

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

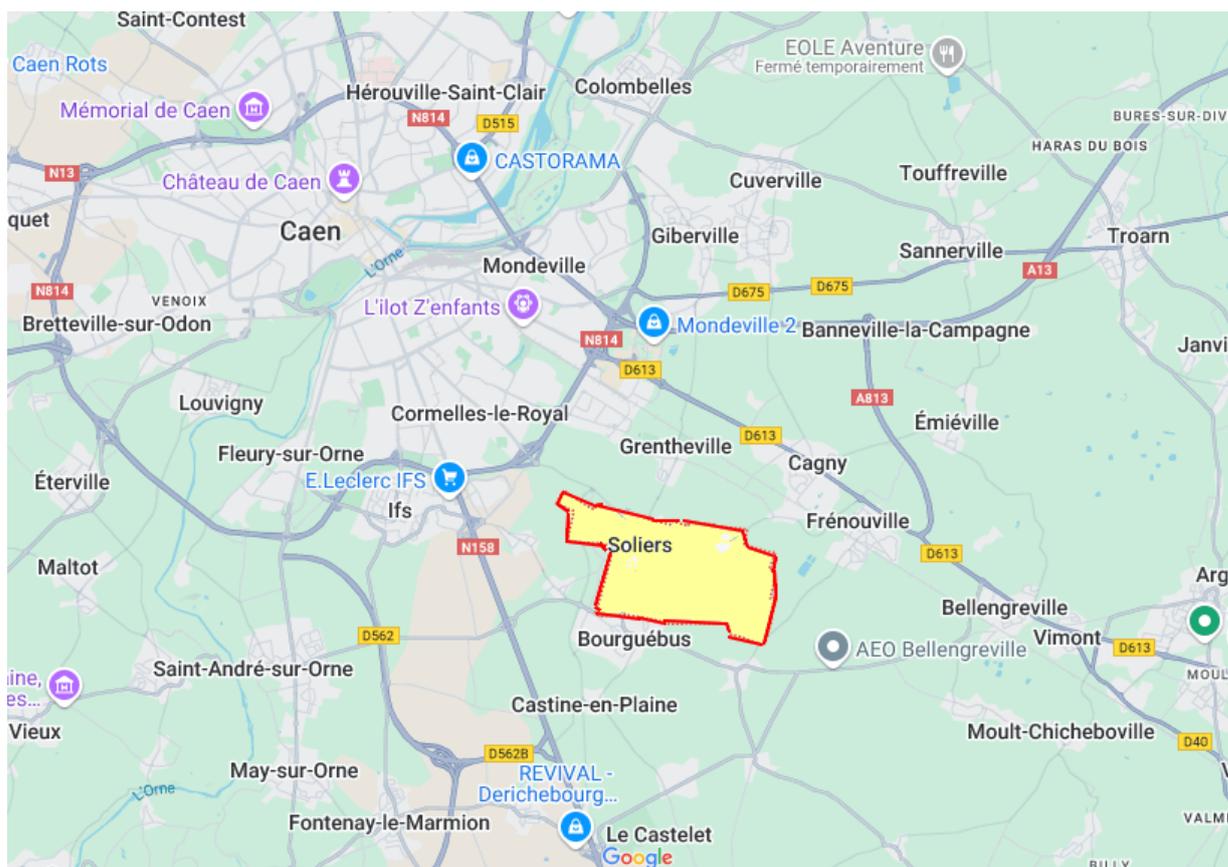
Communauté urbaine Caen la mer Normandie

Commune de SOLIERS

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme communal

10 décembre 2024 au 10 janvier 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Plan de situation, commune de Soliers

10 février 2025

MISSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Nous, soussigné Michel OZENNE, avons été désigné le 18 octobre 2024, par Madame Hélène ROULAND-BOYER, présidente du Tribunal Administratif de Caen, en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête relative à la modification du plan local d'urbanisme n°2 de la commune de Soliers.

M. Nicolas JOYAU Président de la communauté urbaine de Caen la mer, par arrêté n° A-2024-115 du 22 novembre 2024, a précisé la mission du commissaire enquêteur.

