

Plan Local d'Urbanisme

CANNES - ECLUSE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 27 janvier 2005	prescrite le : 10 décembre 2015
arrêtée le : 3 juillet 2007	arrêtée le : 12 juillet 2017
approuvée le : 22 janvier 2008	approuvée le : 12 juin 2018
modifiée le : 22 juin 2016	modifiée le : 13 janvier 2020
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.3

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

VU pour être annexé à la délibération du :
13 janvier 2020

agence d'aménagement et d'urbanisme

EU-RÉAL

Idéal entreprises, neMonchavart 77250 ECUEILLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ETUDE DES ZONES D'EXTENSION OU D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE -

Les différents sites concernés par les orientations d'aménagement3

Principes généraux d'aménagement4

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

A - POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs

1 – Analyse des sites au regard des contraintes diverses6

2 – Synthèse des éléments du diagnostic7

B - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 – Le secteur des Cailloux, principes d'aménagement, organigramme8

2 – Le secteur des Cailloux, principes d'aménagement, implantations9

3 – Le secteur des Fainéantes10

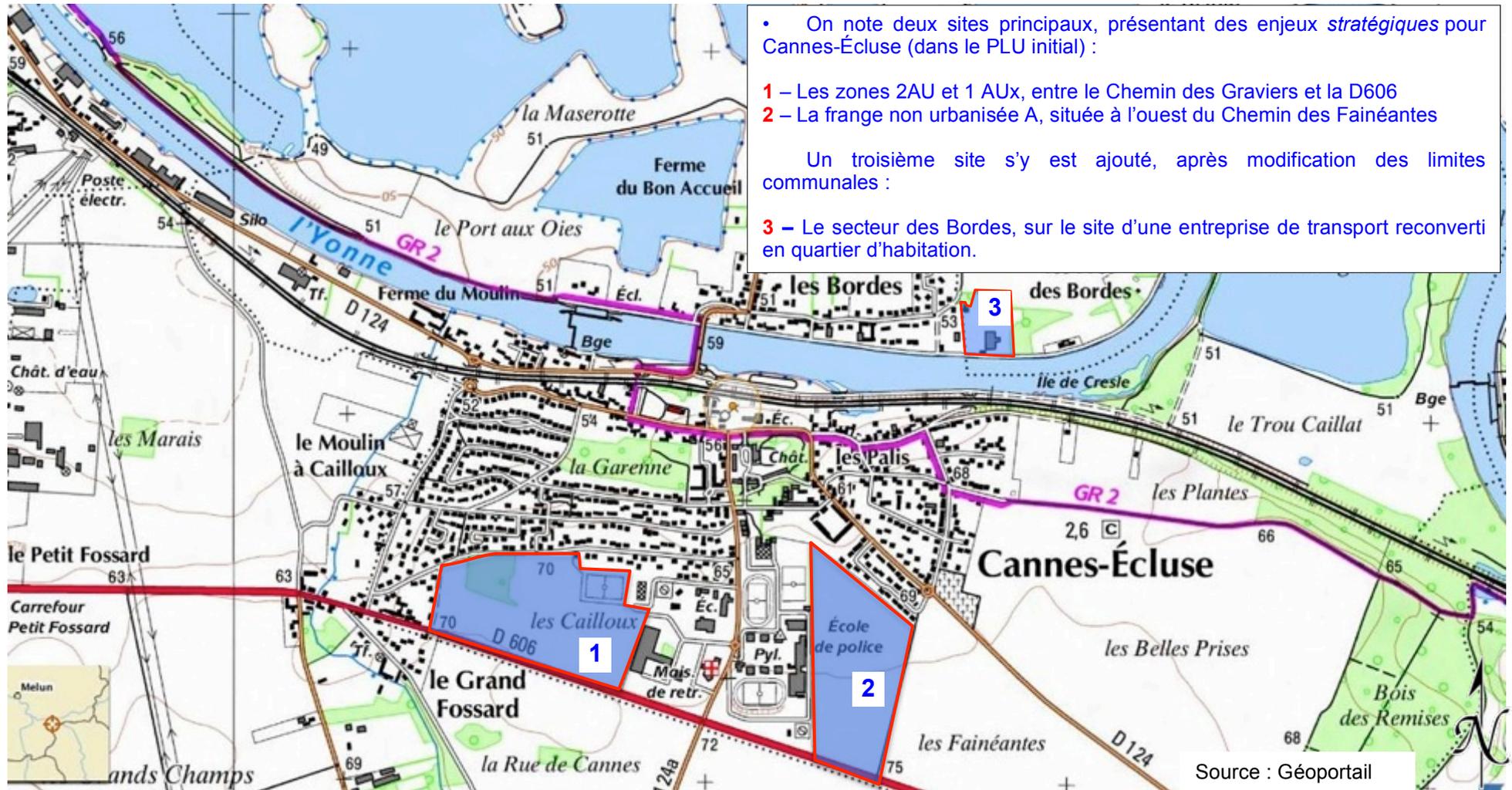
4 – Le secteur des Bordes11

*

*

*

- **Les différents sites concernés par les orientations d'aménagement**
- Les secteurs concernés par la réflexion urbaine et les principes d'aménagement retenus. Echelle 1 / 15 000



• Principes généraux d'aménagement.

1 – La zone 1AU, entre le Chemin des Gravieres et la D606. (16,0 hectares, dont 13,0 hectares correspondant à une réelle consommation d'espaces – hors terrains de sport).

- favoriser une *vie de quartier* par la composition urbaine,
- diversifier l'offre de logements (offre de logements pour les primo-accédant) et les densités urbaines,
- créer un quartier d'interface entre les espaces sportifs à l'Est et le quartier résidentiel à l'Ouest.

2 – La frange non urbanisée à l'ouest du Chemin des Fainéantes. (13,7 hectares).

À plus long terme, mener une opération qui prenne en compte la sensibilité paysagère de l'entrée Sud du Village.

Autres objectifs :

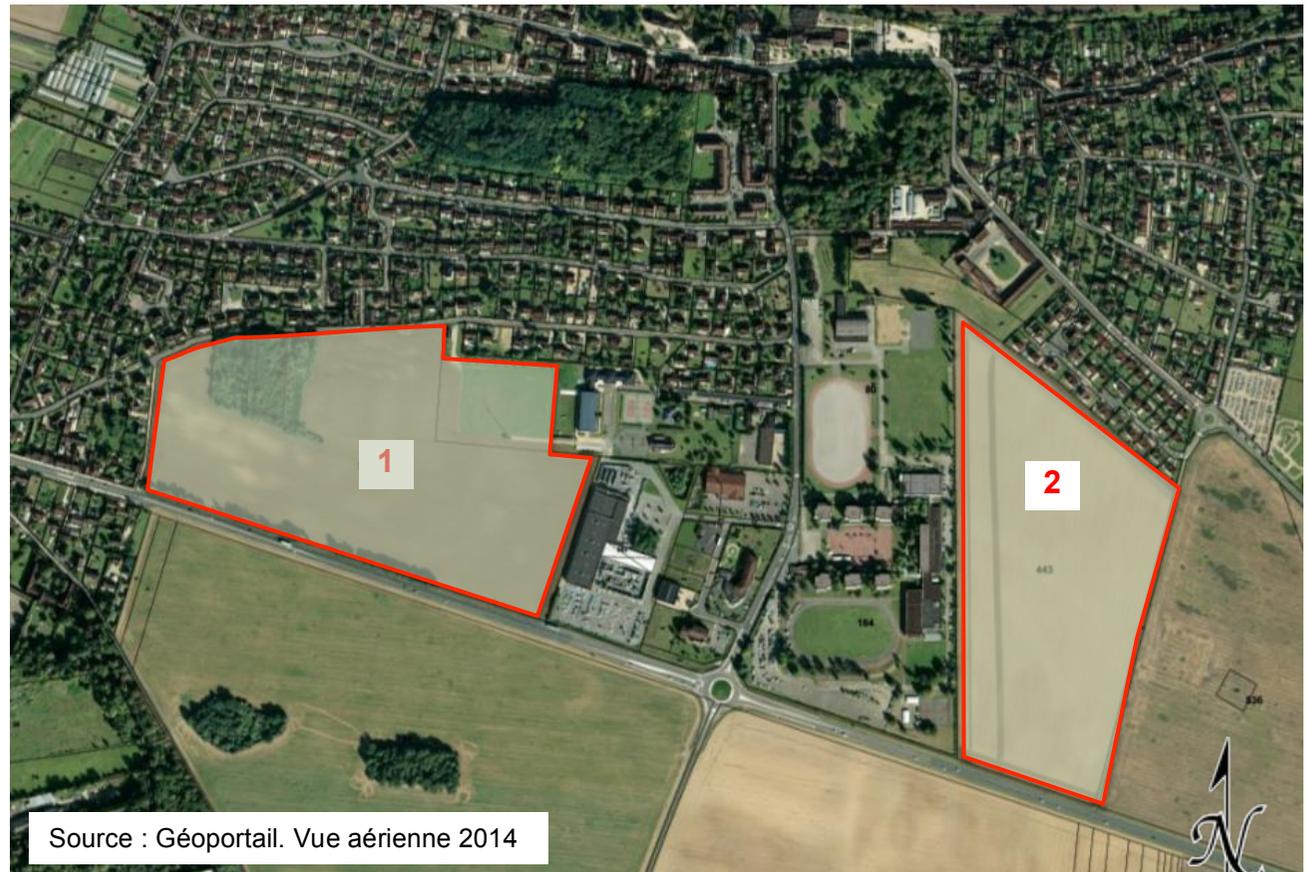
- optimiser l'offre foncière en termes d'emplois,
- aménager une entrée de ville qualitative,
- sécurité des flux routiers, pas de traversée d'agglomération.

