du hameau du Fours et enfin de la correction de quelques erreurs matérielles au règlement écrit. les modifications présentent globalement une portée limitée, et il n'est pas nécessaire de soumettre le projet à une évaluation environnementale

③ Sur l'analyse du **mémoire en réponse** ;

◇ ① **Mr Péan, habitant Soliers**, fait part de son inquiétude de voir construire, proche de sa maison, un immeuble de plusieurs étages provoquant des nuisances visuelles en réduisant l'ensoleillement de son habitation

Réponse du maître d'ouvrage :

La propriété concernée est située en zone U. Le projet de modification n°2 du PLU ne prévoit pas d'évolution des règles de cette zone, ni de projet particulier de construction. Les nuisances craintes seraient donc réduites pour les riverains, du fait de cette hauteur limitée (environ 10m) et correspondant aux hauteurs déjà observées dans les rues adjacentes.

**Commentaires du C.E. : estime que l'argumentation est satisfaisante, le pétitionnaire peut être rassuré.**

◇ ② La chambre d'agriculture, fait observer que la haie « à conserver » d'une longueur de 750 m environ coupe plusieurs entités cadastrales. En cas de cession de parcelles, cela poserait problème. Un déplacement de cette haie classée en EBC doit être envisagé pour sa pérennité.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'importance de la haie nécessite sa préservation et justifie son classement en Espace Boisé Classé (EBC). L'intérêt d'un tel classement est d'en assurer la protection, par-delà les cessions de parcelles agricoles.

**Commentaires du C.E. : est favorable à son classement en « EBC » et au maintien de son implantation actuelle**

2-2 La chambre d'agriculture relève qu'en zone A, la hauteur des nouveaux bâtiments agricoles serait limitée à 14m. La chambre demande de la porter à 16m.

Le CE fait observer qu'une hauteur de 16 m correspond à un immeuble de 5 étages et que le nouveau bâtiment serait visible de très loin du fait de l'absence de relief sur la commune ;

### Réponse du maître d'ouvrage :

Cette exploitation souhaite se développer en construisant un hangar agricole. Ce type de construction nécessite une hauteur importante. La commune est d'accord pour suivre l'avis de la Chambre d'agriculture et de porter la hauteur maximale des constructions à 16m

**Commentaires du C.E.** construire un nouveau bâtiment de stockage atteignant 16m au faitage serait sensiblement supérieur à l'existant. Mr Hamont gérant de la SCEA, n'a pas manifesté d'observation sur la question au cours de l'enquête. Le C.E. souhaite que par harmonie du corps de ferme, visible de très loin, la hauteur soit maintenue à 14m. Le Préfet de Normandie (Architecte des Bâtiments de France) a validé également cette hauteur de 14 m au faitage pour les constructions agricoles.

Mon message vocal laissé chez M et Mme Vincent Hamot a été exploité : Tout récemment, par téléphone portable les informations suivantes ont été fournies : Le gérant de la SCEA précise que son projet consiste en la construction d'un bâtiment destiné au stockage des pommes de terre et qu'il fera moins de 14m de haut au faitage. Dans ces conditions cette hauteur doit être confirmée.

### ◆3-Interrogations formulées par le CE, M. Ozenne

**3-1** : Une zone d'aménagement différé « ZAD » de 27ha a été créé, à l'Est de la partie urbaine du bourg, par arrêté préfectoral du 02 mai 2005. L'exercice de ce droit est limité à 14 ans. Ainsi cet arrêté est devenu caduc depuis mai 2019.

### Réponse du maître d'ouvrage :

Une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) a bien été créée comme indiqué. Par la suite, une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) a été créée en 2011 et en 2013, la commune de Soliers a désigné Normandie Aménagement concessionnaire de cette ZAC, dite du Parc, dont l'aménagement est en cours dans la zone 1AUa du PLU. La caducité de l'arrêté du 2 mai 2005 n'a donc aucune conséquence sur la suite du projet d'aménagement

**Commentaires du C.E.** : prend bonne note du transfert de la ZAD en ZAC et l'absence de conséquence sur cette parcelle de 17ha en cours d'aménagement

*3-2 Au Règlement écrit concernant la hauteur maximale des constructions figure une quantité importante de normes (Rappel territoire de 5 km<sup>2</sup>)*

*. - zone urbaine « U » : Ua = 4 niveaux compris combles, hors sous-sol enterrés ou semi enterrés ; Ue = 14 m au faitage sur autres U = 3 niveaux ;*

