

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOLIERS

MODIFICATION N°2

Approbation le 22 mai 2025

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

Le PLU doit faire l'objet d'une nouvelle procédure de modification pour apporter un certain nombre de modifications. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ces modifications :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- n'entrent pas dans le champ d'application de la révision de droit commun ou allégée

II – La procédure de modification :

- Le dossier de projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour information, avant le début de l'enquête publique afin qu'elles puissent émettre un avis formel sur le projet.
- Une enquête publique sera organisée.
- A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification peut être éventuellement ajusté pour prendre en compte les observations du public, les avis joints au dossier et/ou le rapport du commissaire enquêteur.
- Enfin, le projet de modification 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 n°2 du PLU :

Les objets de la modification du PLU de Soliers sont les suivants :

- 1. La protection d'une haie en Espace Boisé Classé (EBC)
- 2. La modification de l'article 10 de la zone A (hauteur des constructions)
- 3. L'ajout d'un principe de liaison douce sur le règlement graphique en zone U
- 4. Le reclassement en zone Agricole (A) d'une zone Naturelle (N)
- 5. La modification de l'article 9 de la zone Ue
- 6. La mise à jour des emplacements réservés
- 7. La suppression d'une liaison à réaliser sur le règlement graphique
- 8. La correction d'erreurs matérielles

Grille de lecture des différents points de la modification :

➤ Tableau récapitulatif des modifications

Numéro de la modification

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)

Les ajouts concernant le règlement écrit apparaissent en rouge.

Les suppressions concernant le règlement écrit apparaissent en rouge barré.

Les modifications apportées suite à l'enquête publique et aux avis des Personnes Publiques Associées apparaissent en rouge souligné.

1. Protection d'une haie en Espace Boisé Classé

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Documents du PLU à modifier
Agricole (A)	Protéger une haie en la classant en Espace Boisé Classé (EBC)	Certaines haies du PLU de Soliers sont classées en Espace Boisé Classé (EBC). Celle concernée par la modification n'est pas protégée.	La haie remarquable située à l'est du hameau de four est classée en Espace Boisé Classé (EBC).	Règlement graphique

