

KAUFMAN & BROAD

# CANNES ECLUSE

Zone des cailloux

Réunion de présentation du projet

3 mai 2023



# Sommaire

- I. Présentation des opérateurs
- II. Plan de situation
- III. Intention d'aménagement
- IV. Plan de masse
- V. Programmation
- VI. Stationnement
- VII. Volumétrie
- VIII. Perspectives
- IX. Planning prévisionnel
- X. Informations chantier

Questions / réponses

KAUFMAN  $\Delta$  BROAD



# I. Présentation des opérateurs : Kaufman & Broad



Kaufman & Broad, connu pour sa qualité de maisons individuelles en villages, s'est diversifié dans une activité immobilière mixte avec la conception d'appartements, de résidences de service (d'affaires et de tourisme) ou gérées (étudiants) ainsi qu'une activité d'immobilier d'entreprise.

Depuis son implantation en 1968 en France, le groupe a réalisé plus de 110 000 logements.

Devenir opérateur urbain pour être un acteur de la ville de demain.

Les nombreux défis démographiques, environnementaux, économiques et sociaux incitent les collectivités locales à s'engager dans la construction d'un nouveau modèle de ville plus durable. La ville de demain devra ainsi répondre à 5 grandes attentes :

- Une ville mixte : mixité des fonctions, des formes urbaines, générationnelles et sociales.
- Une ville connectée avec son territoire.
- Une ville intégrée : imbrication des espaces de logements, commerces et du tertiaire.
- Une ville économe : recyclage de l'eau et des déchets, efficacité énergétique, production d'énergies pour tendre vers des quartiers à énergie positive.

- Une ville intelligente utilisant les nouvelles technologies au service du « mieux vivre ».

La mixité fonctionnelle et générationnelle est devenue une condition essentielle pour construire une ville pérenne et répondre aux attentes des collectivités en termes de quartier durable. Du diagnostic initial au pilotage opérationnel, il est aujourd'hui nécessaire de pouvoir optimiser l'ensemble des paramètres constitutifs de la qualité de vie du quartier en privilégiant la dimension humaine et en favorisant une forte implication des habitants.

**NORDINE HACHEMI,  
PDG DE KAUFMAN & BROAD**

Jusqu'au 10 juillet 2007, Kaufman & Broad était une filiale de KB Homes, l'un des premiers développeurs-constructeurs de maisons individuelles aux États-Unis. KB Homes fut l'un des premiers acteurs du marché de l'immobilier à comprendre l'importance de la marque ainsi que de la taille des opérations. Ce point constitue un élément essentiel de sa stratégie qui a permis à Kaufman & Broad de s'établir comme l'un des leaders de la profession.

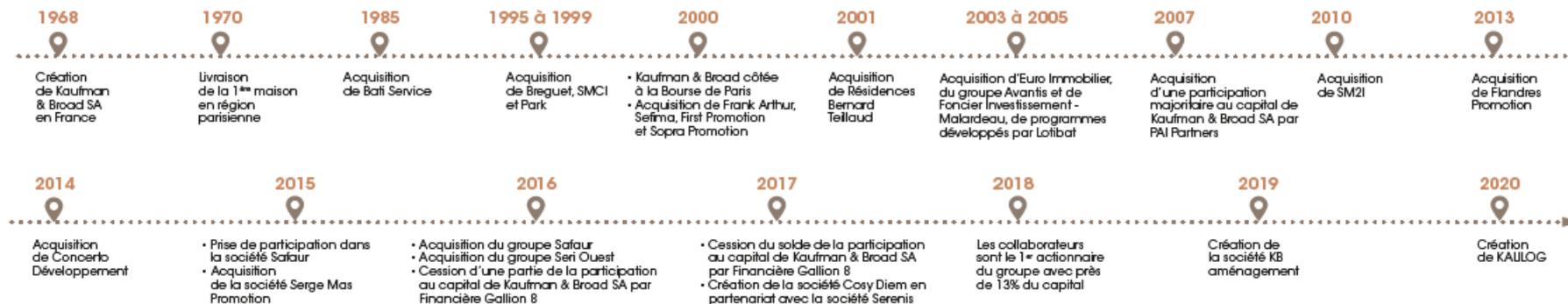
Kaufman & Broad intervient à toutes les étapes de la réalisation d'un programme immobilier : de la prospection foncière à la commercialisation en passant par sa conception, le dépôt du permis de construire et le service après-vente.

La construction est traitée en entreprise générale ou en corps d'état séparé. Kaufman & Broad est un développeur-constructeur qui a pour politique de :

- Ne pas acheter de terrain à titre spéculatif mais de procéder seulement aux achats nécessaires à son développement
- Se concentrer sur la conception et la qualité de ses produits et ne pas anticiper dans ses acquisitions foncières de hausse significative des prix de vente
- Se faire communiquer les plans de financement de ses clients pour s'assurer de leur capacité à financer leur acquisition
- S'assurer que la charte d'éthique qu'il a élaborée et qui gouverne les relations de ses collègues avec ses clients, sous-traitants et fournisseurs et plus généralement avec l'ensemble des interlocuteurs du groupe est bien respectée
- S'attacher à ce que ses projets respectent l'environnement ainsi que le cadre de vie des usages actuels et en devenir.

# I. Présentation des opérateurs : Kaufman & Broad

## En dates



# I. Présentation des opérateurs : groupe ETPE



Fondé en 1985, le Groupe ETPE conçoit, réalise, commercialise et gère des biens immobiliers en privilégiant la qualité des lieux de vie de votre habitat et de votre environnement.