*

*

*

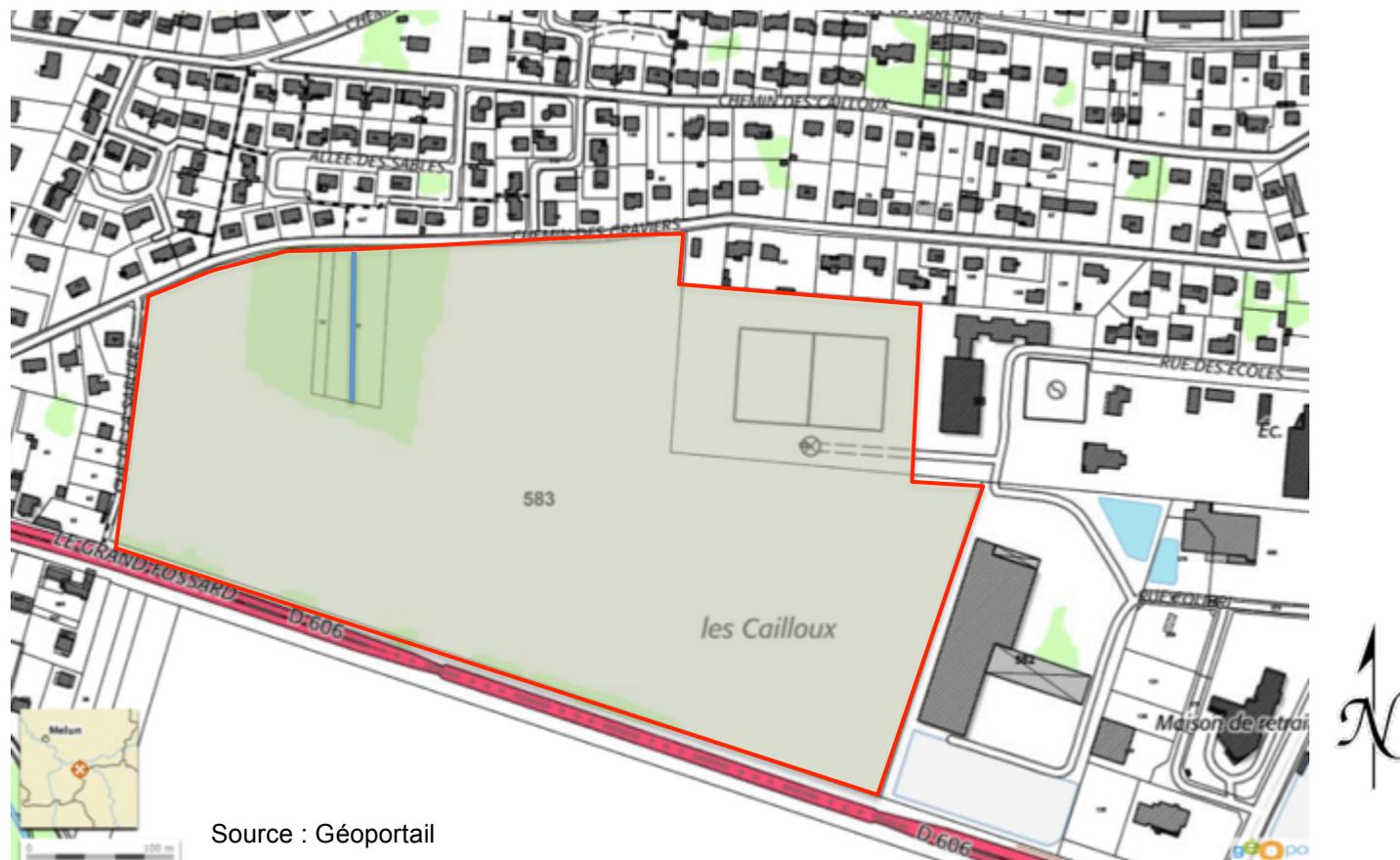
- Localisation des sites à enjeux : échelle 1 / 10 000 è -