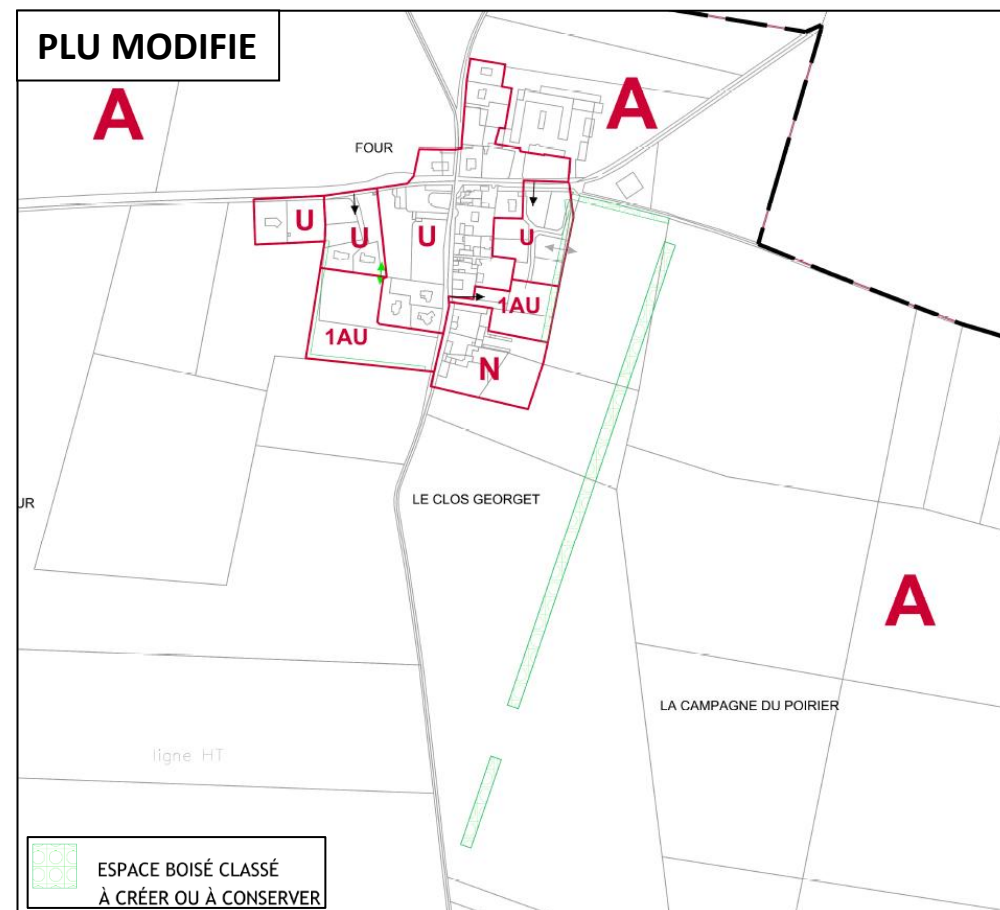
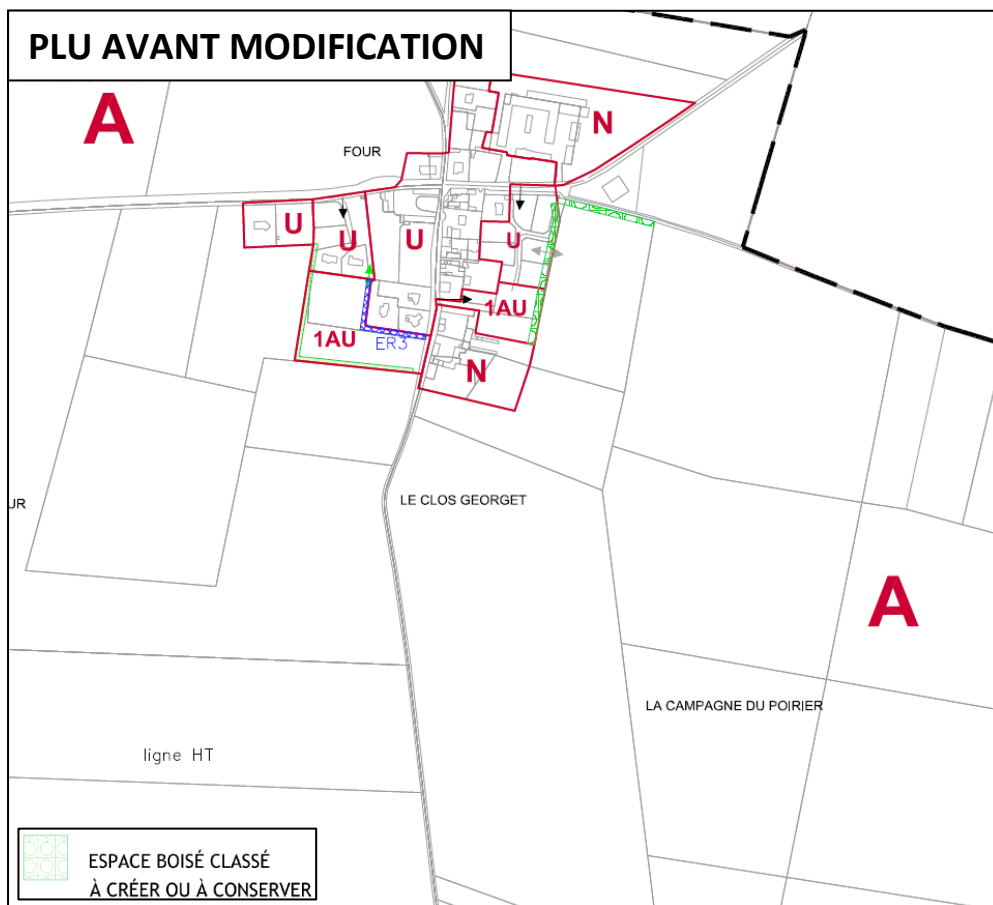
Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements (article L113-1 du code de l'urbanisme).

Sont classés en espace boisé classés au PLU de Soliers, des parcs et boisements (bois de l'an 2000 notamment) mais aussi certaines haies formant une lisière entre les espaces urbanisés (ou à urbaniser) et les espaces agricoles.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au [chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier](#) (article L113-2 du code de l'urbanisme).

Une haie remarquable située à l'est du hameau de four n'avait pas été repérée lors de l'élaboration du PLU (approuvé le 7 juillet 2005). Cette haie bien constituée d'une longueur d'environ 750m permet entre autres de préserver la biodiversité et de construire le paysage. C'est la raison pour laquelle les élus de la commune de Soliers ont souhaité la protéger en la classant en Espace Boisé Classé (EBC).





2. Modification de l'article A10

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Document du PLU à modifier
Agricole (A)	Modifier le règlement concernant la hauteur maximale des constructions en zone Agricole	Le règlement limite la hauteur des constructions à 10m pour les constructions à usage d'habitation en zonage agricole. Aucune réglementation n'est prévue concernant la hauteur des autres constructions.	La hauteur des constructions est désormais limitée à 16m pour les constructions à usage agricole en zone A.	Règlement écrit

L'article 10 de la zone A ne réglemente la hauteur des constructions que pour les constructions à usage d'habitation. Une hauteur limite pour les constructions à usage agricole est ajoutée afin de limiter l'impact paysagé des futures constructions en zone Agricole.

