

# 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 les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

NOTICE  
EXPLICATIVE

VU pour être annexé à la délibération du :  
12 juin 2018

agence d'aménagement et d'urbanisme



hérit entreprises, rue Manducourt 77250 ECLUSES  
Tel. : 01.60.70.25.08, Fax : 01.60.70.29.20

## NOTICE EXPLICATIVE

### **A - LE PLAN LOCAL D'URBANISME : objectifs généraux et gestion du document :**

- La délibération du 10 décembre 2015 précise que l'élaboration du P.L.U. répond aux objectifs suivants :
  - Maîtriser la consommation d'espaces agricoles et l'étalement urbain ;
  - Conforter et favoriser le développement économique ;
  - Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation ;
  - Poser les bases d'un plan de déplacements et de stationnement.

Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie en date du 1<sup>er</sup> février 2017.

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le 29 septembre 2016, a défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Les résultats de la concertation menée sur le plan local d'urbanisme ont permis d'arrêter le projet de P.L.U, avec notamment mise à disposition de documents et deux réunions publiques :

- le 16 septembre 2016, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 30 juin 2017, présentant les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celles, avec les personnes publiques associées et consultées :

- du 5 juillet 2016, de présentation du diagnostic territorial,
- du 22 juin 2017, de présentation du projet de plan local d'urbanisme.

\*

\*                      \*

## **B - PARTI D'AMENAGEMENT**

### **1 : Principe de zonage retenu**

• 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 en pages 140 et suivantes du rapport de présentation.

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 : réalisation de la zone des Cailloux, renforcement du centre, développement d'une agriculture biologique, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : le noyau villageois.
- zone UB : l'habitat individuel (individuels au coup-par-coup et lotissements),
- zone UE : affectée aux équipements collectifs,
- zone UX : activités,
- zone 1AU : urbanisation future (les Cailloux),
- zone 1AUx : urbanisation future (les Cailloux) → reclassée en zone UXc
- zone 2AU : urbanisation future différée, à vocation d'activités,
- zone A : terres agricoles et sous-secteurs spécifiques :

Ab : espaces agricoles voués à l'implantation d'une agriculture péri-urbaine.

Ac : espaces agricoles voués à l'exploitation de carrières d'alluvions.

**Ces deux secteurs ont été supprimés suite aux avis des personnes publiques et rattachés à la zone A, agricole.**

- zone N : les espaces boisés et protégés, avec trois sous-secteurs dédiés :

Un secteur Nh : plans d'eau et zones humides.

Un secteur Nb (silos) → **reclassé en zone UX b.**

et un secteur Nd (promenades, espaces publics).

→ Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U initial :

- Suppression de la zone 2AU route de Cannes.
- zone 1AU : urbanisation future (les Cailloux) → création sur zones 2AU et UE.
- zone UE : affectée aux équipements collectifs → remaniement des limites.
- zone 2AU : → extension sur le site des Fainéantes et suppression route de Cannes.
- zone A : terres agricoles et sous-secteurs : → reclassement du secteur Nc en A.

A : reclassement en zone A des terrains situés au Sud de la Forêt de Cannes.

\*

\*

\*

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

- Le PADD (débatu au sein du conseil municipal le 29 septembre 2016) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 :

- **L'aménagement** : Préserver le cadre de vie rural et les bâtiments remarquables. Conserver au village un caractère rural et verdoyant, mais en développant l'habitat (de façon maîtrisée). Maintenir des relations de proximité (le lien social, le caractère de vie dans un village, et les relations intergénérationnelles).

→ Justifications : Le centre de Cannes-Ecluse présente une qualité de l'espace construit spécifique des villages ruraux de la Brie : il est donc important d'en préserver et renforcer les caractéristiques, par des actions sur l'aménagement qualitatif des espaces publics. La Municipalité poursuit par ailleurs un objectif de préservation du château de Cannes-Ecluse (appartenant à l'école nationale supérieure de police).