Nous proposons des logements bénéficiant d'un excellent rapport qualité-prix, tout en respectant les dernières normes en vigueur, nous sommes à l'écoute du client tout au long de votre projet, tels sont nos objectifs fixés.

Animés par la passion de l'immobilier, nous nous entourons des meilleurs partenaires pour imaginer et concevoir des logements optimisant la lumière, l'espace et l'équilibre.

Avant tout la taille humaine du Groupe ETPE lui permet de rester à l'écoute des besoins de l'ensemble de ses clients ainsi que des besoins des communes, en qualité d'intégration environnementale.

C'est ainsi qu'en 30 années d'existence la société a construit plus de 1000 logements collectifs et individuels.

Notre engagement : travailler en confiance avec des entreprises locales qui nous permettent de réaliser des promotions pour votre bien-être, et nous apporter votre satisfaction.

*« L'immobilier maîtrisé pour votre bien être et votre satisfaction »*



# I. Présentation des opérateurs : groupe ETPE



## Le mot du président



Daniel PESTEL – President de ETPE

Je m'engage pour vous comme je m'engagerai pour moi !

Passionné par mon métier, je n'ai de cesse de vouloir créer des logements qui vous ressemblent, que ce soit par leur esthétique, leurs agencements intérieurs, leurs aspects fonctionnels ou la qualité des matériaux utilisés.

Ce métier demande :

- d'être exigeant envers nos partenaires-fournisseurs
- d'être attentif et conforme aux évolutions des différentes normes
- de respecter aujourd'hui le développement durable en construisant des bâtiments à basse consommation énergétique
- d'être à votre écoute pour vous apporter la plus grande satisfaction.

Etre entouré chaque jour d'une équipe passionnée et motivée nous permet de vous accompagner au mieux dans votre projet.

Aussi, que vous soyez accédant à la propriété ou investisseur, nous nous efforçons, depuis plus de 25 ans, de répondre au plus juste à vos attentes, à vos souhaits. Et c'est toujours avec le même enthousiasme et la même ferveur que nous nous évertuons à vous livrer des logements de qualité.

**Votre satisfaction est notre satisfaction !**

Quoi de plus ambitieux et d'honorable que de réaliser votre rêve, le projet de toute une vie !



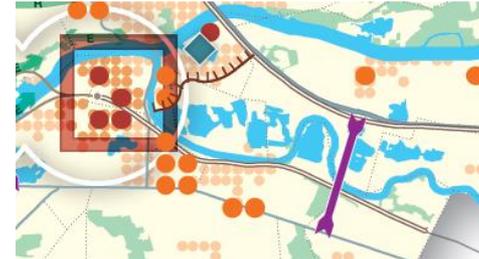
## II. Plan de situation :



- Un aménagement répondant à une urbanisation décidée il y a plus de 15 ans

- Une prévision conforme au Schéma Directeur Ile De France

- A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 %
- Une urbanisation de 35 logements à l'hectare



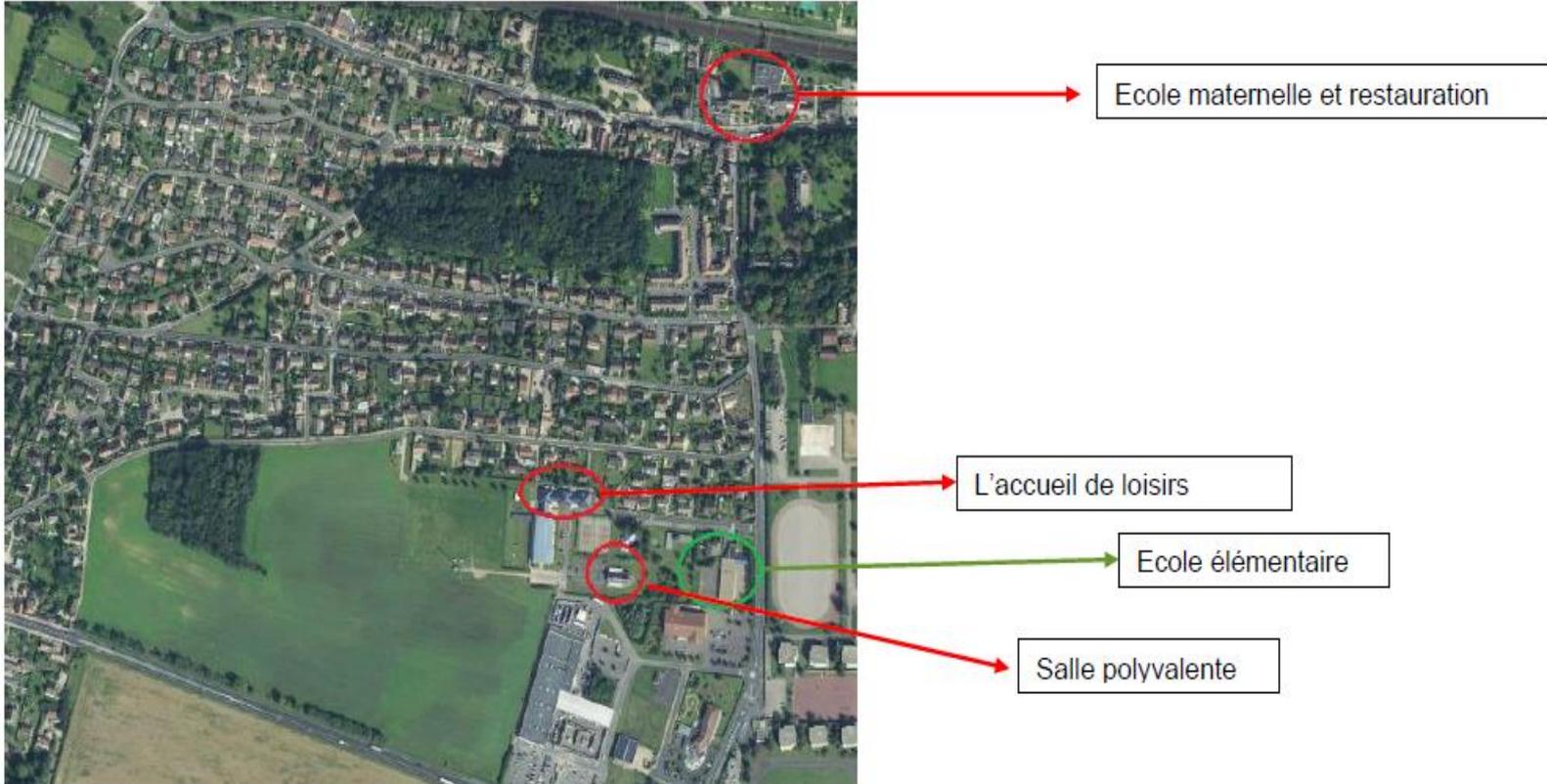
- Une révision du Plan Local d'Urbanisme en 2018 révisé en 2020