Source : Géoportail. Vue aérienne 2014

- Une surface importante à l'échelle du village : environ 27 hectares au total.
- Des parcelles à fonctionnalités agricoles (classées dans le MOS 81 postes de l'IAU en espaces agricoles de grande culture, représentant environ 315 ha sur la commune en 2012*) *source : Iau-Idf MOS 81 postes.

- Loupe sur le secteur 1 limité par la voie départementale RD606 : échelle 1 / 5 000 è -



Source : Géoportail

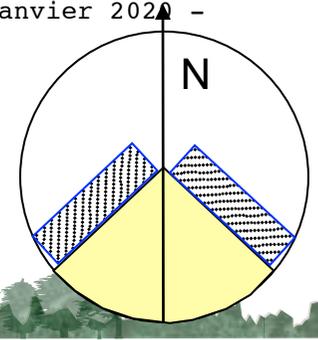
- Des parcelles et espaces boisés : 14 000 m² et 400 mètres de plantations d'alignement le long de la départementale.

*

*

*

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



A – POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs communaux

1 – Analyse des sites au regard des diverses contraintes

SECTEURS	Desserte en Voirie et Réseaux Divers - VRD	TERRAINS CULTIVES	PRESENCE D'ARGILE	REMONTEE DE NAPPES	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
1 – Le secteur 1, entre le Chemin des Gravieres et la D606	Oui partiellement (vérifier capacité desserte ERDF). Accès sur RD à traiter.	Oui.	Non.	Non.	Non.	Site stratégique de la politique démographique, mais qui devra faire l'objet d'un programme diversifié en termes d'offre de logements et d'une grande qualité écologique.
2 – Le secteur 2, à l'ouest du chemin des Fainéantes	Oui partiellement (vérifier capacité desserte ERDF).	Oui.	Non.	Non.	Non.	Site important pour le développement économique et la qualité du traitement de l'entrée de ville.
3 – Le secteur des Bordes	Oui partiellement (vérifier capacité desserte ERDF).	Non.	Oui.	Oui.	Oui. Zone inondable.	Site de reconversion d'une implantation artisanale (transports). Site non inclus dans la zone NATURA 2000.

*

*

*

2 – Synthèse des éléments du diagnostic

- **L'intervention s'inscrit dans une démarche du type « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU®).**

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

- **Synthèse du diagnostic :**

- Les évolutions démographiques de la commune, comme les besoins des habitants, nécessitent un apport diversifié en logements.
- La gestion du cycle de l'eau - comme la faible capacité des réseaux - nécessite un traitement des eaux pluviales qui soit effectué in situ.
- L'intégration des opérations vis-à-vis des espaces environnants nécessite des dispositions rigoureuses en termes de typo-morphologie.