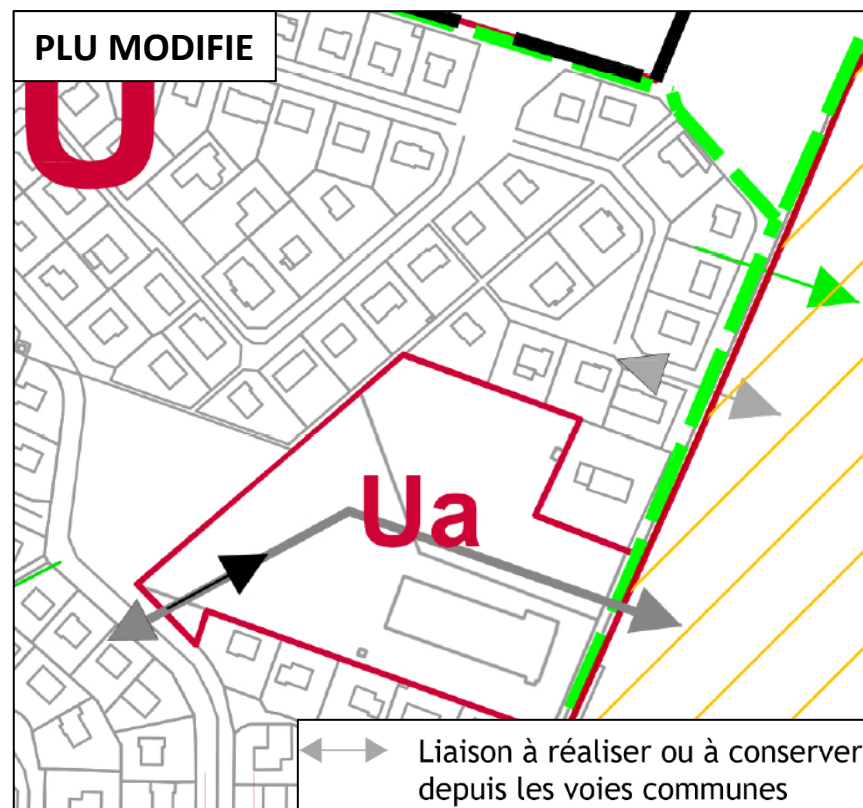
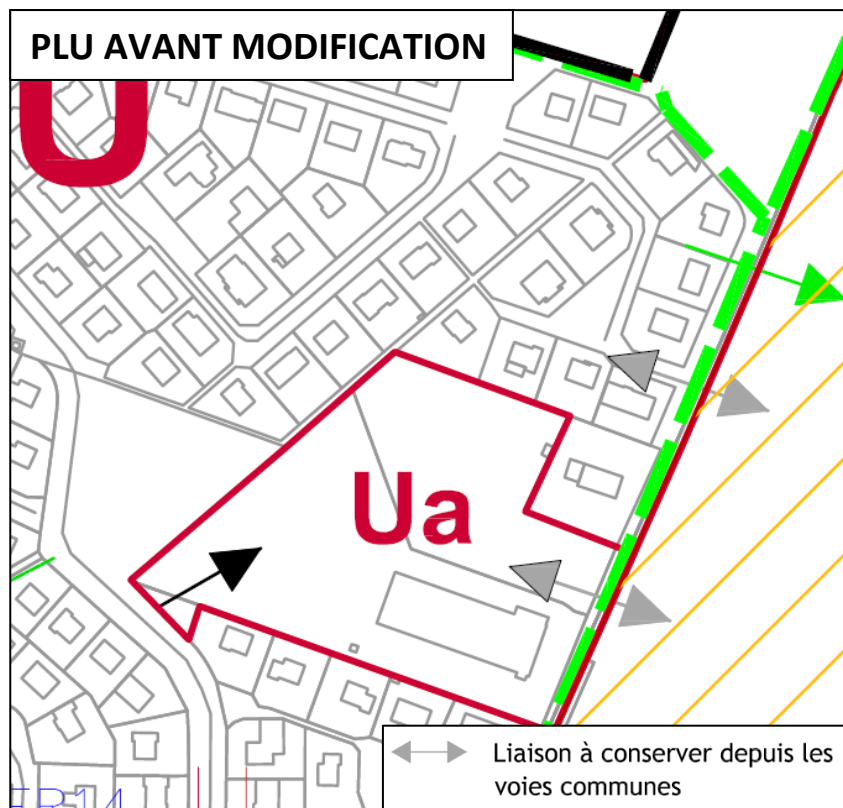
PLU AVANT MODIFICATION	PLU MODIFIE
Article A.10 : Hauteur maximale des constructions Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.	Article A.10 : Hauteur maximale des constructions Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction. La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à <u>16m</u>.