- Une zone entre le Chemin des Gravieres et la RD606
- Un frange non urbanisée à l'ouest du Chemin des Fainéantes



## Requalification des bâtiments

Situation existante



## Un Projet Urbain Partenarial

- outil de financement pour des opérations d'aménagement



# III. Intentions d'aménagement



## INTRODUCTION

La présente demande de permis d'aménager porte sur une propriété foncière regroupant deux zones:

- les terrains agricoles du lieu-dit "Les Cailloux"
- le terrain de football de la ville

Les champs, propriété privée, ne sont plus cultivés.

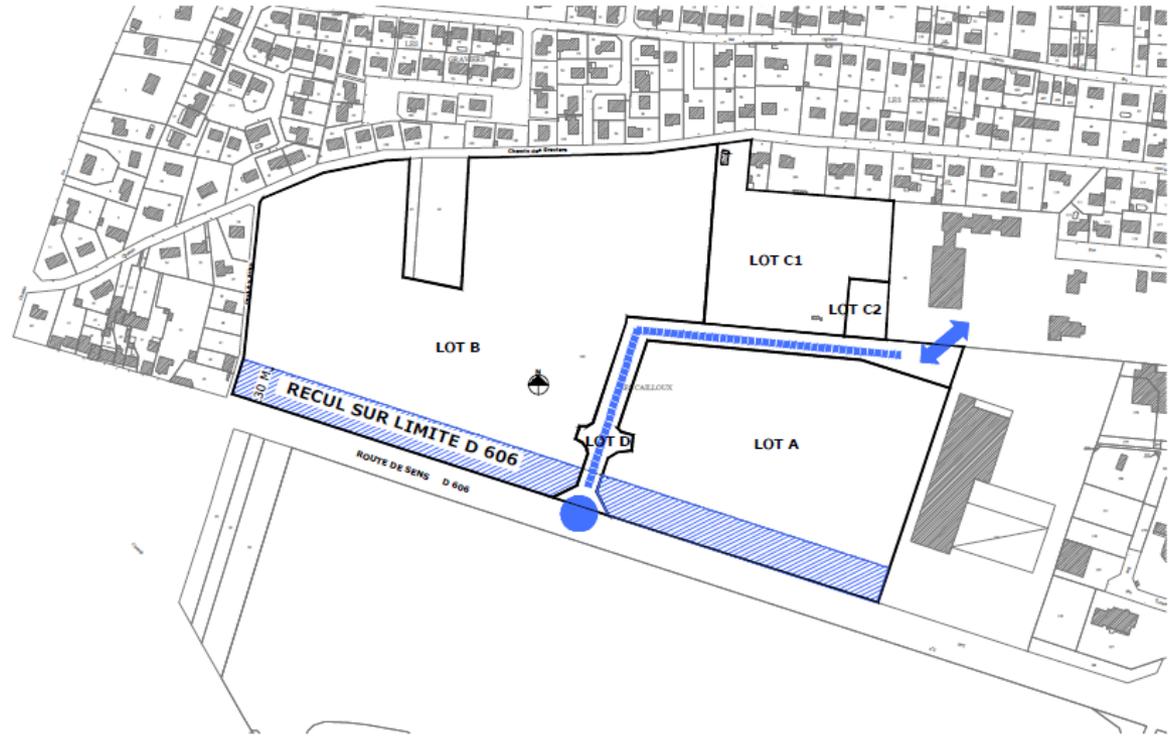
Le terrain de foot, propriété de la ville, fait l'objet d'une vente / acquisition par un promoteur privé.

L'ensemble de la zone fait l'objet d'une O.A.P.

Les intentions d'aménagement

L'urbanisation de parcelles à fonctionnalités agricoles le long de la RD 606 a pour objectifs de :

- Augmenter l'offre de logements sur la commune.
- Diversifier cette offre, notamment pour les primo-accédants en proposant des typologies et surfaces de logements variées avec des maisons individuelles, des logements collectifs en accession privée, des logements sociaux locatifs, des logements pour seniors.
- Créer un quartier d'interface entre les espaces sportifs à l'Est et le quartier résidentiel à l'Ouest de la commune le long de la RD 606.
- Favoriser une vie de quartier par une composition urbaine réfléchie autour d'axes de circulation structurants, d'espaces verts paysagers, de liaisons douces favorisant la perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables, d'un espace public central créant un noyau de vie dans le futur quartier.
- Valoriser la perception de la ville le long de la RD 606 en créant un front urbain tout en réalisant une transition paysagère entre la voie et l'espace bâti.
- Fluidifier les accès au nouveau quartier le long de cet axe majeur en créant un rond-point.