- a ordonné l'ouverture, à la mairie de Soliers, de l'enquête publique sur la modification du plan local d'urbanisme, du 10 décembre 2024 au 10 janvier 2025.
- a rappelé notre désignation en qualité de commissaire enquêteur,
- nous a confié notamment la mission suivante :

- Coter et parapher le registre d'enquête à feuillets non mobiles afin de recevoir les observations éventuelles du public. Un exemplaire sera déposé à la mairie de Soliers et l'autre au siège de la Communauté urbaine Caen la mer Normandie, 16 rue Rosa-Parks, 14000 Caen.

- Recevoir personnellement les personnes se présentant à la mairie lors des permanences fixées comme suit :

Lundi 16 décembre 2024, de 9h00 à 12h00
Samedi 21 décembre 2024, de 10 h00 à 12h00.
Vendredi 10 janvier 2025, de 15h00 à 17h00.

- Examiner les observations recueillies ou consignées au registre d'enquête, ainsi que celles adressées par écrit sous pli cacheté et/ou par voie électronique sur la messagerie spécialement identifiée : <https://registre-dematerialise.fr/5830>

Le dossier d'enquête sera consultable sur place en mairie de Soliers aux heures d'ouverture au public et en ligne sur les sites internet de la commune (www.soliers.fr), de la Communauté Urbaine Caen la mer (caenlamer.fr/concertation-en-cours) et sur le site du registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5830>) pendant toute la durée et au-delà.

- Etablir un rapport en donnant son avis sur le projet de modification n°2 du P.L.U. de la commune.

Le présent document est scindé en 2 parties, d'une part l'enquête proprement dite et son déroulement, d'autre part les conclusions et avis du commissaire enquêteur.

I ère PARTIE : L'ENQUÊTE

I : Déroulement de l'enquête

I-1 Affichage et publicité : L'avis d'enquête publique, de format A2, a été apposé sur le panneau d'affichage de la mairie de Soliers (voir ci-dessous), sur la porte d'entrée de la mairie et enfin sur une vitre à l'entrée des bureaux de la CU de Caen la mer. De ces endroits, il était visible de l'extérieur par toute personne accédant dans ces lieux publics.



Cet avis d'enquête a été publié également dans la presse régionale,

- « Ouest-France » du 21 novembre 2024 et 12 décembre 2024
- « Liberté Caen » du 21 novembre 2024 et 12 décembre 2024

Les insertions figurent également en ligne avec toutes les pièces du dossier d'enquête

I-2 Rencontre avec les élus : Avant l'ouverture de l'enquête, une réunion d'information a eu lieu le mercredi 4 décembre 2024 de 9h à 11h, dans les locaux de la mairie. M. Philippe **JOUIN**, Maire, a mené les débats en donnant la parole pour ce qui les concerne aux différents participants, à savoir :

Communauté urbaine : M. Alexis **HUBERT**, chargé de mission
Mairie de Soliers: Mme Aurélie **PILFERT**, chargée de l'urbanisme et de la comptabilité,

Au cours de cette réunion a été exposée le projet de modification du PLU qui vise la protection d'une haie remarquable, la modification de certains articles du règlement écrit, le changement de classification de certaines zones, de la suppression d'emplacements réservés et de la correction d'erreurs matérielles au règlement écrit.

A la suite des explications d'ordre techniques, la mise en place de l'enquête publique a été confirmée en accord avec le commissaire enquêteur: début, durée, permanences, parution dans la presse, sites internet spécifiques...I

Initialement des échanges par courriels avaient eu lieu avec la « CU de Caen la mer » afin d'organiser la tenue de cette enquête. La mairie a été destinataires de ces échanges.

Et pour terminer une visite des points stratégiques de la commune a été organisée par M. le maire (chauffeur et guide) accompagnée de M. HUBERT.

I-3 Tenue des permanences : Elles ont eu lieu aux dates et heures indiquées ci-dessous.