3. Ajout d'un principe de liaison douce sur le règlement graphique

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Document du PLU à modifier
Secteur Ua	Ajouter un principe de liaison douce entre la ZAC habitat en cours de réalisation et la rue de la Clé des champs.	Le règlement graphique ne prévoit qu'un accès automobile à la parcelle zonée Ua par la rue de la clé des champs et un accès via le chemin rural.	Un principe de liaison douce est créé au sein de la parcelle afin de prévoir la réalisation d'un cheminement dans le cadre d'un aménagement futur de ce site.	Règlement graphique

La parcelle BB 151 est aujourd'hui occupée par une entreprise privée entourée d'une zone d'habitat. Son éventuel déménagement pourrait libérer un foncier important permettant une opération de renouvellement urbain et de densification. Cette parcelle a d'ailleurs été classée en secteur Ua car son règlement permet « en cas de mutation une densité bâtie plus forte afin de favoriser l'accueil de logements alternatifs au pavillon ou d'équipements » (rapport de présentation du PLU, page 41). Cette éventuelle future opération doit s'accompagner de liaisons douces permettant de la connecter aux quartiers adjacents déjà existants à l'ouest mais aussi au futur quartier d'habitat à l'est (ZAC le parc). En outre, cette liaison permettrait de relier les futurs habitants du secteur au centre bourg de la commune et à ses services et équipements.

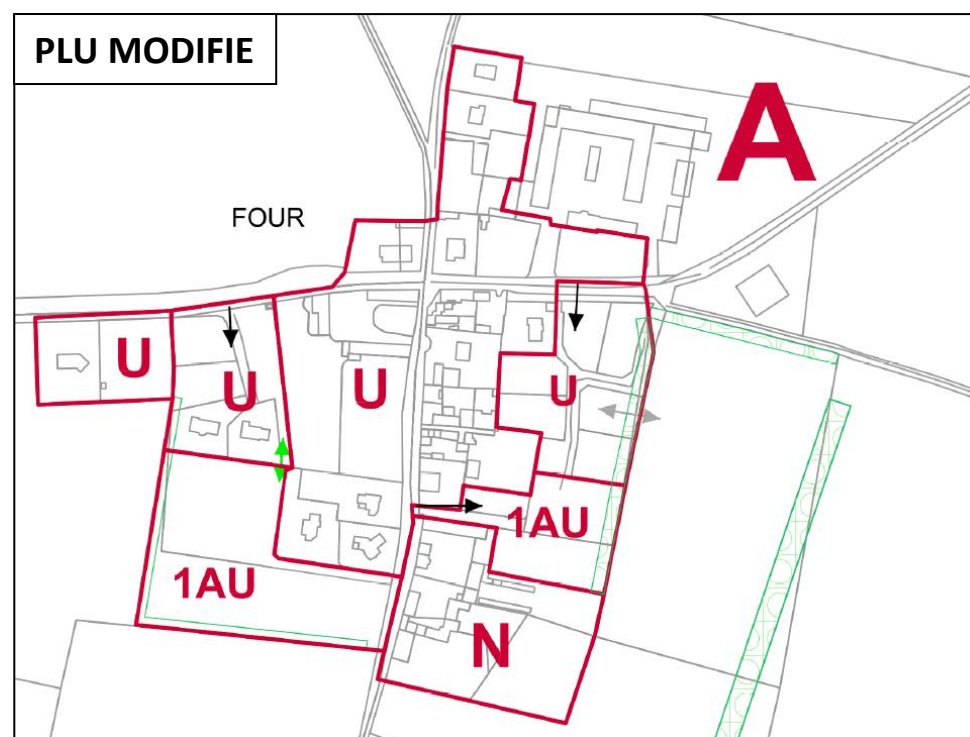
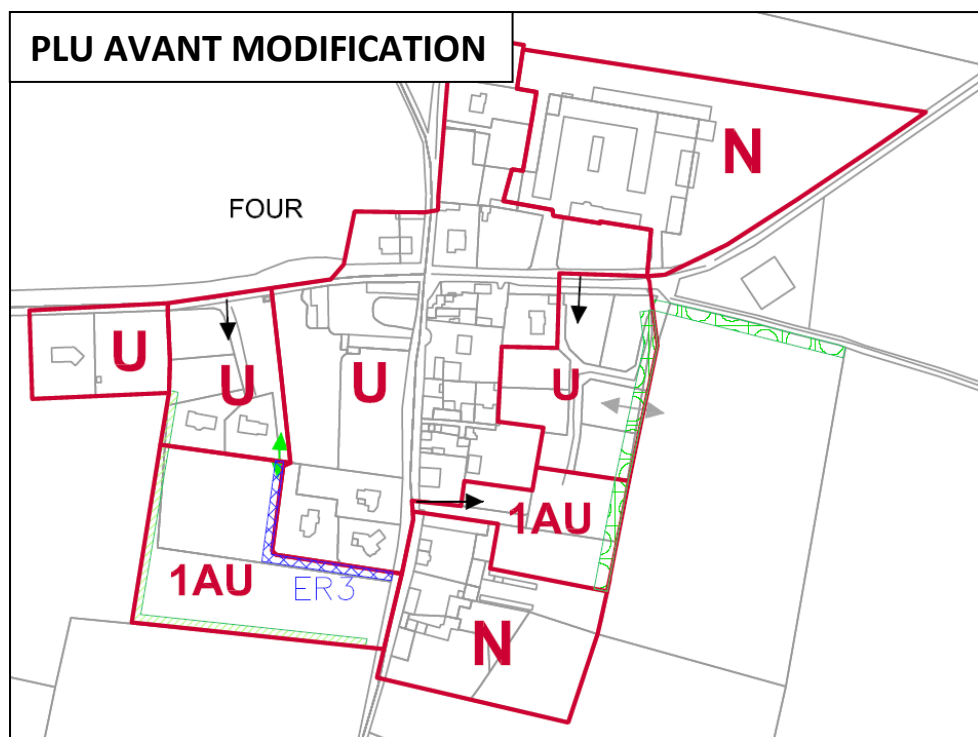
C'est la raison pour laquelle, il est proposé dans le cadre de cette modification d'ajouter sur le plan de zonage un principe de liaison douce à créer au sein de la parcelle BB151. Ce principe s'imposera à l'aménageur lors de l'aménagement de la zone.