- Point d'entrée de ville au droit d'un axe majeur
- Liaison entre nouveau quartier et quartier des écoles et autres équipements communaux
- Axe principal de distribution du nouveau quartier
- Zone non constructible



# III. Intentions du projet

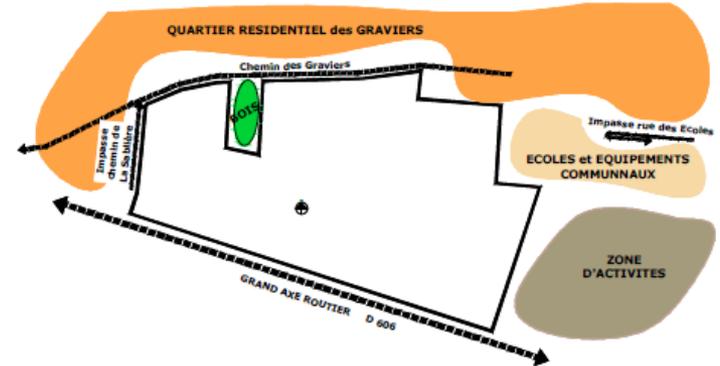


## Les principes organisateurs



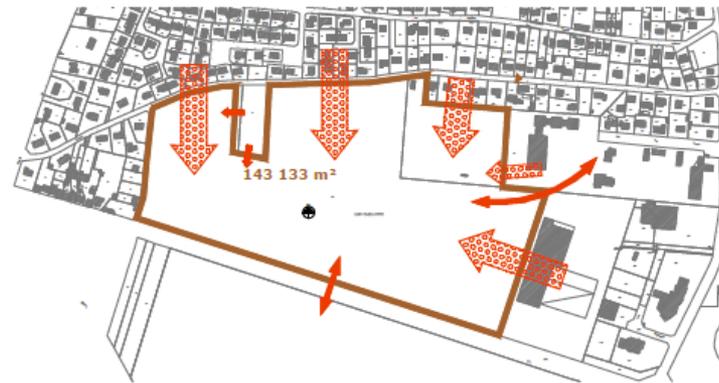
### Le site

Le site s'étend sur un peu plus de 14 ha.  
Il est constitué de champs agricoles non cultivés.  
La parcelle nord-est du site est occupée par le terrain de football de la commune.



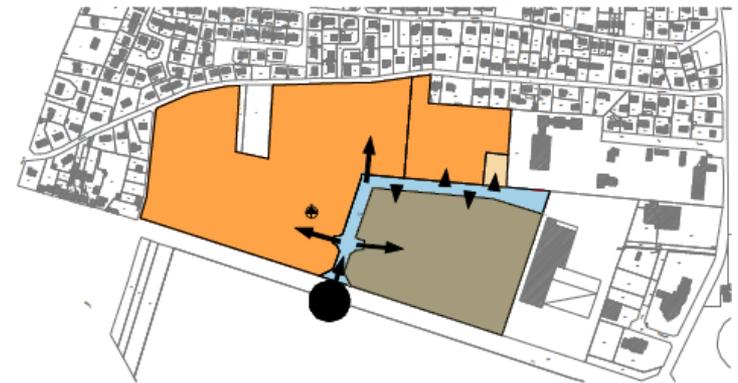
### Le contexte

Le site est entouré au nord et à l'est par un quartier résidentiel.  
À l'ouest, il jouxte la zone des écoles et équipements communaux ainsi que la zone d'activité.  
Il est bordé au sud par un grand axe routier (D 606) et au nord par une rue qui traverse tout le quartier de la zone des Gravieres.  
Un bois est enclavé sur le site; il est conservé.



### Les objectifs du projet

- Etendre les zones de fonctionnalités limitrophes
- Créer un nouveau point d'entrée dans la ville
- Créer des perméabilités entre zones de fonctions différentes



### Circulation et programmation

- Zone à vocation d'habitation
- Zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif
- Zone à vocation d'activités/commerces
- Axe de desserte structurant et liaisonnant
- Entrée de ville : rond-point à créer
- Axes de circulation secondaire
- Accès au lot



# III. Intentions du projet

## INTENTIONS DE PROJET

Les principes organisateurs



250°

Projet paysager - faune, flore, gestion de eaux

- Corridor écologique
- Axe de circulation structurant
- Liaison douce / voie partagée cycles-piétons
- Bassin de récupération EP
- Zone végétalisée à vocation écologique
- Frange végétalisée conservée
- Aménagement de coeur d'îlot