Lundi 16 décembre 2024, de 9h00 à 12h00
Samedi 21 décembre 2024, de 10 h00 à 12h00
Vendredi 10 janvier 2025, de 15h00 à 17h00

Au cours des 2 dernières permanences, 4 personnes sont venues rencontrer le CE en mairie de Soliers. Il s'agit de :

- M Péan, le 21 décembre 2024 et le 10 janvier 2025,
- M. Foureau, le 21 décembre 2024
- M. Auguste, le 10 janvier 2025

M. Péan, a fait part de son inquiétude de voir construire, proche de sa maison, un immeuble de plusieurs étages provoquant des nuisances visuelles et pouvant réduire l'ensoleillement de son habitation. Il se dit prêt à entamer tous recours possibles si cela devait se produire.

M. Fourreau était intéressé par la réglementation concernant la mise en place de panneaux photovoltaïques sur une toiture. De la consultation du dossier, il n'a relevé aucune disposition nouvelle contraignante.

M. Auguste est venu en consultation pour connaître globalement les modifications envisagées sur la commune.

I-4 Dossier d'enquête

Réalisé par les services de la Direction de l'Urbanisme de la « CU de Caen la mer ».

Cette étude traite du projet de modification N°2 du PLU qui concerne :

- ◆La protection d'une haie remarquable par son classement en espace boisé classé (EBC) ;
- ◆La modification de l'article A-10 du règlement écrit pour la zone agricole, afin de limiter la hauteur des constructions à usage agricole à 14 mètres ;
- ◆L'ajout d'un principe de liaison douce, sur une parcelle classée en zone **Ua**, dans le cadre d'un futur aménagement de ladite parcelle;
- ◆Le reclassement en zone agricole **A** d'une parcelle inscrite en zone naturelle **N**
- ◆La modification de l'article **Ue** du règlement écrit par l'ajout de la possibilité d'une emprise au sol maximale de 90% en cas d'implantation d'ombrières photovoltaïques ;
- ◆La suppression des emplacements réservés n° 3 et 14 en raison de l'acquisition de ses parcelles par la collectivité et les aménagements réalisés ;
- ◆La suppression dans, le règlement graphique, d'une liaison à réaliser entre les zones **U** et **A** situées à l'Est du hameau du Four ; cette liaison n'ayant plus d'utilité ;
- ◆La correction d'erreurs matérielles dans le règlement écrit ;

Le rapport de synthèse destiné à l'information du public comprend 3 parties regroupées comme suit :

-1-Notice explicative de synthèse où sont évoqués, en 15 pages, le tableau récapitulatif des modifications, le texte explicatif et justificatif de la modification proposée, des extraits cartographique et/ou photographiques faisant apparaître les modifications envisagées avant et après.

-2- Le règlement complet du PLU de la commune (67 pages) en indiquant en rouge les textes supprimés ou ajoutés

-3-Les annexes règlementaires ; sont évoquées dans ce document : la liste des emplacements réservés, les servitudes d'utilité publique (Monuments historiques, électricité, transport de Gaz, relations aériennes) et les annexes documentaires, à savoir la ZAD du 02 mai 2005 et la prescription d'isolement acoustique.

I-5 : Examen du dossier :

Le commissaire enquêteur estime que les documents présentés, dans une rédaction concise, très condensée permettent au public d'être informé sur le projet communal.

Le conseil communautaire en collaboration avec la municipalité a décidé de réaliser quelques ajustements au PLU qui consistent

- ◆à modifier le classement d'une parcelle inscrite en zone naturelle N et de la convertir en zone A ce qui correspond davantage à sa vocation et son environnement. Voir ci-dessous.
- ◆prévoir d'inscrire une liaison douce, sur une parcelle classée en zone Ua, dans le cadre de son futur aménagement
- ◆modification du règlement graphique pour tenir compte du projet :

de la suppression des emplacements réservés n° 3 et 14,
de l'abandon d'une liaison à réaliser entre les zones U et A situées à l'Est du hameau du Four ; cette liaison n'ayant plus d'utilité.

de la protection d'une haie remarquable par son classement en espace boisé classé (EBC)

◆modification du règlement écrit :

Notamment son article A-10 afin de limiter la hauteur des constructions à usage agricole à 14 mètres :

Permettre d'avoir une emprise au sol maximale de 90% en cas d'implantation d'ombrières photovoltaïques ;