4. Reclassement en zone A d'une zone N

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Document du PLU à modifier
Zone N	Reclasser en zone Agricole (A) une parcelle en zone Naturelle (N)	L'exploitation agricole située au hameau de four est classée en zone N	La parcelle concernée est reclassée en zone A	Règlement graphique

Une exploitation agricole située au hameau de four est classée en zone Naturelle (N). Le règlement de la zone Naturelle ne permet que « *l'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes ainsi que leur extension mesurée et la construction de leurs annexes* ». Le propriétaire souhaiterait construire un bâtiment de stockage agricole sur cette parcelle qui ne pourrait être autorisé en zone N. C'est pourquoi la parcelle concernée est reclassée en zone A.



5. Modification de l'article Ue 9

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Document du PLU à modifier
Zone Ue	Augmenter l'emprise au sol en zone Ue pour les ombrières photovoltaïques	L'article Ue 9 limite l'emprise au sol des constructions à 70%	Une réglementation concernant l'emprise au sol des ombrières photovoltaïques est ajoutée. Celle-ci est limitée à 90%.	Règlement écrit

Une entreprise située dans la zone d'activité (zone Ue) a pour projet de réaliser des ombrières photovoltaïques qui porteraient l'emprise au sol des constructions à plus de 70%. Afin de pouvoir autoriser ce projet, l'emprise au sol est augmentée à 90% uniquement pour ce type d'installation.

PLU AVANT MODIFICATION	PLU MODIFIE
Article Ue 9 : Emprise au sol des constructions L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 70% de la superficie totale de l'unité foncière.	Article Ue 9 : Emprise au sol des constructions L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 70% de la superficie totale de l'unité foncière. Dans le cas d'implantation d'ombrières photovoltaïques l'emprise au sol maximale est portée à 90%.

6. Mise à jour des emplacements réservés

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Document du PLU à modifier
Zone 1AU et Ua	Suppressions de deux emplacements réservés	Le PLU de Soliers prévoit 9 emplacements réservés.	Les emplacements réservés suivants sont supprimés car le foncier a été acquis et les aménagements réalisés : - 3. Création d'un chemin piétonnier - 14. Création d'un chemin rural	Règlement graphique Liste des emplacements réservés Annexes documentaires