*- zone à urbaniser : «1 AU » = 3 niveaux, **1 AUe = 14 m au faitage 1AUs & 1AUa = 16 m au faitage***

*- zone agricole : « A » = habitation 3 niveaux et **usage agricole 14 m au faitage** ;*

*- zone naturelle : « N » = 3 niveaux et **10 m au faitage***

*Le CE souhaiterait connaître succinctement les raisons d'une telle quantité de normes, y compris celles de la division en sous-zones dont la légende n'est pas indiquée.*

### Réponse du maître d'ouvrage :

La diversité des formes urbaines présentes nécessite des règles spécifiques pour chaque zone. Les zones indicées « a » (Ua et 1AUa) correspondent aux zones où la densité souhaitée ou existante est plus élevée que dans le reste de la commune.

La zone Ua correspond notamment au centre bourg qui est composé d'une certaine mixité (logements, commerces, équipements...). C'est pour ces raisons que la hauteur autorisée est plus importante que dans les zones destinées à recevoir uniquement des logements (zones 1 AU et U).

Les zones destinées à accueillir des activités économiques (zones 1 AUe et Ue) nécessitent une hauteur assez importante {14m au faitage) en raison du type d'entreprise accueillies.

La zone naturelle a la même hauteur maximale autorisée que celle des zones adjacentes {zones U, 3 niveaux).

Enfin, en ce qui concerne la zone agricole, les types de constructions possibles dans cette zone (hangars, constructions agricoles...) nécessitent une certaine hauteur

**Commentaires du C.E. :** A l'heure de la simplification administrative ; autant de normes, répertoriées au règlement écrit concernant les hauteurs de construction, interpelle. Si les arguments sont recevables pour ce territoire de 5 km<sup>2</sup>, le **CE** demande qu'au niveau du prochain PLUi, toutes les communes composant « Caen la Mer » appliquent les mêmes indices de zones.

A l'issue de cette enquête, après étude et examen du dossier présenté, de la visite des différentes zones et quartiers de Soliers, de l'absence d'observations opposées au projet et d'audition du public, des informations et explications données oralement par le porteur de projet

Le commissaire enquêteur est en mesure de donner un avis circonstancié.

## **2-2 AVIS MOTIVÉ**

- Vu le dossier soumis à l'enquête publique.
- Vu les dispositions l'article L 153-41 et suivants du code de l'urbanisme qui fixent les modalités de la modification d'un PLU ;
- Vu la décision N° E24000072/14 du 18/10/2024 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Caen désignant M. Michel Ozenne en qualité de commissaire enquêteur ;

□ Vu l'arrêté n° A-2024-115 du 22 novembre 2024 de M. Nicolas JOYAU Président de la communauté urbaine de Caen la mer, qui a ordonné l'ouverture, à la mairie de Soliers, de l'enquête publique du 10 décembre 2024 10 janvier 2025;

Considérant :

que l'information du public de l'ouverture de l'enquête et de son déroulement a été faite selon les dispositions règlementaires

que tous les documents composant le dossier mis à la disposition du public en mairie, à la communauté urbaine de Caen la mer, et sur leur site respectif ont permis à toute personne intéressée de prendre connaissance du projet ;

que le projet ne vise pas l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones mais facilite, pour l'exploitation agricole située Hameau de Fours, davantage de facilité d'usage pour la parcelle qui est proposée en **zone A** dite agricole contre antérieurement en zone N dite naturelle

que les modifications proposées au règlement écrit concernent essentiellement des erreurs matérielles de rédaction ;

que l'implantation d'ombrières photovoltaïques sur le territoire de la commune puisse atteindre une emprise au sol de 90%, en particulier sur la parcelle dédiée qui est bordée par une ligne à haute tension

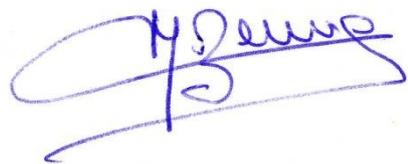
Et pour l'ensemble de ces motifs et les commentaires exposés précédemment,

**J'émet un AVIS FAVORABLE,**

→ assorti de deux **recommandations**

Quel la haie remarquable soit conservée en l'état en l'absence de toutes transplantions qui nuiraient à sa reprise, voire sa pérennité ;

Que la hauteur des bâtiments agricoles atteignent un maximum de 14 m au faitage comme indiqué au projet. Disposition validée par l'architecte des bâtiments de France.



Michel Ozenne  
10 février 2025