

Plan Local d'Urbanisme

S O L E R S

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 19 décembre 2002	prescrite le : 27 novembre 2014
arrêtée le : 27 janvier 2005	arrêtée le : 10 décembre 2019
approuvée le : 18 mai 2006	approuvée le : 27 juillet 2021
modifiée le :	modifiée le :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mis à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

**NOTICE
EXPLICATIVE**

VU pour être annexé à la délibération du :
27 juillet 2021

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavant 77250 HOUJILES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

Révision du Plan Local d'Urbanisme de SOLERS

- NOTICE EXPLICATIVE -

I - CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU P.L.U

- La loi sur la solidarité et le renouvellement urbains (loi SRU), du 13 décembre 2000, complétée par la loi "urbanisme et habitat", du 2 juillet 2003, a remplacé les plans d'occupation des sols (P.O.S) par des plans locaux d'urbanisme (P.L.U) : la révision du P.O.S approuvé le 8 mars 1990 nécessite ainsi sa transformation en P.L.U.

• Le conseil municipal avait donc défini, dans une délibération du 19 décembre 2002, les objectifs de l'élaboration du plan local d'urbanisme, à savoir :

- mettre le document d'urbanisme en conformité avec le schéma directeur d'Ile-de-France (SD-RIF),
- intégrer les données fournies par le schéma directeur d'assainissement (en cours),
- mettre en valeur les paysages remarquables existant sur le territoire communal,
- rénover le centre du village, redéfinir un **zonage cohérent** et clarifier le règlement.

• Par ailleurs, les **orientations** débattues en commission, en ce qui concerne le **projet d'aménagement et de développement durable** étaient les suivantes :

- prévoir des réserves foncières pour les besoins communaux,
- augmenter la capacité de la commune en équipements divers,
- améliorer le fonctionnement (sécurité) et la qualité urbaine des entrées du village,
- mieux gérer la qualité architecturale du bâti et des clôtures,
- optimiser le fonctionnement de la circulation et du stationnement dans le village.

Il s'agissait en outre d'intégrer toutes ces perspectives d'aménagement dans le fonctionnement intercommunal.

• La révision du plan local d'urbanisme obéit aux orientations suivantes :

(Délibération du 21 novembre 2014).

- préservation de la qualité rurale de Solers ;
- préserver les espaces naturels, les espaces boisés classés ;
- intégrer les nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif ;
- intégrer le traitement des eaux de sources, de ruissellement et pluviales sur les parcelles concernées par toute nouvelle construction.

Le débat mené au sein du Conseil Municipal le 31 mars 2016, a défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (voir en page 3).

La concertation préalable a été menée sur le plan local d'urbanisme, avec notamment mise à disposition de documents et deux réunions publiques :

- le 13 décembre 2016, de présentation du projet de zonage aux habitants,
- le 11 octobre 2019, de présentation du projet de plan local d'urbanisme.

Les comptes rendus des réunions de commissions et notamment celle, avec les personnes publiques associées et consultées, en date du 8 novembre 2019, ont permis de discuter les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

*

* * *

II - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

A - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Délimitation des zones

• Le parti d'aménagement a été défini de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage exposé ci-après.

Pour répondre à une nécessaire évolution tout en respectant les orientations du schéma directeur régional, le principe a été retenu d'une extension limitée de la zone urbaine et donc de donner la priorité à l'urbanisation de la zone UE du Champ-au-Maigre, sur des terrains en cours d'acquisition par la Commune.

La commune de Solers souhaite conserver un caractère rural en imposant pour les nouvelles constructions une implantation et des volumes en harmonie avec l'existant.

Les principes du parti d'aménagement retenu sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune, avec la réalisation de nouvelles constructions, la réhabilitation des fermes, etc.

• La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : zone urbaine dense centrale,
- zone UB : zone urbaine peu dense, à caractère résidentiel,
- zone UC : lotissement dit des Anciennes Serres,
- zone UE : affectée aux équipements collectifs,
- zone 2AU : zone à urbaniser différée,
- zone A : zone naturelle agricole,
- zone N : zone naturelle protégée (avec deux secteurs spécifique Na et Nj).

• Les principales modifications du zonage par rapport au PLU de 2006 :

- Suppression de la zone 2AUx, au regard de la nécessité de limiter la consommation d'espaces et des projets de la Communauté de Commune.

- Extension du secteur UA afin d'y intégrer l'ensemble des constructions anciennes (ancienne ferme rue de la Tournelle).

- Simplification des zones UBa, UBb et UBc en une seule zone UB (avec un coefficient d'emprise au sol de 30%).

- Suppression de la zone UX, pour un reclassement en zone UB (afin d'en permettre la réaffectation à usage de logements).