# IV. Plan de masse :





# IV. Plan de masse : zoom sur les voiries



## Constitution de voiries:



Places de stationnement en enrobé noir de 2m20 de large



Cheminement piétons béton en béton désactivé de 1,4m de large



Cheminement partagé piétons / vélos en sable en stabilisé – compris volige bois



Bordure T2 – largeur 0,15 m



Volige bois



Voirie enrobé noire – largeur variable - monopente



## IV. Plan de masse : zoom sur les voiries

Exemple de chemin stabilisé entre maisons



Exemple de chemin stabilisé dans un parc en cours de réalisation





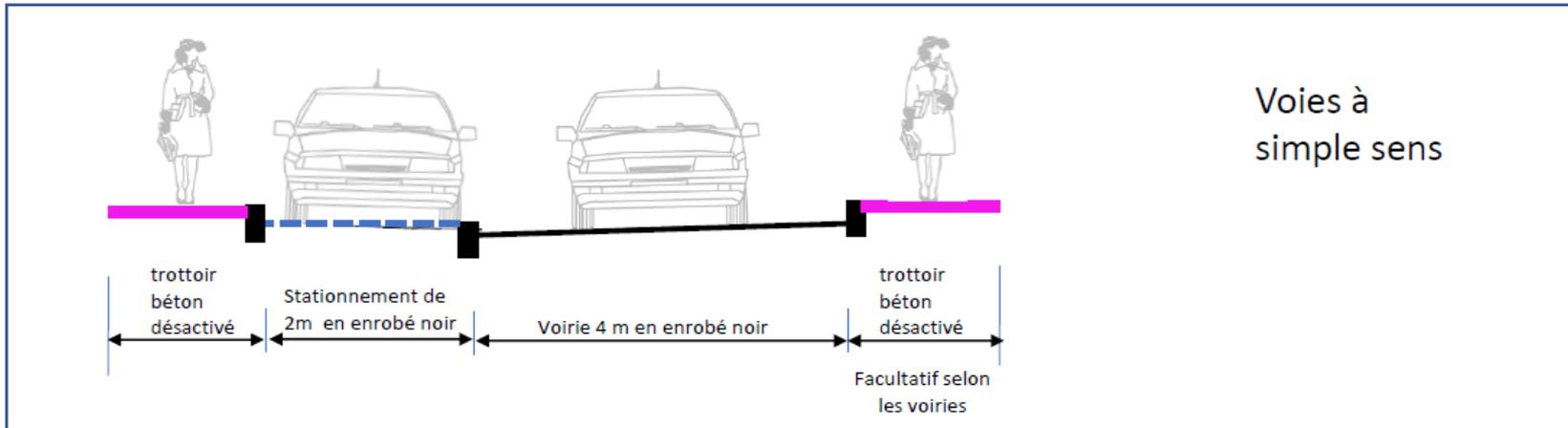
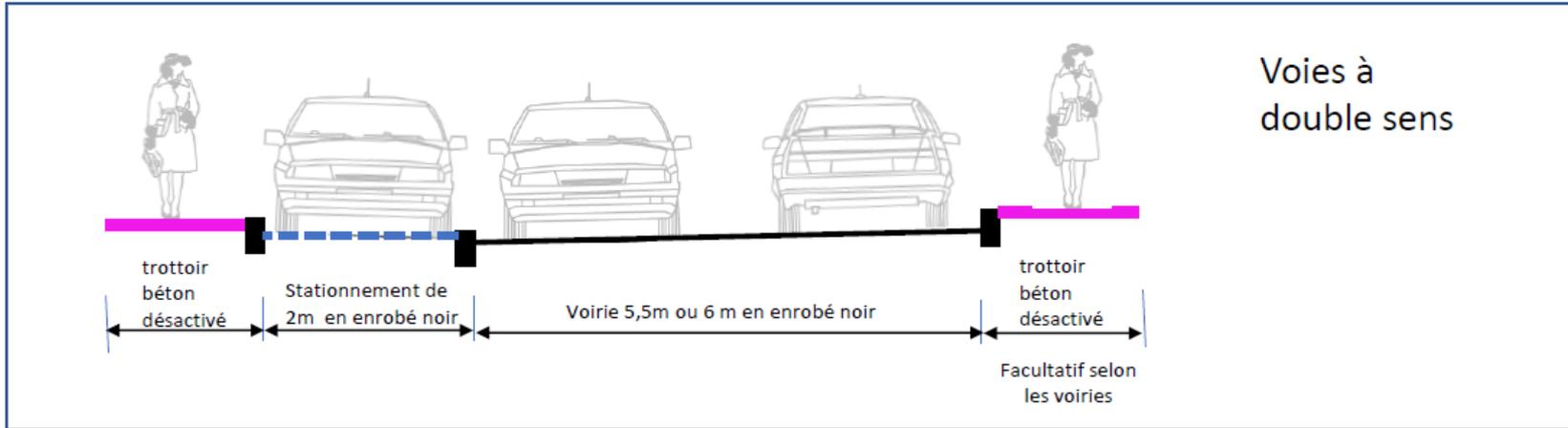
## IV. Plan de masse : zoom sur les voiries

