

ARRIVEE LE

13 JUIN 2023

60510 MAIRIE DE BRESLES

JUIN 2023

MEMOIRE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

(Mise à disposition du public par voie électronique du 2 mai au 2 juin 2023)



**Projet d'un lotissement de 117 lots individuels et de 2
Macro-lots collectifs soit 147 logements ainsi que la
réalisation d'équipements collectifs sur la commune de
BRESLES (60510) au lieu-dit « Folle Entreprise » par la SAS
Viabilis la Qualité du Territoire
(N°PA06010322T0001)**

MEMOIRE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observations de Madame GARESSE : *Avis non prononcé sur le projet*

Absence de communs ou espaces publics

Suggestions de création :

- *Pour attirer les jeunes familles : un skatepark, une aire de jeu pour les enfants ;*
- *Pour encourager la pratique sportive : une structure de street workout et un parcours sportif ;*
- *Pour favoriser la convivialité : une piste de pétanque, un jardin collectif ou une maison de quartier.*

Ces dispositions ne concernent pas directement l'aménageur mais la collectivité dans le cadre d'une rétrocession envisagée.

A proximité du lotissement se trouve le City Stade (à moins de 5 minutes à pied). L'offre d'équipements sportifs est déjà présente sur la commune : dojo, tennis, pétanque, halle au sport, piscine, ainsi qu'un parcours sportif qui sera prochainement implanté dans le parc de la Trye.

Il est en outre prévu dans le cadre du lotissement la création d'un verger à l'Ouest du projet. La création de ce verger a pour objectif de réimplanter d'anciennes espèces de la région de manière participative et pédagogique. Il sera ainsi prévu un parcours avec des panneaux descriptifs.

La taille et la qualité des espaces verts :

Interrogations sur la petite taille des espaces verts et sur leur aménagement : installation de bancs et tables de pique-nique, espaces fleuris et sauvages favorisant la biodiversité, panneaux pédagogiques sur l'environnement.

La municipalité installe depuis 2 ans des bancs à travers la ville, le lotissement, comme le reste de la commune, sera compris dans cette démarche.

S'agissant des panneaux pédagogiques, la réponse est donnée au paragraphe précédent.

Les espaces verts et plantations prévus en accompagnement du projet devront se faire en utilisant le plus possible des essences locales (privilégier le Label Végétal Local) et seront gérés selon un principe de fauche tardive (tout en maintenant la possibilité de réaliser des tontes sur les bandes près des voiries ou du bâti pour garder une harmonie paysagère) afin de permettre à la faune locale de continuer à fréquenter le site voire de développer la biodiversité sur le site.

De plus, afin de favoriser la biodiversité locale les haies existantes seront densifiées et des bosquets seront implantés au sein des espaces verts, ainsi qu'un verger rustique sera également créé en partie nord-ouest. Cette mesure aura un impact positif sur la faune locale, et plus particulièrement pour l'avifaune et les chiroptères.

Le projet a pris en compte le passage de l'avifaune et des chiroptères en conservant les haies ayant un intérêt comme protégée au sein du projet, et rétrocédée à la commune afin d'en assurer l'entretien.

En somme, un grand linéaire de haies sera replanté sur la quasi-totalité des pourtours du projet et ce dès le début du chantier, indépendamment du phasage proposé, afin d'assurer le développement de la biodiversité avant la majorité des constructions.

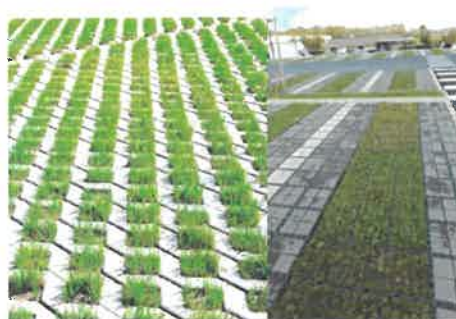
L'aménagement des voiries et trottoirs :

Interrogations sur la plantation d'arbres dans le cadre de l'augmentation des températures, et de la baisse de la pluviométrie en été, le long des routes pour rafraîchir les rues ; sur le type de matériau utilisé pour la voirie et trottoir : goudron ou matériaux plus imperméables

Pour apporter de l'ombre, une haie d'arbres est prévue le long de plusieurs voiries (voir le plan de composition).

Les routes seront goudronnées puisqu'en effet, les contraintes liées à la circulation des engins de collecte des ordures ménagères sont prises en compte dans la conception des espaces publics et des voiries.

Cependant, les places de stationnements sur l'espace public seront réalisées avec des matériaux perméables. Pour les emplacements de stationnements imposés sur les lots, le règlement de lotissement impose un cadre dans la réalisation des aires de stationnements.



(Extrait du règlement du lotissement – PA10)

Pour la baisse de la pluviométrie : Il est recommandé l'installation de dispositifs de récupération des eaux pluviales, limitant ainsi la consommation d'eau.

Implantation et qualité du bâti :

Suggestion d'aménagement :

-Éviter que les maisons soient toutes tournées vers la route, de façon très individuelle ce qui est un aménagement daté qui ne favorise ni la convivialité ni la vie de quartier.

-Favoriser la bâti léger ou projets de lotissements innovants répondants aux enjeux sociaux et environnementaux actuels. L'emprise minimale au sol doit être visée et ambitieuse.

Le projet présente une diversité architecturale dans les formes urbaines et intègre l'ensemble du parcours résidentiel. En effet, le lotissement intègre des tailles de parcelles diverses et variées pouvant répondre à tous les ménages :

- Une offre de maison individuelles avec une taille variée

- Des maisons en bande, denses, favorisant l'accèsion à la propriété par des prix maîtrisés et se rapprochant d'un habitat urbain
- Des macros-lots destinées à développer une offre locative par des logements collectifs répondant aux enjeux actuels et de demain.

S'agissant de l'emprise au sol, l'article 14 du règlement du lotissement impose :

- Un coefficient maximum d'emprise au sol au moins égal à 50% de celui imposé par le PLU et plus restrictif dans la majorité des cas, au cas par cas, selon la taille et la forme des terrains.
- Une surface minimale de pleine terre d'au moins 25% au cas par cas, selon la taille et la forme des terrains.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes. L'ensemble des permis qui seront déposés seront soumis à la réglementation RE2020 à minima. Suivant le phasage proposé et la temporalité des dépôts de permis, on en déduit que la majorité des constructions sera soumise à la réglementation RE2020 et plus (objectifs 2025, 2028...)

De fait, la réglementation en vigueur évolutive répondra aux enjeux soulevés. La conception des constructions devra notamment prendre en compte l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est encouragée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

La recherche de la performance énergétique est encouragée afin de maîtriser les besoins énergétiques (chauffage, éclairage, climatisation, etc.) et de renforcer l'efficacité énergétique des constructions. Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée. Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération des eaux pluviales, limitant ainsi la consommation d'eau.

Le choix de matériaux durables et de procédés constructifs à faible dépense énergétique pour la construction est encouragé.

En somme, il est fait le choix non pas d'aller sur un bâti léger mais d'encourager les constructions « bas carbone ».

Desserte par les transports en communs

Suggestion de création d'un arrêt de bus à proximité afin de réduire le temps de parcours vis-à-vis des arrêts existants.

La municipalité est en cours de discussion avec la CAB et la Région, compétents en la matière, afin de rationaliser la desserte en arrêt de bus sur la commune. Une fois le lotissement achevé, la création d'un nouvel arrêt sera étudiée.

Le projet se veut en somme ambitieux, puisqu'une piste cyclable est prévue afin de développer les mobilités douces et pourra être étendue à l'avenir.