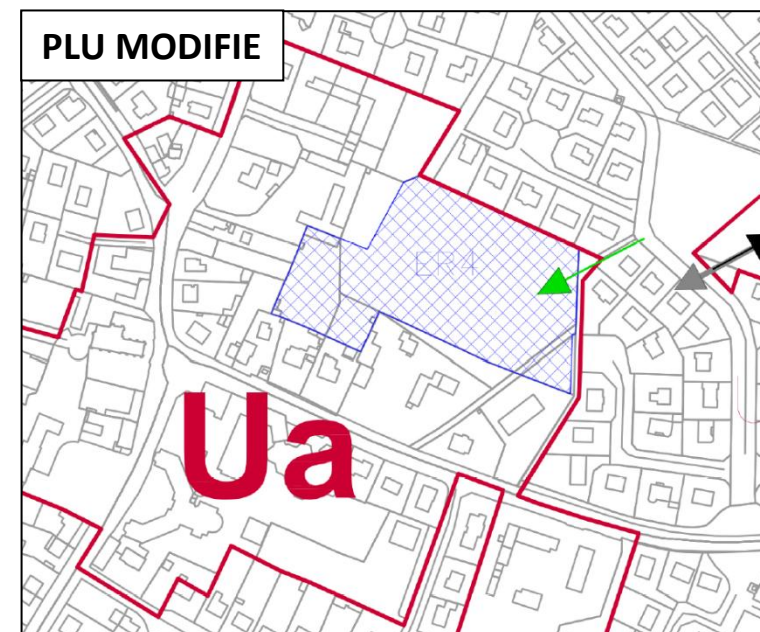
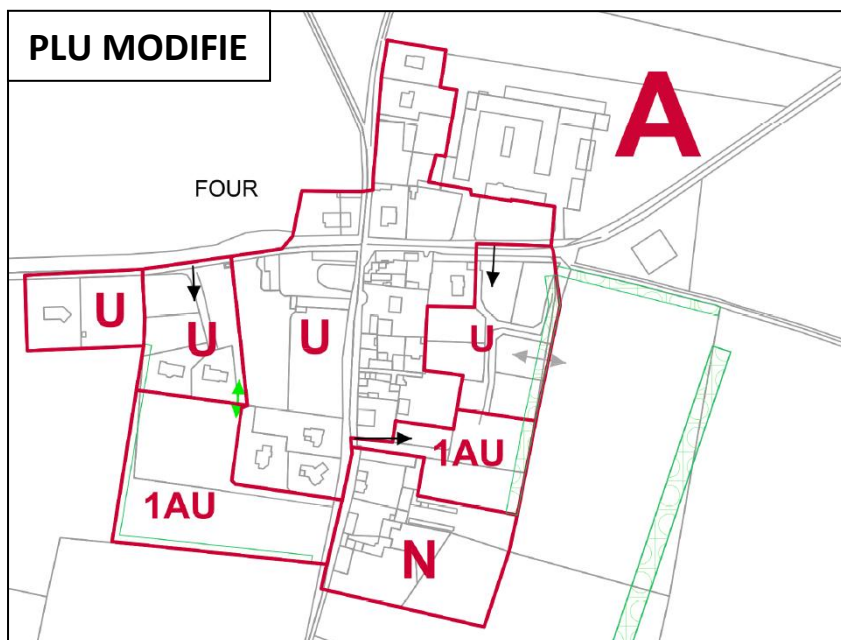
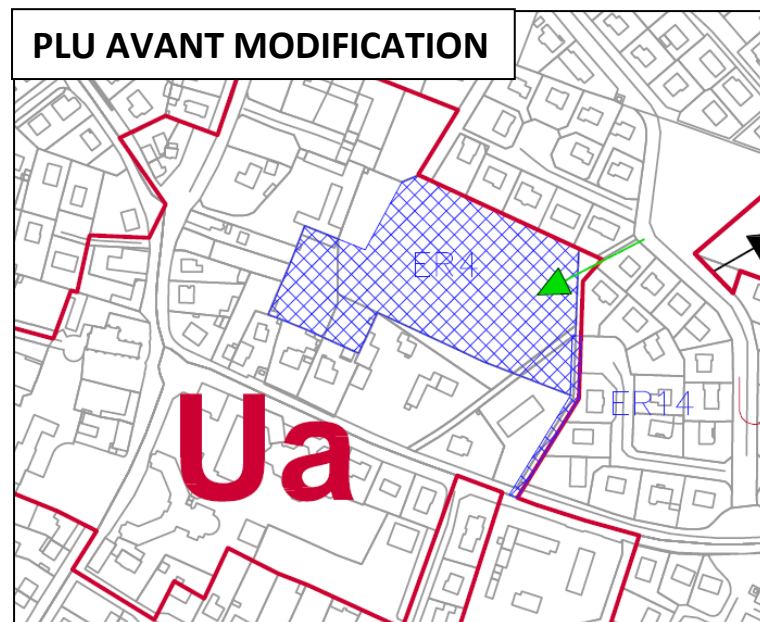
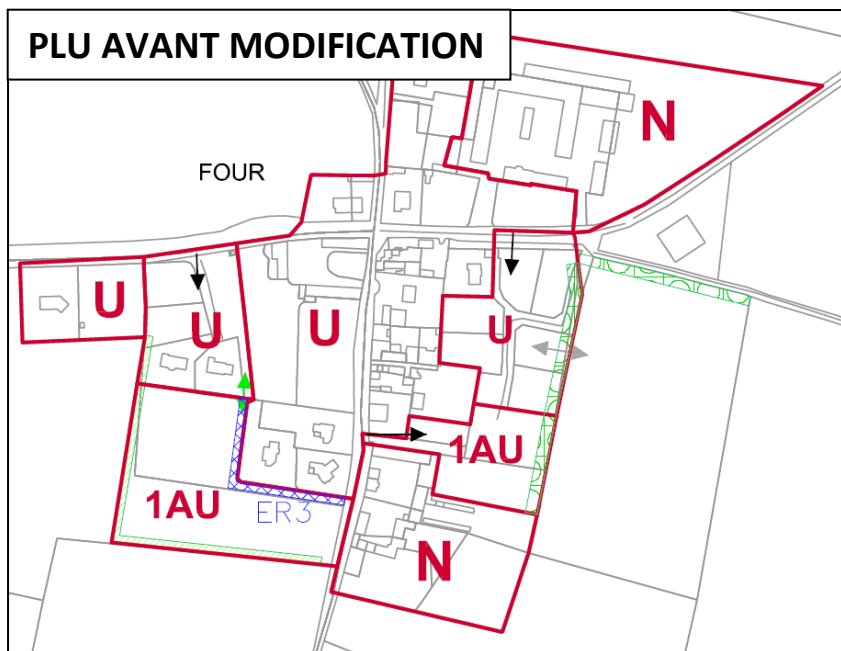
Les emplacements réservés N°3 et N°14 doivent être supprimés car le foncier a été acquis par la collectivité et les aménagements ont été réalisés (cheminements doux).