Exemple 1 de voirie en enrobé noir et trottoirs en béton désactivé

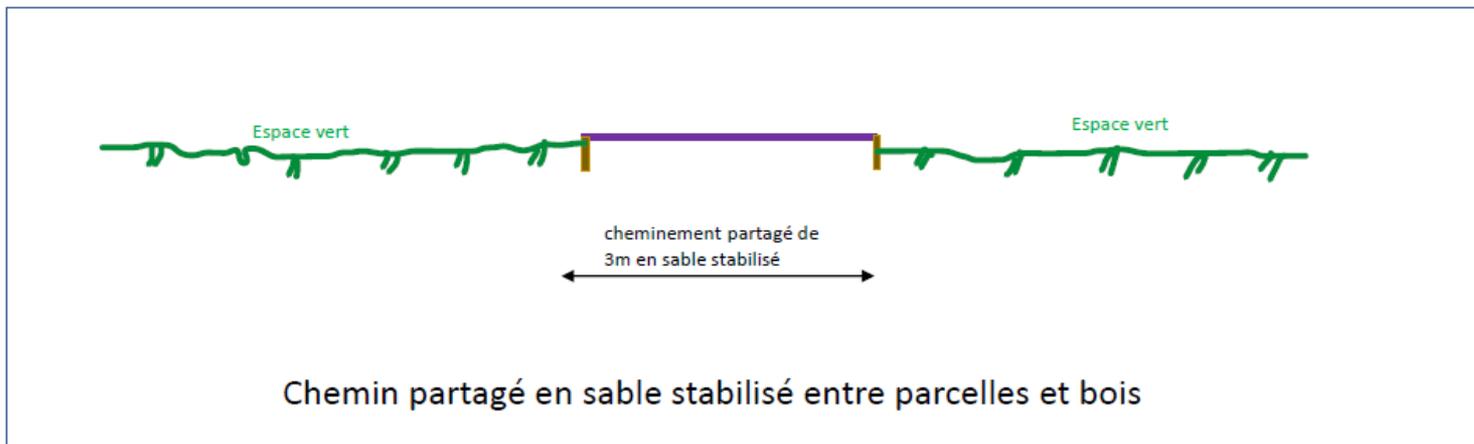
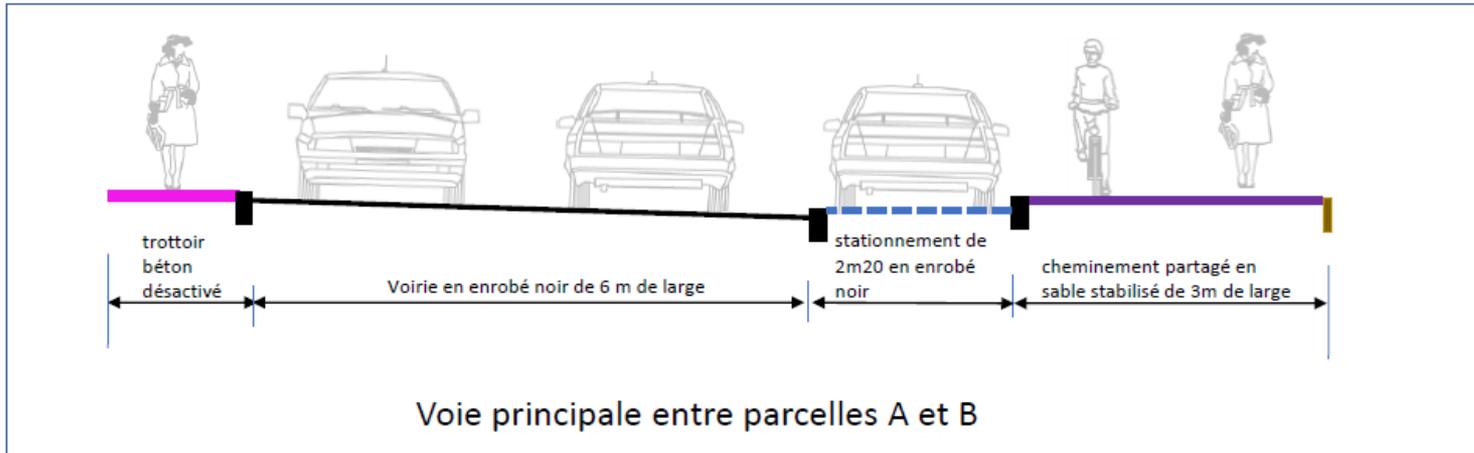


Exemple 2 de voirie en enrobé noir et trottoirs en béton désactivé





# IV. Plan de masse : zoom sur les voiries





## V. La programmation:



**119 maisons individuelles** dont 30 vendues à TROIS MOULINS HABITAT

**93 logements collectifs** dont :

- 25 en social (TROIS MOULINS HABITAT )
- 22 en LLI (TROIS MOULINS HABITAT)
- 26 en pension de famille sociale (TROIS MOULINS HABITAT)
- 20 en accession à la propriété

**Une résidence pour séniors autonomes** composée de 87 logements



## V. La programmation : les maisons



- 10 modèles de maisons individuelles différentes
- Maisons individuelles de 3 à 4 chambres
- Maisons individuelles entre 80 et 101 m<sup>2</sup> de surface habitable
- Chaque maison dispose d'un jardin individuel privatif



## V. La programmation : les collectifs



- 25 collectifs sociaux (TROIS MOULINS HABITAT):

T2 x 9 (SHAB moyenne environ 45 m<sup>2</sup>)

T3 x 12 (SHAB moyenne environ 65 m<sup>2</sup>)

T4 x 4 (SHAB moyenne environ 80 m<sup>2</sup>)

- Une pension de famille sociale (TROIS MOULINS HABITAT):

T1 de 26 m<sup>2</sup> SHAB moyenne

- 22 logements intermédiaires (TROIS MOULINS HABITAT):

STUDIO x 1 (SHAB moyenne environ 34 m<sup>2</sup>)

T2 x 7 (SHAB moyenne environ 46 m<sup>2</sup>)

T3 x 14 (SHAB moyenne environ 64 m<sup>2</sup>)

- 20 logements accession:

T2 et T3 représentant une SHAB moyenne totale de 52 m<sup>2</sup>



## VI. Stationnement :

2 places par maison individuelle

- 1 place par logement collectif TROIS MOULINS HABITAT
- 2 places pour les autres logements collectifs