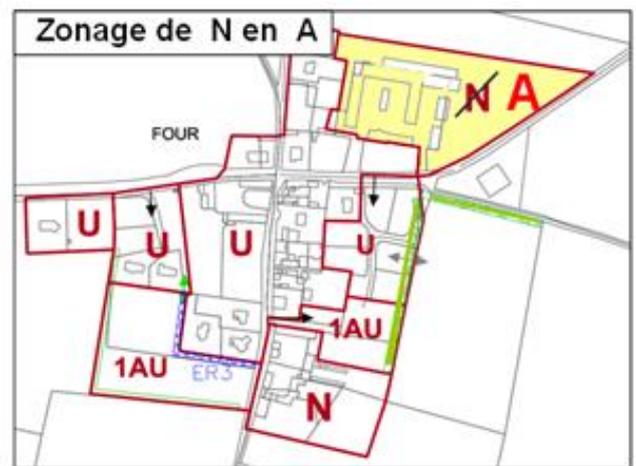
Correction d'erreurs matérielles de rédaction

Modification du classement d'une parcelle

La zone **N**, matérialisée en jaune au croquis correspond à une exploitation agricole composés de nombreux bâtiments.

Le propriétaire souhaiterait accroître sa zone de stockage en édifiant un nouveau bâtiment ce que n'autorise pas le classement actuel.

Ainsi au projet des modifications envisagées, l'indexation de cette parcelle en **A** autorisera donc l'extension précitée et répondra ainsi à l'attente du demandeur,

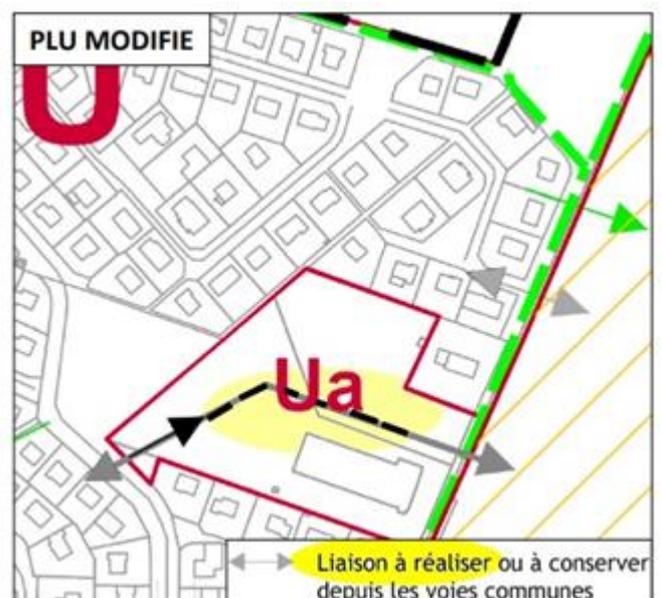


Création d'une liaison douce

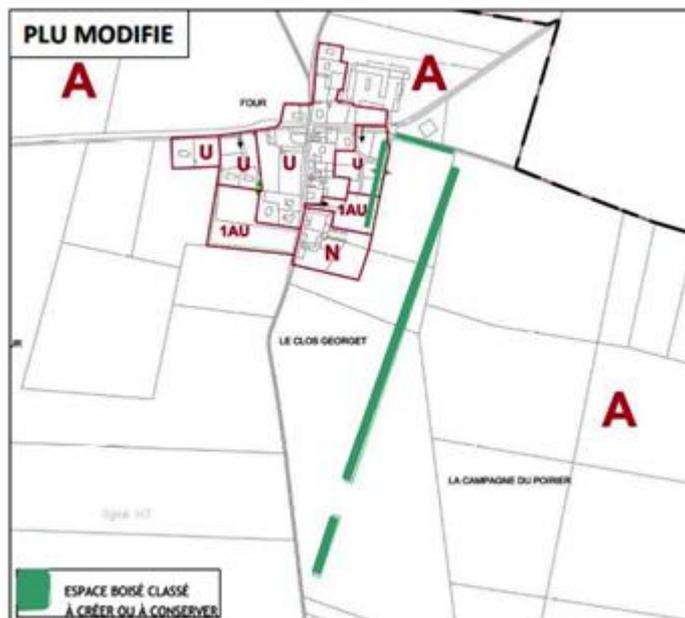
La parcelle BB151 classée **Ua** est occupée par une entreprise privée dans un environnement d'habitations. En cas de départ de cette dernière une surface importante serait libérée permettant l'accueil de logements alternatifs.