PLU AVANT MODIFICATION

Numéro	Zonage règlementaire concerné	Surface	Affectation	Bénéficiaire
3	1AU	672 m²	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 m²	Création d'un chemin piétonnier entre la RD 230 et la RD 229	Commune de Soliers
8	N	6 700 m²	Boisements, aménagements piétonniers et aménagements pour les eaux pluviales	Commune de Soliers
9	N	1 200 m²	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 m²	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

PLU MODIFIÉ

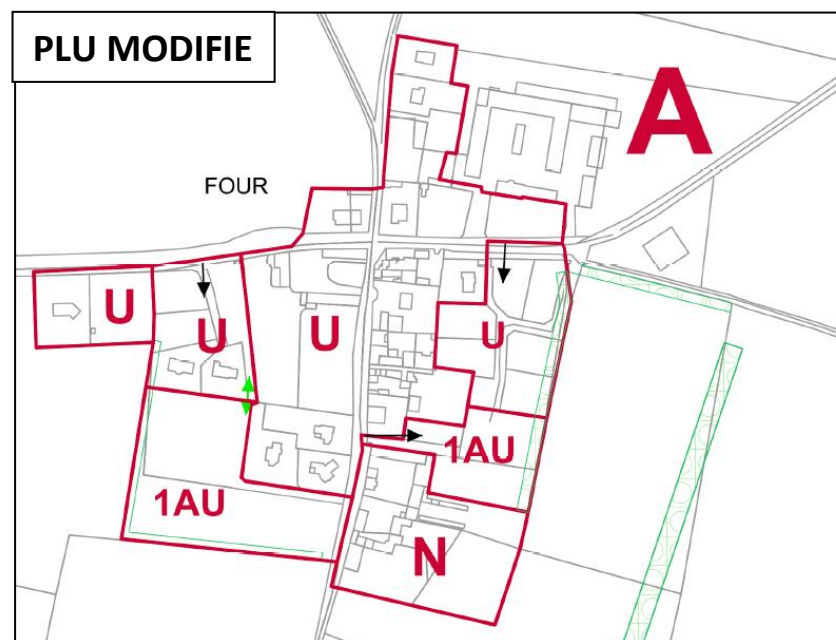
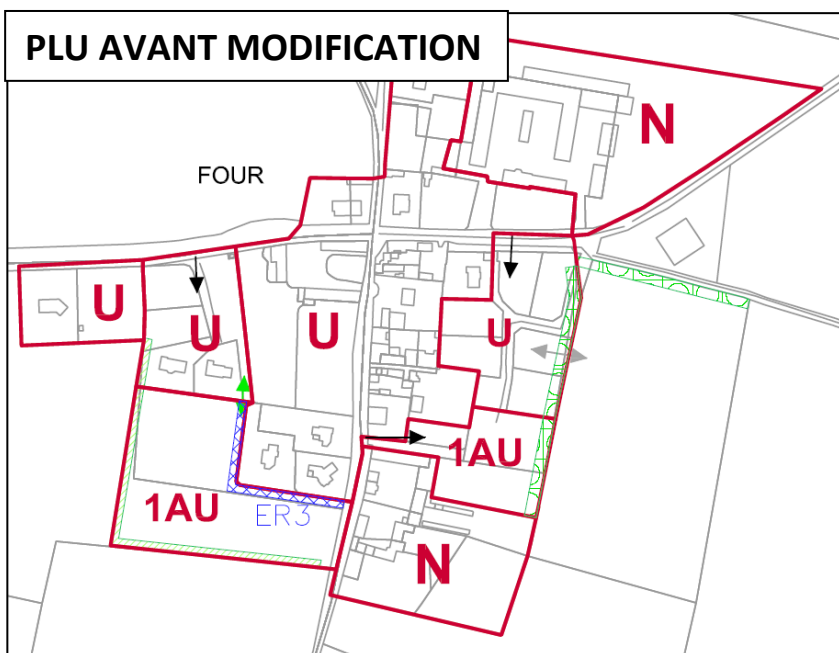
Numéro	Zonage règlementaire concerné	Surface	Affectation	Bénéficiaire
4	Ua	1.2 ha	Cœur de quartier à agrandir pour création d'une résidence service sénior	Commune de Soliers
6	U	984 m²	Création d'un chemin piétonnier entre la RD 230 et la RD 229	Commune de Soliers
8	N	6 700 m²	Boisements, aménagements piétonniers et aménagements pour les eaux pluviales	Commune de Soliers
9	N	1 200 m²	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 m²	Création d'une nouvelle voie d'accès à Soliers et Bourguébus depuis la voie de substitution jusqu'à la RD 230	Commune de Soliers



7. Suppression d'une liaison à réaliser sur le règlement graphique

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Document du PLU à modifier
Zones U et A	Supprimer une liaison à réaliser vers la zone Agricole	Le règlement graphique prévoit une liaison à réaliser entre la zone U et la zone A au niveau du hameau de Four.	Cette liaison est supprimée du règlement graphique.	Règlement graphique

Le règlement graphique prévoit une liaison à réaliser entre la zone U et la zone A à l'est du hameau de Four. Cette liaison située au niveau d'une parcelle privée n'a pas d'utilité et est donc supprimée du règlement graphique.