1 place par logement pour la résidence séniors

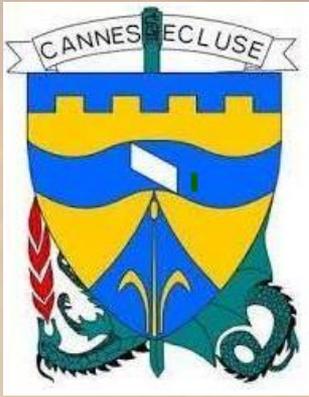


## VIII. Volumétrie

Une architecture à taille humaine : R+1+C maximum pour les bâtiments collectifs

Une volumétrie intégrée dans le respect des avoisinants

Prospects respectés



KAUFMAN & BROAD

## VI. Perspectives





# 25 LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAUX



KAUFMAN & BROAD





# 20 LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION



KAUFMAN & BROAD





# MAISONS ET 22 LOGEMENTS COLLECTIFS EN LLI



KAUFMAN & BROAD





# MAISONS INDIVIDUELLES EN ACCESSION



KAUFMAN & BROAD





# RESIDENCE SENIORS



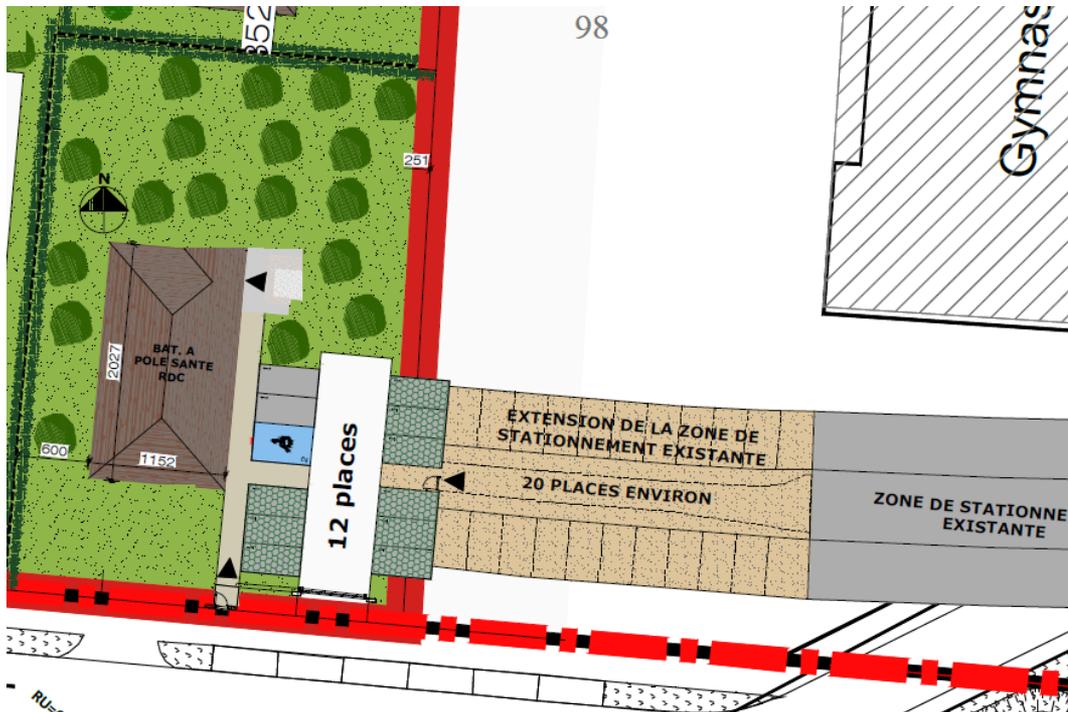
En attente de réponse par la Direction Départemental du Territoire (DDT)