- Reclassement en zone UE (équipements) des deux cimetières et de la partie de la zone 2AU du Champ-au-Maigre concernée par les emplacements réservés.

- Reclassement du secteur 1AU en UC, avec un règlement spécifique (lotissement), en raison de son urbanisation récente, en voie d'achèvement.

- Reclassement en secteur Nj des fonds de jardins et de propriétés bâties (antérieurement classés en zone agricole pour celles situées au Nord de la Grande Rue).

- Reclassement en zone agricole des sous-secteurs AUc et AUd (à l'exception des zones déjà urbanisées) afin de limiter la consommation d'espaces.

- Reclassement de certains secteurs en zone A ou N, en fonction de l'utilisation réelle du sol (notamment au lieu-dit Lumeau, centre équestre).

- Suppression d'EBC sur des parcelles non boisées (ajouts, le cas échéant), au vu de la photographie aérienne de 2014.

- Identification de zones associées à des règles spécifiques : Inventaire des bâtiments agricoles. Zones humides identifiées du SyAGE. Réseau hydrographique protégé.

2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable

Le conseil municipal a donc défini, dans une délibération du conseil municipal du 31 mars 2016, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, à savoir :

1 - Protection et valorisation du territoire communal

⇒ Préserver un environnement de qualité :

→ Classer en zone naturelle protégée les espaces constituant les trames vertes et bleues : ensemble des bois et boisements, le cours d'eau et la ZNIEFF.

→ Préserver les continuités écologiques terrestres existantes par un classement en zone naturelle ou agricole inconstructible.

→ Préserver la continuité écologique aquatique de l'Yerres (ripisylves) par une identification au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme.

→ Protéger les zones humides existantes de la vallée de l'Yerres par un zonage et un règlement adaptés.

→ Limiter l'artificialisation des sols en encourageant les aménagements perméables.

⇒ Préserver la trame verte urbaine :

→ Préserver les poumons verts du bourg (boisements) par un classement adapté.

⇒ Prendre en compte les zones de risques :

→ Identifier les secteurs concernés par le risque d'inondation de l'Yerres.

→ Prendre en compte le risque de mouvement de terrain.

⇒ Maintenir la qualité paysagère :

→ Identifier les grandes unités paysagères par un zonage cohérent avec l'occupation du sol (espaces agricoles et naturels).

→ Maintenir la qualité paysagère du site emblématique de la vallée de l'Yerres en la préservant de l'urbanisation.

→ Prendre en compte la sensibilité paysagère des zones de transitions entre les espaces bâtis et les zones naturelles et agricoles par un règlement adapté.

→ Justifications du choix de l'objectif : L'enjeu est de préserver le rôle que la Commune joue actuellement dans le contexte de l'intercommunalité : une forte vocation agricole, paysagère, voire touristique, et une certaine attractivité résidentielle. Un caractère rural marqué et un cadre de vie attractif en raison de la proximité des espaces agricoles et naturels, que les habitants tiennent à préserver.

En matière de trame verte, l'objectif de la Commune est centré sur la préservation des espaces agricoles et des massifs boisés, qui caractérisent le territoire de Solers et constituent des véritables réservoirs de biodiversité. La trame bleue, en raison du rôle important qu'elle joue sur le territoire communal, doit également être préservée de toute activité humaine potentiellement nuisante.

2 - Assurer un développement urbain équilibré et maîtrisé

⇒ Maîtriser la croissance démographique et les besoins en logements :

Respecter les objectifs du SDRIF, à savoir une augmentation minimale de 10 % du nombre d'habitants, soit au moins 125 habitants dans son enveloppe urbaine existante.

Projection	2012	2016	2020	2030	2012 / 2030
Population	1253	1235	1307	1378	+ 125 hab (+ 0,55 %/an).
Taille des ménages	2,62	2,50	2,44	2,40	- 0,47 %/an
Nb de logements	478	493	535	574	+ 96 logs.
Besoin en logements	0	15	42	39	+ 96 logs.

⇒ Conforter le bourg et maîtriser les besoins en surface constructible :

- Mobiliser en priorité les espaces libres au sein du tissu bâti du bourg afin de lutter contre l'étalement urbain.

- Encadrer le développement urbain par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs enjeux de plus de 2.000 m², pour un développement urbain qualitatif moins consommateur d'espace.

- Mettre en place une densité minimale de 25 logements /hectare sur les secteurs de plus de 2.000 m².

→ Justifications du choix de l'objectif : Le projet de PLU permet de répondre à l'objectif démographique via des possibilités accrues de densification du tissu construit mais également en actant quelques extensions du bourg, davantage cohérentes avec sa morphologie urbaine. Les superficies sont suffisantes pour permettre un niveau de construction cohérent avec les besoins d'un accroissement démographique modéré (répondre aux besoins imputables au « point mort » démographique tout en développant la démographie à hauteur de 1.380 habitants en 2030).