La connexion aux autres quartiers est indispensable et le principe d'une liaison douce à créer doit être envisagé au plan graphique

La liaison à créer est matérialisée au croquis par un surlignage en jaune.



Inscription d'un espace boisé remarquable

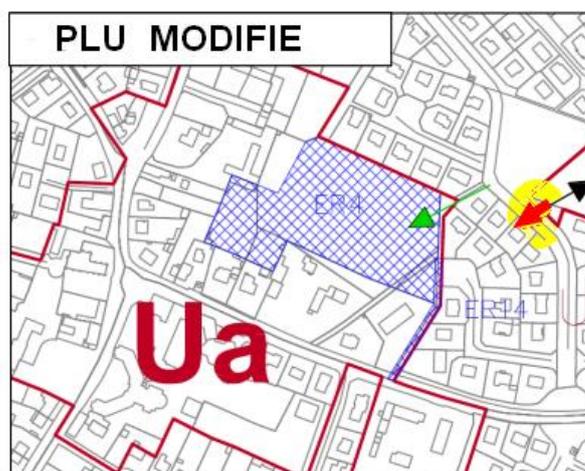


La haie remarquable située, comme indiquée, au croquis chevauche trois parcelles mais exploitées par la même personne sur une longueur de 750 m environ.
Cette haie bien fournie à l'Est du Hameau du Four préserve la biodiversité et embellit le paysage dans un secteur extra plat. Les élus de la commune souhaitent la conserver en apposant une estampille : Espace Boisé à Conserver EBC au plan graphique.

Prolongation d'une liaison douce

L'emplacement réservé n°4 est maintenu (zone hachurée bleue), superficie 1,2 ha, pour la création d'une résidence service senior.

Une liaison douce a été complétée (flèche rouge sur fond jaune) afin d'accéder à la future résidence.



La CU Caen la mer travaille sur le **PLU i** mais l'aboutissement d'un tel « chantier » avec toutes les communes concernées ne pourrait être intervenir qu'en 2025/2026.

2- Synthèse et analyse des composantes du dossier:

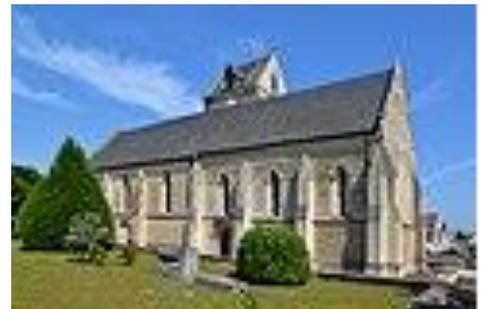
2-1 Présentation de la Commune

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 en utilisant la D229. Avec une superficie de 508 ha, elle est une commune moyenne du Canton d'Evrecy (redécoupage au 01 janvier 2024= 28 communes).

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 catégorisée ceinture urbaine tout en étant située hors unité urbaine. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Caen (prix du foncier compétitif), dont elle est une commune de la couronne.

L'église Saint-Vigor du XIIIe siècle i fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques depuis le 16 mai 1927



