

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° 2.1

**PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES**

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchevant 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

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

SOLERS (77)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2.1 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sommaire

Préambule	3
1. Protection et valorisation du territoire communal	4
2. Assurer un développement urbain équilibré et maîtrisé	5
3. Améliorer le fonctionnement urbain.....	7
4. Soutenir l'économie locale.....	8
5. Carte de synthèse	9

*

*

*

1 - Protection et valorisation du territoire communal

→ Des espaces naturels de qualité, dont une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF de la Forêt de la Lechelle et de Coubert).

→ Des continuités écologiques fonctionnelles au sein du territoire communal en lien avec les communes limitrophes.

→ Une urbanisation au contact de milieux naturels et agricoles.

→ Des paysages naturels identitaires.

→ Un patrimoine culturel et historique.

→ Un risque d'inondation reconnu.

→ **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 L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme.

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

→ 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.

*

*

*

2 - Assurer un développement urbain équilibré et maîtrisé

- Une croissance démographique en déclin sur la période récente, liée en grande partie à un solde migratoire négatif.
- Malgré un vieillissement de la population communale, les jeunes de moins de trente ans sont encore bien représentés.
- Un parc de logements dominé par la maison individuelle de grande taille.
- Un parc de logements locatifs important, mais une faible représentation de logements sociaux.
- Un parc de logements relativement ancien.
- Un bourg composé d'un bâti ancien de qualité et d'un tissu pavillonnaire récent.

→ 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 à l'hectare sur les secteurs de plus de 2 000 m².

*

*

*

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

→ **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.

*

*

*

3 - Améliorer le fonctionnement urbain

- Des problèmes de stationnement.
- Une offre étoffée de déplacements doux à vocation ludique au sein des espaces naturels et agricoles.
- Un manque de cheminement doux au sein du bourg.

→ 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.

*

*

*

4 - Soutenir l'économie locale

- Une population active.
- Quelques emplois dans la commune.
- La commune représente 3,2 % du poids économique de l'intercommunalité contre 9,9 % pour son poids démographique.
- Une dépendance de l'emploi par rapport aux communes alentour.
- Trois exploitations agricoles.

→ **Maintenir et préserver l'activité agricole :**

- Limiter au maximum les extensions urbaines au détriment des espaces agricoles dans une limite de 2,60 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.

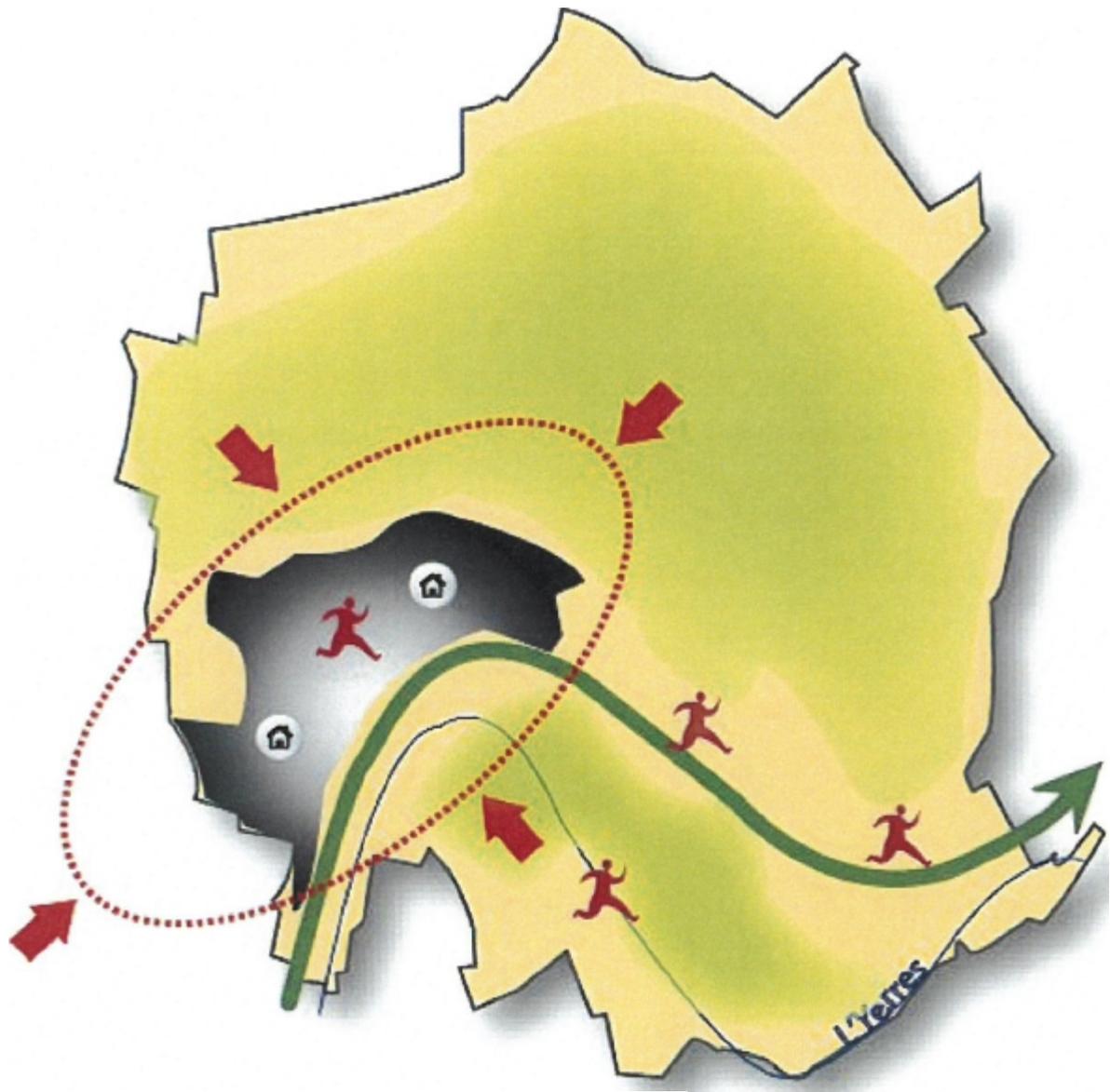
→ **Permettre l'implantation de nouvelles activités :**

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

*

* *

5 - Carte de synthèse



-  Faciliter les déplacements doux
-  Proposer une offre de logement diversifiée
-  Maintenir et préserver l'activité agricole
-  Espace bâti
-  Lutter contre l'étalement urbain
-  Préserver les continuités écologiques
-  Maintenir la qualité paysagère de la vallée de l'Yerres