8. Corrections d'erreurs matérielles				
Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Document du PLU à modifier
Zone 1AUe	Supprimer le pourcentage d'espace vert réglementé à l'article 1AUe9	Le pourcentage d'espace vert en zone 1AUe est réglementé deux fois : - Article 9 : « La superficie des espaces verts sera au moins égale à 20% de celle de l'ensemble de la parcelle » - Article 13 : « 10% de la superficie de l'unité foncière sera traité en espace vert. »	Il est proposé de supprimer le pourcentage d'espace vert fixé à l'article 9 afin que cet article ne réglemente que l'emprise au sol des constructions. Le pourcentage d'espace vert réglementé à l'article 13 (10%) est maintenu.	Règlement écrit
Zone 1AUe	Corriger une erreur matérielle dans l'entête de la zone 1AU	A partir de la page 33 du règlement écrit il est indiqué dans l'entête « zone 1AUe » alors qu'il s'agit du règlement de la zone 1AU. Il s'agit d'une erreur matérielle.	Il est désormais indiqué « zone 1AU » dans l'entête du règlement de la « zone 1AU »	Règlement écrit
Zone U	Corriger une erreur matérielle dans la rédaction de l'article 6 de la zone U	L'article 6 de la zone U est censé réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques . Or dans le texte de cet article, il est indiqué que « les constructions nouvelles seront implantées : - soit à l'alignement des limites séparatives - soit à 3 m minimum des limites séparatives »	Il est proposé de corriger le texte de l'article 6 en indiquant une distance par rapport aux voies et emprises publiques et non plus par rapport aux limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est réglementée à l'article 7.	Règlement écrit

Pour ces trois modifications, il s'agit d'erreurs matérielles qui peuvent générer des erreurs lors de l'instruction. Il est donc proposé de les corriger dans le cadre de cette procédure de modification.

PLU AVANT MODIFICATION	PLU MODIFIE
Article 1AUe 9 : Emprise au sol des constructions L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 70% de la superficie totale de l'unité foncière. Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. La superficie des espaces verts sera au moins égale à 20 % de celle de l'ensemble de la parcelle.	Article 1AUe 9 : Emprise au sol des constructions L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 70% de la superficie totale de l'unité foncière. Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. La superficie des espaces verts sera au moins égale à 20 % de celle de l'ensemble de la parcelle.

PLU AVANT MODIFICATION	PLU MODIFIE
Entête de la zone 1AU Commune de SOLIERS <i>Modification simplifiée 2019</i> du Plan Local d'Urbanisme Règlement Zone 1AUe	Entête de la zone 1AU Commune de SOLIERS <i>Modification n°2</i> du Plan Local d'Urbanisme Règlement Zone 1AUe

PLU AVANT MODIFICATION	PLU MODIFIE
Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques Les constructions nouvelles seront implantées : - soit à l'alignement des limites séparatives - soit à 3 m minimum des limites séparatives	Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques Les constructions nouvelles seront implantées : - soit à l'alignement des limites séparatives voies ou emprises publiques, - soit à 3 m minimum des limites séparatives voies ou emprises publiques,

9. Mise à jour des annexes documentaires

Zone PLU	Objet	Ce que dit le PLU actuel	Proposition de modification dans PLU modifié	Document du PLU à modifier
Toutes les zones	Ajouter l'arrêté préfectoral portant délimitation de zonage archéologique sur la commune de Soliers aux annexes documentaires du PLU.		L'arrêté préfectoral portant délimitation de zonage archéologique sur la commune de Soliers est ajouté aux annexes documentaires du PLU.	Règlement écrit

Un arrêté préfectoral portant délimitation de zonage archéologique sur la commune de Soliers a été pris par le préfet de la région Normandie le 1^{er} juillet 2020. Cette zone de présomption et de prescription archéologique entraîne la saisine du préfet de région pour certains projets dont l'emprise au sol est supérieure à 1000m².

L'article 5 de cet arrêté indique qu'il est demandé au maire de joindre ce zonage archéologique au Plan Local d'Urbanisme de la commune, ce qui est fait à l'occasion de cette procédure.

SOLIERS (Calvados) - Zone de présomption de prescription archéologique
(art. L522-5 du code du patrimoine)

Les sections BA, BB et BC ne sont pas concernées par le zonage



Division régionale des affaires culturelles de Normandie
Service régional de l'archéologie - Avril 2020
Source : fonds cartographique : IGN - NGE 2017

zone pour laquelle les projets d'aménagement entrant dans le champ des articles R.523-4,1 et R.523-5 du code du patrimoine et dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000 m² doivent être transmis au préfet de région