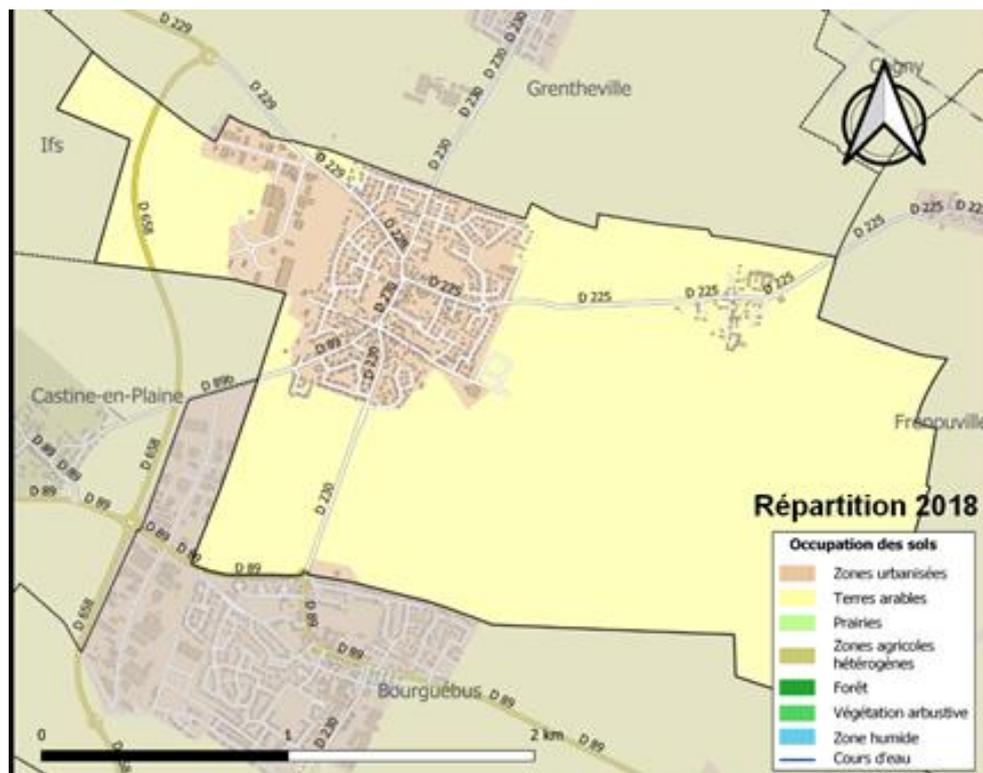
Occupation des sols

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols (CLC), est marquée par l'importance des territoires agricoles (82,3 % en 2018), en diminution par rapport à 1990 (86,6 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : terres arables (82,3 %), zones urbanisées (17,6 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (0,1 %)

La commune a, selon certains secteurs répertoriés, une prédisposition aux risques d'inondation par remontées et débordement de nappes phréatiques. Ce risque est pris en compte dans le règlement écrit qui interdit dans certains secteurs la construction de sous-sol. (Art. U2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières).

La carte permet de localiser le bourg et la zone agricole par rapport à l'ensemble du territoire

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 » situé à 1,5 km de la limite cadastrale de la commune



Les transports en communs de l'agglomération caennaise desservent Soliers. Le réseau TWISTO passe dans la commune (ligne 30, 134 et 135) sur les arrêts Clos Neuf, Mairie de Soliers et Tageret.

Le relief présente peu d'amplitude, le point culminant est à 53 m et le point le plus à 22m. Ci-dessous, vue de la plaine à partir du bourg de Soliers.



Haie remarquable

Les terres agricoles sont cultivées par des agriculteurs dont 2 entités ont leurs sièges d'exploitation sur la commune : Sté civile exploitation agricole St Joseph (SCEA), hameau de Fours, rue du poirier, et Sté GABEMA, (SCEA), avenue de Normandie à

Soliers. Problème, l'Insee indique : Agriculteurs exploitants : 0, (les SCEA) n'entrent sans doute pas dans cette catégorie?)

La population a évolué d'une manière significative à partir de 1986/1990 mais a tendance à se stabiliser maintenant. Toutefois un programme de construction de 28 logements est en cours de réalisation. Ce qui influencera sur l'évolution de la population

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



Constructions en cours de 28 logements



Forte concentration d'habitations dans ce quartier dédié à être urbanisé

Soliers dispose d'une école primaire regroupant une école maternelle (5 classes) et une école élémentaire (9 classes). Cet établissement accueille principalement les enfants de Soliers et de Grentheville. C'est un groupe scolaire intercommunal «Soliers-Grentheville». Le collège d'Ifs accueille.

Les enfants du secondaire sont dirigés vers Le collège d'Ifs et le transport est assuré par les bus TWISTO.

2-2 Réglementation applicable :

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Soliers a été approuvé le 7 juillet 2005. Puis, en raison d'ajustements mineurs, il a fait l'objet de procédures réduites approuvées comme suit :

13 février 2013 ; **modification n°1** et révision simplifiées

27 septembre 2018 et 26 septembre 2019 : modifications simplifiées

La présente modification, objet de l'enquête, ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et n'entre pas dans le champ d'application d'une révision. De ce fait elle

-Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

-Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 (Pour mémoire, cet article dispose que le PLU doit fixer par le biais de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .

2-3 Projet soumis à enquête :

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, d'améliorer sa qualité esthétique visuelle, et permettre l'implantation d'entreprises sur des terrains vacants, et ce, dans le souci du développement communal

2-4 Avis des personnes publiques associées, et autres

Préfet de la région Normandie, réponse 07/11/2024:

L'architecte des bâtiments de France, Unité départementale du Calvados, reprend 3 points du projet de modifications :

◆l'inscription de la haie remarquable située à l'Est du hameau de four en « EBC » permettra de garantir la conservation de la biodiversité et d'assurer la préservation du paysage en lisière d'espace agricole et urbanisé :

◆la limitation de la hauteur des constructions à usage agricole permettra de réduire l'impact paysager du futur projet en zone agricole ;

◆le reclassement de l'exploitation du Hameau du Fours de zone N en zone A ne présente pas de difficulté, le terrain étant contiguë aux zones U déjà construites

L'architecte des bâtiments de France émet donc un **Avis favorable**

Chambre de commerce et d'industrie de Caen Normandie, réponse du 6/11/2024
Elle partage les arguments du projet de modification n°2 du PLU,
Et, elle émet un **Avis favorable**

Comité Régional Conchyliculture , réponse : 30/10/2024
N'a **pas de remarque à formuler**

Mission régionale d'autorité environnementale, réponse du 3 octobre 2024, elle fournit des informations intéressantes, à savoir :

◆ considérant 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.

◆ considérant que la parcelle de 1,9 ha qui sera inscrite en zone A est occupée en majeure partie par l'exploitation agricole et que les 0,5 ha restant sont disponibles pour une extension de bâtiment de stockage

◆ considérant que les secteurs concernés par les modifications se situent en dehors, de tout site Natura 2000, de zone naturelle dite « Znieff », à plus de 1,5km, de toute zone humide ou sous-jacente, de toute trame verte et bleue, et enfin en dehors du périmètre de l'église classée ;

◆ considérant que la haie remarquable constitue un réservoir de biodiversité et contribue à la qualité du paysage;

« **En conclusion** : les modifications prévues présentent globalement une portée limitée, et, de ce qui précède, il n'est pas nécessaire de soumettre le projet à une évaluation environnementale»

3- observations du public, relevé et analyse :

3-1 Dépouillement du registre d'enquête :

Aucune observation n'a été consignée aussi bien sur le registre, support papier, que celui consultable en ligne.

3-2 Analyse des observations :

Une réunion d'information a eu lieu dans les locaux la mairie de Soliers le 17 janvier 2025 à 15h30. Elle était présidée par M. Ernest Jouin, Maire, y participaient également

M. Edouard Bouclier, chargé de mission à la CU de Caen la mer.

M. Ozenne, C.E. a présenté et commenté son Procès-verbal de synthèse « PVS » qui avait été adressé la veille par courriel au maitre d'ouvrage et à la mairie. Ainsi chaque participant a pu en prendre connaissance avant la réunion:

Trois observations en provenance du public

Comme le prévoit la réglementation le « maitre d'ouvrage » disposait d'un délai de 15 jours pour apporter les réponses demandées dans le cadre du PVS. Le mémoire en réponse a été transmis, par courriel, seulement 12 jours après la remise du PVS, soit le 28 janvier 2025.

Reprise des observations commentées et réponses de Caen la mer (en vert)

A noter que l'intégralité du « mémoire en réponse » est annexé au présent rapport.

① **Mr Péan, habitant Soliers**, a 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. Il se dit prêt à entamer tous recours possibles si cela devait se produire.

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 U, ni de projet particulier de construction ici.

Pour rappel, la hauteur maximale autorisée dans cette zone est de 3 niveaux y compris les combles (soit R+1+C). Les nuisances craintes en cas de dépôt d'un permis de construire seraient donc réduites pour les riverains, du fait de cette hauteur limitée (que l'on peut estimer à environ 10m) et correspondant aux hauteurs déjà observées dans les rues adjacentes

Commentaires du C.E. : estime que l'argumentation est satisfaisante, le pétionnaire 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. Cela poserait problème lors de la cession de parcelles. Un déplacement de cette haie classée en EBC doit être envisagé pour sa pérennité.