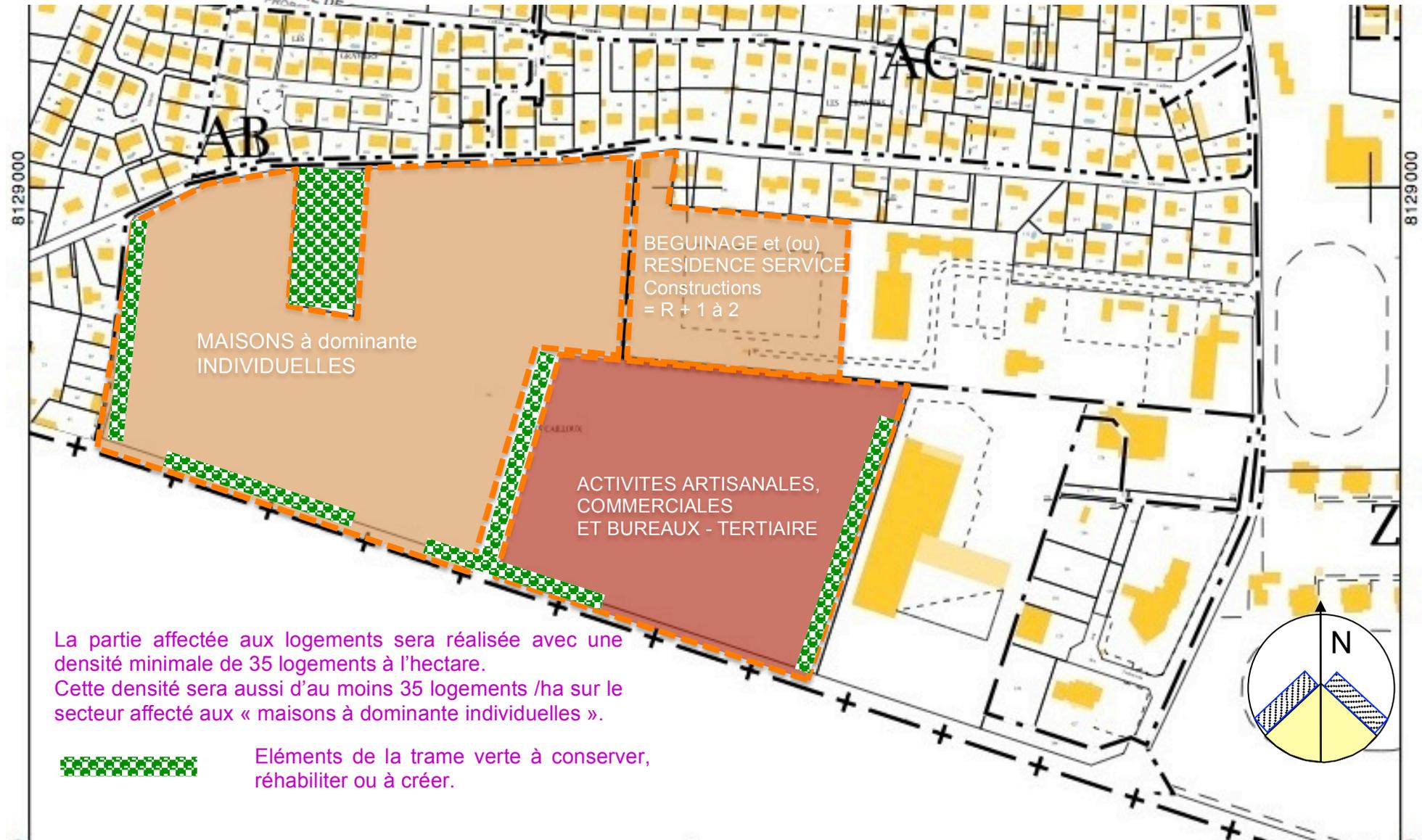
*

*

*

B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1 – La zone des Cailloux : Principes d'aménagement proposés = organigramme : échelle ≈ 1 / 4 000 è