- **L'équipement** : Maintenir et développer le niveau actuel en équipements.

→ Favoriser le développement numérique.

→ Banaliser l'utilisation des équipements scolaires pour une meilleure souplesse d'utilisation sur un même site (et développer un plateau sportif centralisé à proximité du centre de loisirs sur le plateau rue des Ecoles).

→ Augmenter les surfaces de stockage pour les activités associatives.

→ Favoriser l'aménagement de points d'apports volontaires et de conteneurs enterrés, à l'exclusion de tout dépôt extérieur sur l'espace public.

→ Justifications : Une offre en équipements qui doit être adaptée aux évolutions démographiques constatées. La position de Cannes-Ecluse sur un axe routier fréquenté (la RD 606, avec la proximité de la gare de Montereau) place le village dans une situation favorable pour offrir un équipement spécifique aux ménages comme aux professionnels.

- **L'urbanisme** : Prendre en compte les caractéristiques qualitatives du tissu construit et les interfaces avec les milieux naturels, agricoles et forestiers.

- Définir une règle pour autoriser les constructions THPE (très haute performance énergétique ...).

- Réglementer l'utilisation des systèmes utilisant les énergies renouvelables.

- Etudier l'impact financier de l'urbanisation sur le budget communal, concernant les réseaux et les superstructures.

- Eviter une trop grande densité du tissu construit futur (dans les limites prescrites par le schéma directeur régional).

- Préserver la possibilité d'aménager des studios, tout en conservant une taille « décente » pour les logements.

- Limiter les possibilités de créer des fronts bâtis continus, ainsi que des lots desservis par appendices d'accès sur la voie publique ; préserver la fonction paysagère, écologique et récréative des fonds de parcelles :

- . préserver les quelques cœurs d'îlots non construits,
- . limiter les créations de nouveaux accès (sécurité routière),
- . préserver les places de stationnement riverain existantes.

→ Justifications : Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel et résidentiel, tourisme ...), qui représente pour la Collectivité une richesse à exploiter. Une image qualitative variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions. Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire initiaux). Des entrées de village qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune.

- **Paysage et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** : Intégrer ces éléments dans les projets d'urbanisation futurs (25 ha). Préserver/renforcer la fonctionnalité des espaces naturels et des corridors. Préserver la trame végétale du village (jardins, arbres remarquables, cheminements piétons).

→ Justifications : L'intégrité et la diversité des paysages naturels de la commune représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux. Ils constituent en outre un atout réel en

termes d'attractivité de Cannes-Ecluse, pour des populations à la recherche d'un logement dans un milieu rural préservé. La préservation des espaces non construits participe de la qualité d'ensemble du territoire.

- **Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques** : Préserver les continuités existantes et la biodiversité locale.

→ **Justifications** : Atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes.

- **L'habitat** : L'offre de logement doit être l'accompagnement du développement économique. L'arrivée de primo-accédant constitue la priorité. Favoriser la réalisation d'opérations de logements individuels et semi-collectifs finalisés (clé en main). Un objectif démographique minimal de 2 600 habitants par densification du village (sans compter l'urbanisation des pastilles).

→ **Justifications** : Un risque d'augmentation continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel, voire sur le niveau démographique (la population amorce une diminution depuis 2013, voir en page 126). La politique du logement doit aussi s'accompagner d'un effort en termes d'économies d'énergies.

- **Les transports et les déplacements** : Développer le transport à la demande (mis en place dans le quartier des Bordes). Aménager une aire de co-voiturage en entrée d'urbanisation. Prévoir une adaptation de la desserte en transports en commun pour tout projet important d'urbanisation.

→ **Justifications** : Le village est composé de plusieurs entités (en termes de lieux de fréquentation) ce qui nécessite de prendre des dispositions en matière de liaisons douces entre les différents points de l'agglomération. Il est desservi par un maillage de voies qui sont parfois dégradées, notamment par la vétusté et par le stationnement. Elles représentent une contrainte de fonctionnement, en termes d'aménagement de la voirie, comme de circulation routière ou piétonnière. Les entrées de village nécessitent des aménagements répondant à des exigences de qualité paysagère comme de sécurité routière (ce qui a déjà été réalisé rue Désiré Thoison et rue de Bray).