⇒ Diversifier le parc immobilier, assurer la mixité et promouvoir un développement urbain de qualité :

- S'adapter aux évolutions sociales (jeunes ménages, personnes âgées...) en proposant une offre de logements diversifiée et adaptée :

- . Encourager la production de petits logements (T2 et T3).
- . Maintenir l'offre de logements locatifs.
- . Développer l'offre de logements sociaux.

→ Justifications du choix de l'objectif : La composition du parc de logements paraît insuffisante pour favoriser un équilibre démographique à long terme, alors que les équipements communaux peuvent supporter une certaine croissance de la population. C'est pour cette raison que la Municipalité a souhaité retenir cet objectif démographique de croissance, qui est cohérente avec les évolutions constatées précédemment.

- Encourager et encadrer la rénovation du patrimoine bâti ancien avec des dispositions réglementaires spécifiques.

→ Justifications du choix de l'objectif : La volonté de la Commune est de maintenir l'attractivité du territoire, qui réside essentiellement dans son cadre rural bien préservé, dans la végétation qui agrmente le bourg, dans les éléments faisant partie du patrimoine historique local, dans l'homogénéité du style architectural traditionnel. C'est pour cette raison qu'un objectif de préservation de ces atouts a été exprimé dans le PLU.

- Mettre en place une organisation urbaine « durable » dans les nouveaux secteurs d'urbanisation en offrant une exposition favorable aux constructions et en économisant la consommation d'espace par une organisation diversifiée des constructions (petites parcelles, petits collectifs ou maisons jumelées).

→ Justifications du choix de l'objectif : La Municipalité a exprimé une forte sensibilité vis-à-vis de la préservation du paysage rural et des caractéristiques architecturales traditionnelles du village. C'est pour cette raison que l'objectif en matière de performances énergétiques et développement d'énergies renouvelables est conditionné à la préservation du paysage local et à l'intégration dans le contexte du territoire.

⇒ Lier le développement urbain et le niveau d'équipement :

- Urbaniser en priorité à proximité des réseaux existants.
- Identifier les secteurs d'équipements publics par un classement adapté et permettre leurs évolutions.
- Anticiper le déploiement de la fibre optique en intégrant des dispositions réglementaires.

→ Justifications du choix de l'objectif : La Municipalité est désireuse de répondre aux attentes des habitants, en améliorant l'offre en équipements.

3 - Améliorer le fonctionnement urbain

⇒ Gérer les problèmes de stationnements :

- Le règlement imposera la réalisation d'un nombre minimum de places de stationnement lors de la construction de logements afin de limiter le stationnement anarchique.

⇒ Faciliter les déplacements doux :

- Préserver les chemins de randonnée existants.
- Maintenir et développer le réseau de sentes piétonnes au sein du bourg.
- Développer les cheminements doux lors des nouvelles opérations d'aménagement en lien avec les zones urbaines attenantes.

→ Justifications du choix de l'objectif : La faible densité de population ne plaide pas pour un renforcement de l'offre en transports en commun. La volonté de faire un effort en matière de diversification de l'offre de transport et de soutien aux circulations douces est toutefois affichée dans le PADD. Elle trouve son expression principalement dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

4 - Soutenir l'économie locale

⇒ Maintenir et préserver l'activité agricole :

- Limiter au maximum les extensions urbaines au détriment des espaces agricoles, dans une limite de 2,6 hectares (conformément au SDRIF).

- Préserver l'usage des terres agricoles par un classement adapté.

- Permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes en offrant la possibilité de faire évoluer le bâti agricole et en permettant le changement de destination.

→ Justifications du choix de l'objectif : l'économie agricole est historiquement importante dans la Brie. La préservation de son patrimoine est donc un objectif important. La présence, sur le territoire de Solers, de grands bâtiments de fermes, impose de prendre en compte la nécessité de leur conservation, au titre de la préservation du patrimoine comme au regard du potentiel d'accueil d'activités économiques diverses.

⇒ Permettre l'implantation de nouvelles activités :

- Faciliter une occupation mixte entre habitats et activités économiques (commerces, artisanats...), compatibles et complémentaires avec la proximité des habitations.

→ Justifications du choix de l'objectif : La Commune n'a pas vocation à s'affirmer en tant que pôle économique (proximité avec d'autres pôles urbains) ni commerciale (population trop faible). Toutefois, il s'agira de maintenir les quelques entreprises locales et développer l'activité touristique de la Commune afin de préserver son attractivité.

*

*

*