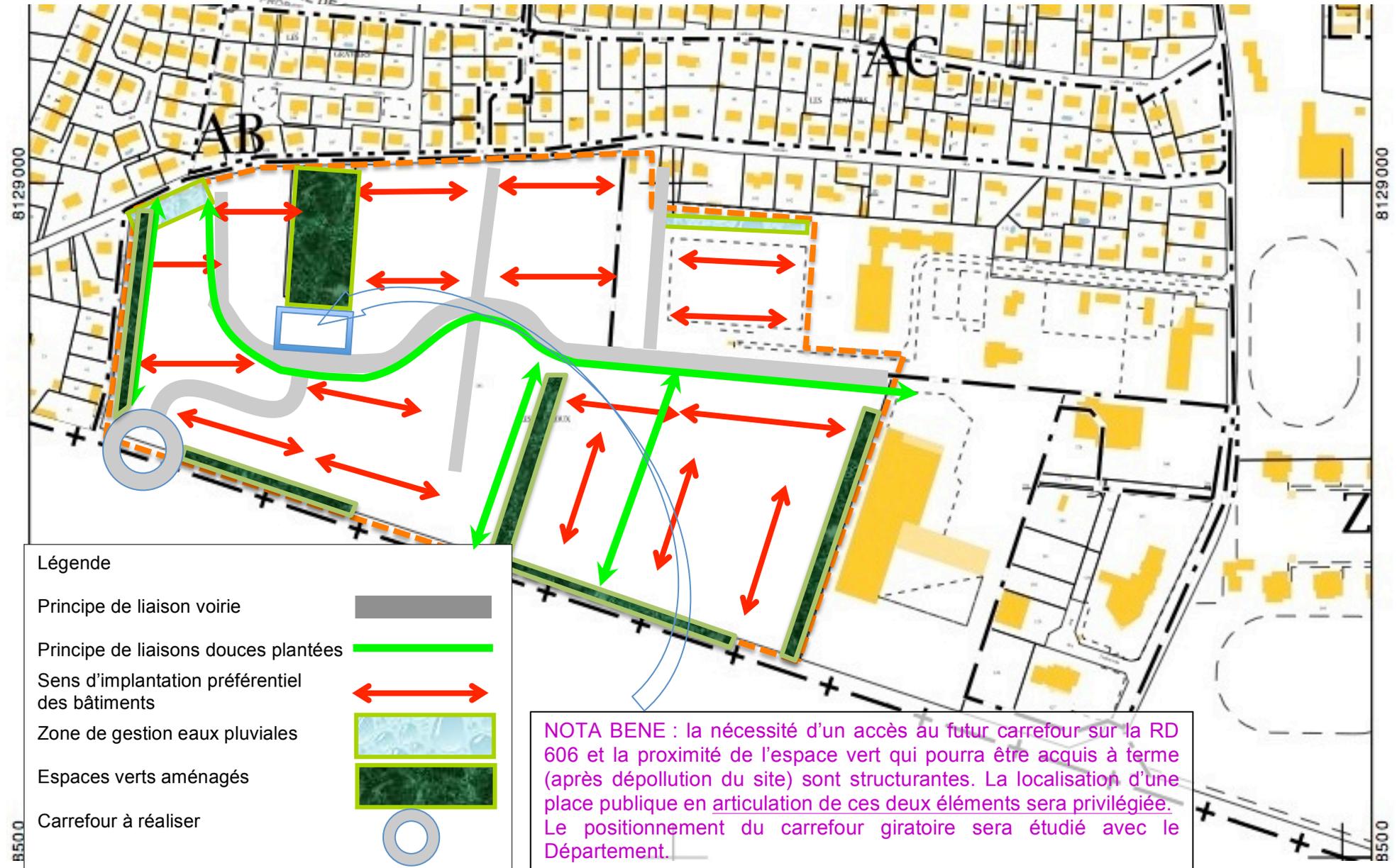


La partie affectée aux logements sera réalisée avec une densité minimale de 35 logements à l'hectare.
Cette densité sera aussi d'au moins 35 logements /ha sur le secteur affecté aux « maisons à dominante individuelles ».