- **Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques** : Accompagner le développement numérique à court terme en favorisant le plus grand nombre de raccordements.

→ **Justifications** : La desserte adsl (et - ou - en très haut débit) représente un facteur de développement en termes d'attractivité pour les activités de production et de services comme pour la fonction résidentielle.

- **L'équipement commercial** : Augmenter et diversifier l'offre, en harmonisation avec le développement économique communautaire, la Région, la Chambre de Commerce et d'Industrie et Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

→ **Justifications** : La commune, compte tenu de sa taille n'a pas pu développer une centralité commerciale importante. Elle bénéficie cependant d'un potentiel de développement artisanal, commercial et de services qui doit être accompagné, principalement sur le secteur des Cailloux.

- **Le développement économique et les loisirs** : Harmoniser une offre d'emplois de proximité avec l'offre de logement. Développer une offre résidentielle maîtrisée à destination des entreprises, sur la partie haute du plateau sportif. Favoriser la transformation des fermes dans une optique de diversification des activités, notamment dans le domaine de l'hébergement hôtelier.

→ **Justifications** : Le développement des entreprises existantes, l'aménagement de la zone des Cailloux, représentent l'un des enjeux majeurs du P.L.U, de même que l'exploitation du potentiel touristique du site (prise en compte du devenir des corps de fermes et des grandes propriétés comme le château de Cannes-Ecluse).

- **Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain** :

Les données sont les suivantes (avec une obligation d'augmenter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat toutes deux de 10 %, et avec 35 logements/ha minimum dans la zone des Cailloux) :

Le SDRIF limite l'extension urbaine à 5% des 118 ha d'espaces urbanisés caractérisés par l'analyse du cadastre et du MOS (113,8 hectares dans le *référentiel territorial* de l'IAU). Ainsi Cannes-Ecluse peut urbaniser d'ici 2030, 5,9 ha (qui sont, pour 4 hectares, transférés dans le projet de SCOT, aux besoins de

développement du Parc Napoléon). De plus, le SDRIF permet l'ouverture à l'urbanisation de 50 ha (2 pastilles de 25 ha chacune).

L'objectif de consommation d'espaces retenu est au total de 26,7 ha, sur la zone des Cailloux et celle des Fainéantes, et de 1,2 hectare pour l'extension de la zone UXb.

NOTA BENE : l'urbanisation de la zone « les Fainéantes » ne pourra se prévoir que lorsque la zone des Cailloux sera intégralement urbanisée. Par ailleurs, la consommation des espaces agricoles ainsi définie a été prévue dans le cadre du SDRIF.

Les autres espaces constructibles pour le logement sont représentés soit par des reconversions de sites déjà bâtis, soit par des divisions foncières :

- reconversion du site Dupessey, (les Bordes Est) ..... soit 58 logements
- reconversion du site Electopreci et autres ..... soit 8 logements
- construits dans le tissu en 2014 ..... soit 13 logements
- construits dans le tissu en 2015 ..... soit 4 logements
- construits dans le tissu en 2016 ..... soit 7 logements
- densification dans le tissu construit ..... soit 40 logements (dont on ne retient que 50 % du potentiel, soit 20 logements).

TOTAL : ..... 130 logements => 110 logements.

→ Justifications : les superficies à mobiliser sont suffisantes pour permettre un niveau de construction cohérent avec les besoins de l'accroissement démographique retenu. Il s'agit de répondre aux besoins imputables au « point mort » démographique tout en développant la démographie à hauteur de 2.600 habitants en 2030, pour la population des résidences principales, sans la zone des Cailloux, et à 3.000 habitants, avec la réalisation de la zone des Cailloux.

\*

\*

\*