Le CE s'étonne de cette demande en raison de l'importance de la haie (hauteur) et de l'abandon de son inscription en EBC en la substituant à une simple identification. Il souhaiterait connaître si une modification parcellaire a été opérée lors d'un aménagement foncier, par exemple, ce qui expliquerait son emplacement inter parcellaire et non en limite.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette parcelle n'a pas fait l'objet d'un aménagement foncier ces dernières années. 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 ; Il souhaiterait recueillir votre point de vue.

Réponse du maître d'ouvrage :

Un siège d'exploitation est encore présent à Soliers. Cette exploitation souhaite se développer en construisant un hangar agricole. Ce type de construction nécessite une hauteur importante. C'est la raison pour laquelle la commune est d'accord pour suivre l'avis de la Chambre d'agriculture et porter la hauteur maximale des constructions à 16m en zone agricole afin de permettre la pérennité et le développement de l'exploitation.



Commentaires du C.E. : photographie à l'appui, il considère que construire un nouveau bâtiment de stockage atteignant **16m au faitage** serait sensiblement supérieur à l'existant. Mr Hamont Michel, gérant de la SCEA, n'a pas manifesté d'observation sur la question au cours de l'enquête, aussi il souhaite que par harmonie du corps de ferme, visible de très loin, la hauteur soit maintenue à 14m. L'échange avec Madame de Lavenne de la Chambre d'Agriculture, suivi de dossier, indique qu'elle avait recueilli l'avis de ses collègues affectés aux « bâtiments agricoles » et que 16 m c'est bien. !

3-Interrogations formulées par le CE

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. Afin de permettre le développement d'une opération d'habitat et d'équipements publics. Le titulaire désigné pour alléguer le droit de préemption est l'Etablissement Public Foncier de Normandie « EPFN ». L'exercice de ce droit est limité à 14. Ainsi cet arrêté est devenu caduc depuis mai 2019.

Le «C.E.» souhaiterait connaître les conséquences de cette situation dans le projet d'aménagement de cette partie de terrain actuellement en prairie naturelle, si aucune mise à jour n'est faite ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) a bien été créée comme indiqué ci-dessus. Par la suite, une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) a été créé 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 (territoire de 5 km²)

- 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 en connaître succinctement les raisons, 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 le lecteur. Si les arguments sont recevables pour ce territoire de 5 km², le CE demande qu'au niveau du prochain **PLUi**, toutes les communes composant « Caen la Mer » appliquent les mêmes indices en matière de dénomination de zones.

IV Appréciation générale :

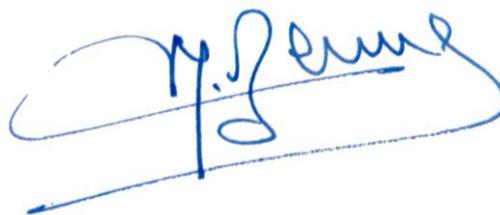
L'étude du dossier remis à l'enquête publique, la visite de lieux stratégiques, les entretiens avec le responsable du projet et les élus, les avis des personnes publiques associées, les quelques observations du public qui ne contestent pas le projet en lui-même, permettent au CE d'avoir une approche globale sur le projet de modification n°2 du PLU de Soliers

==*=*=*=*=*=**

Les conclusions motivées sont développées ci-après, avec in fine, l'avis du commissaire enquêteur.

Le.10 février 2025

Le commissaire enquêteur



Michel Ozenne

ANNEXES AU RAPPORT

-Décision du 18/10/2024 de Mme la présidente du tribunal administratif de Caen désignant M. Ozenne Michel en qualité de commissaire enquêteur

-Avis d'enquête paru dans la presse

-« Ouest-France » du 21 novembre 2024 et 12 décembre 2024

- « Liberté Caen » du novembre 2024 et 12 décembre 2024

-Mémoire en réponse dans son intégralité avec le procès-verbal de synthèse intégré

- Réponse de la Mission régionale d'autorité environnementale du 3 octobre 2024