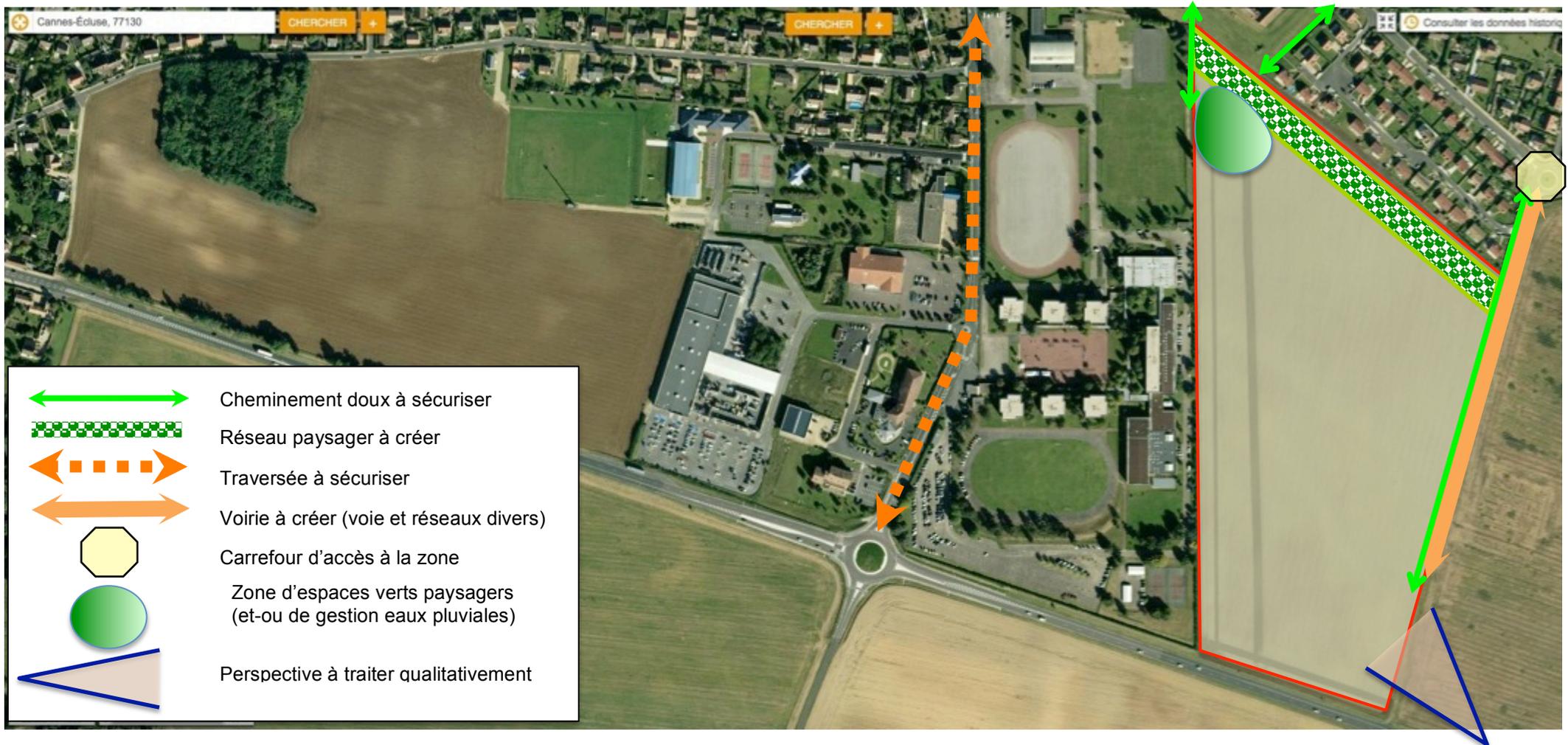


Éléments de la trame verte à conserver, réhabiliter ou à créer.