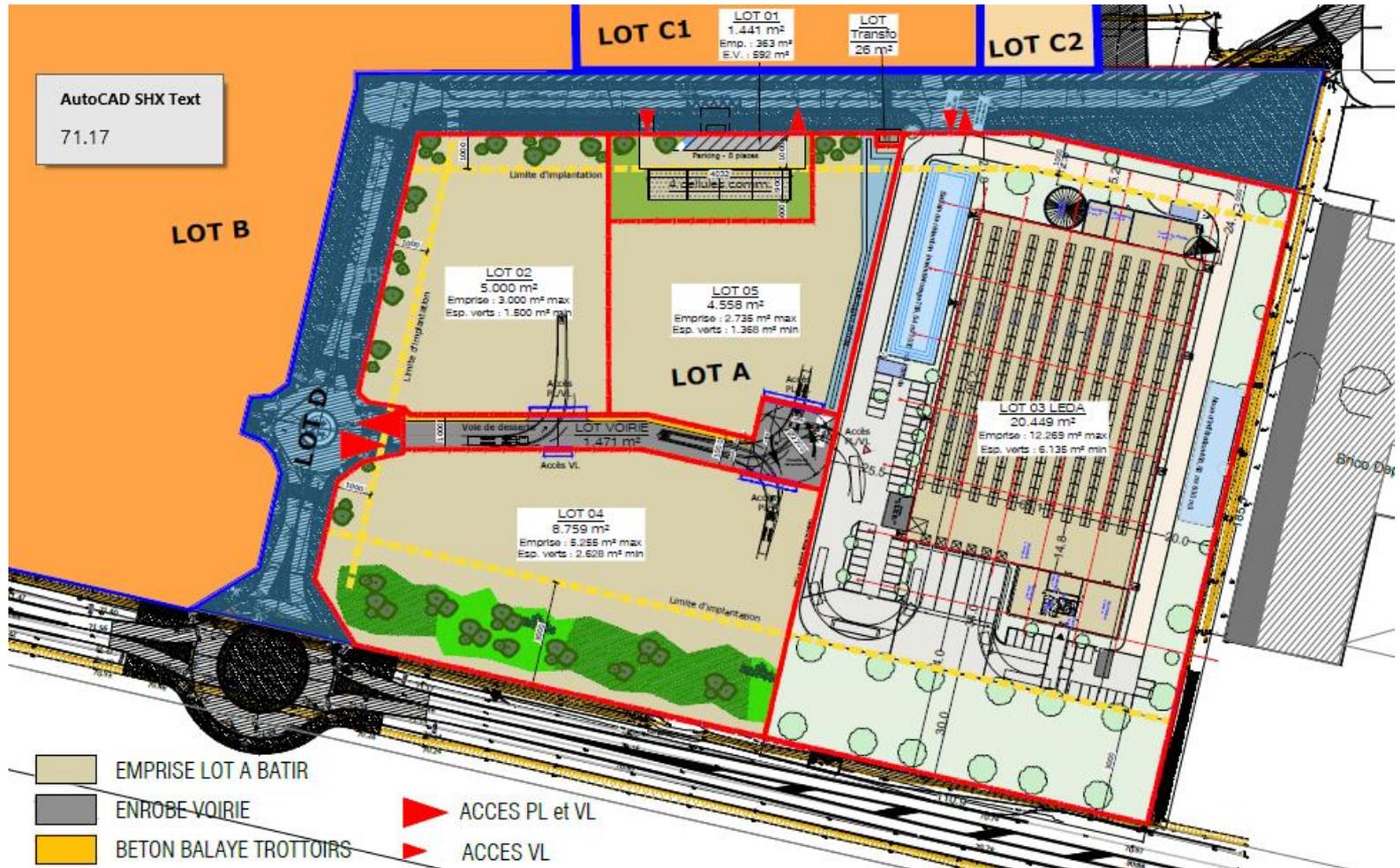
# CENTRE DE SANTE

- Une attente forte d'accès aux soins
- Une désertification médicale tant sur le sud seine et marnais que national
- Une volonté d réponse pour un accès aux soins de proximité



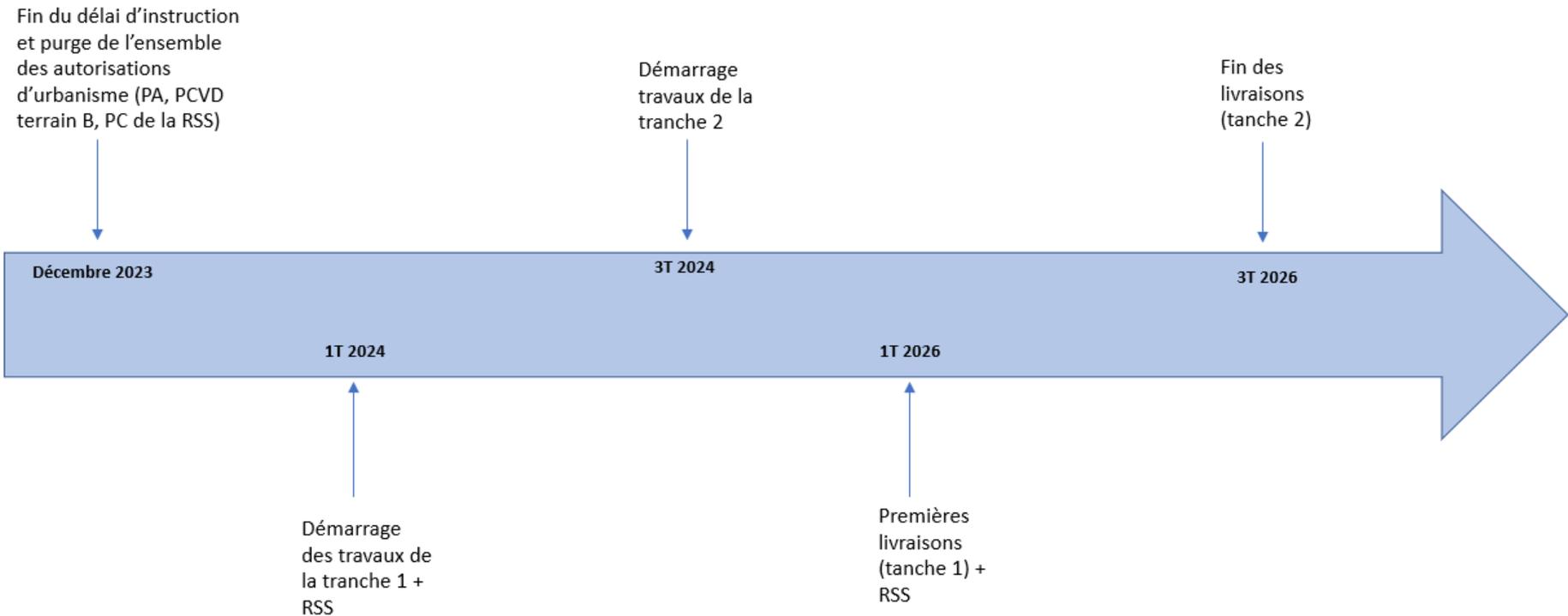


# ZONE ACTIVITES





# VII. Planning prévisionnel :







## VIII. Informations chantier



**Délai prévisionnel des travaux : 30 mois au global (6 mois d'écart entre le démarrage des tranches 1 et 2)**

- Respect des horaires de travaux conformément aux arrêtés municipaux
- Validation en amont du plan d'installation chantier et du plan de circulation des camions

**Communication chantier :**

- Boîte aux lettres mise en place à l'entrée du chantier
- Contact régulier avec les services municipaux



KAUFMAN & BROAD

## Questions / Réponses