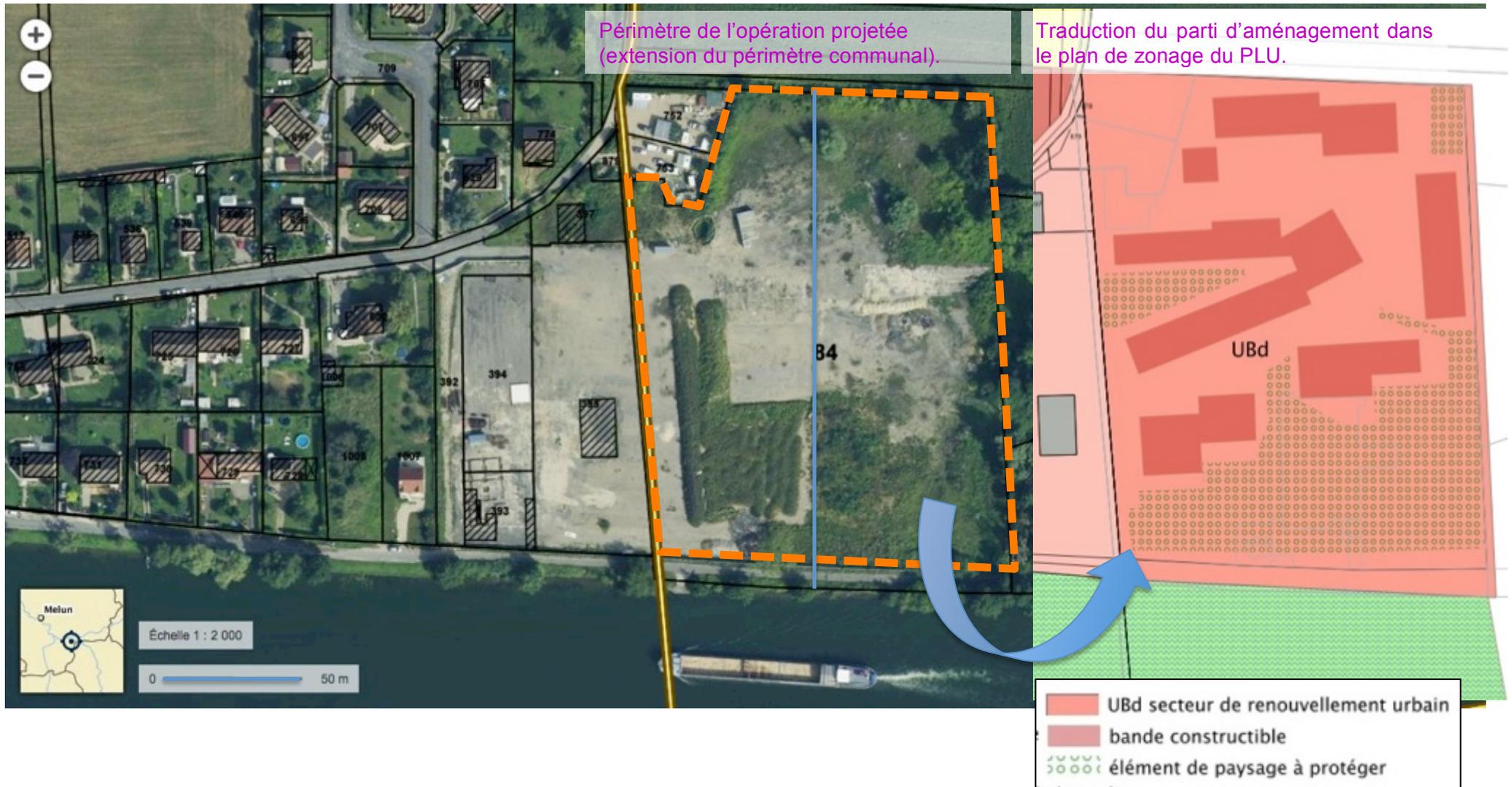
2 - La zone des Cailloux - Principes d'aménagement = implantations et trame viaire : échelle 1 / 4 000 è



3 – Le secteur des Fainéantes : Plan de délimitation et principes de fonctionnement : échelle 1 / 5 000 è



4 – Le secteur des Bordes : Plan de délimitation et zones d'implantation : échelle 1 / 2 000 è



4 – La zone des Bordes : Principes d'aménagement : échelle 1 / 1 500 à (1 cm pour 15 mètres).

