

Démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme Commune de BRULEY

Compte rendu de la réunion 12 du 20 février 2014

Réunion thématique « Déplacements mobilité » n°2

Personnes présentes lors de la réunion :

Mairie de Bruley :

- Claude MANET *Maire*
- Alain GOMBAULT *Conseiller*
- Jacques DURAND *Adjoint*
- Elisabeth POIRSON *Conseillère*

Habitants de Bruley :

- Monique GENERIL
- Pierre MANET
- Jacqueline RICHARDIN
- Evelyne MORISET
- Olivier BRUNEL
- Françoise MASUTTI
- Francis POIRIER
- Odile ROULLE

Bureau d'étude ITB :

Damien LEVE
Bastien HURSTEL

PNR de Lorraine :

Jean-Marc GAULARD

Déroulement de la réunion :

Cheminement et accessibilité dans la commune.

La carte des cheminements (sources IGN) a été complétée avec les habitants.

La venelle entre la rue Victor Hugo et le nouveau quartier a été repérée sur le plan. Cette liaison est à prendre en compte dans la desserte future pour le quartier du Barbaumont.



Une étude sur l'accessibilité de la commune a été réalisée sous la houlette de l'association des maires.

Cette étude décrit l'état des lieux des travaux nécessaires à la mise en accessibilité pour tous, des bâtiments recevant du public et des espaces publics du village. Par exemple, dans la rue de Voisel, un trottoir serait nécessaire pour permettre une meilleure accessibilité et assurer la sécurité des villageois.



Par ailleurs, le projet de rénovation du site du cimetière (prévu prochainement) intègre une réflexion sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Comparaison 1988 - 2014



Les deux cartes ont été réalisées à partir d'un diagnostic de la commune en 1988, mis à jour par la mairie en 2014.

Nous avons remarqué qu'en 25ans le nombre de résidences secondaires n'a pas beaucoup évolué.

En revanche, le nombre de logements vacants est passé de 19 à 12.

D'après les chiffres de L'INSEE sur les 25 dernières années, on a une moyenne de 6 résidences secondaires et de 15 logements vacants.

Année	1988	1999	2009	2014
Maisons vacante	19	9	17	12
Résidences secondaires	3	10	6	6
Personnes seule	14			23

Source : INSEE

Parcours de vie du logement













Nous avons constaté qu'en moyenne, une personne avait 7 logements différents dans sa vie. (Maison d'enfance, logements étudiants, premier appartement en couple...)

En observant le type de logement sur la commune, nous en avons conclu à un manque de petits logements (pour le début de la vie comme pour le troisième âge)

Ces besoins peuvent aussi être une source de réponse aux nombres de logements vacants. (réhabilitation)

Etude de densité

	Forme 1 Individuel pavillonnaire	Forme 2 Individuel en bande	Forme 3 Individuel groupé	Forme 4 Petit collectif	Forme 5 Forme villageoise
					
					
Densité :	10	15-20	20-30	25-40	25-40

Explication du concept de « densité » : La densité est le nombre de logements à l'hectare. Une même densité peut varier dans la forme urbaine, par la taille des parcelles ou les types de logements (grands, petits, ...).



Plusieurs échantillons ont été choisis dans différentes tranches d'urbanisation de la commune.

Les hectares A, B et C correspondent au village ancien. D, E et F correspondent aux extensions du noyau villageois. G et H sont représentatifs d'un lotissement pavillonnaire des années 90. J est un site construit récemment au-delà des jardins du village.

Les personnes présentes ont recherché par zones, le nombre, le type de logements, le linéaire de voirie ainsi que la forme des parcelles, pour pouvoir comparer les hectares entre eux.

Hectares pris en étude	Nombre de logements	Petit<60 m ²	Moyen	Grand<140 m ²	Potentiels
A	21		13	8	11-
B	14		4	10	13
C	18		17	1	3
D	8		4	4	9
E	9		7	2	7
F	6	2	3	1	5+
G	3			3	1
H	10		9	1	1
J	2		1	1	1+

Sur l'ensemble de ces échantillons, nous en avons conclu que la commune offrait un grand nombre de potentiels de nouveaux logements. (50 déterminés selon l'exercice)

Les hectares choisis peuvent se densifier en fonction des bâtiments existants, des accès, de la composition urbaine, ... Ainsi, chaque secteur offre des possibilités diverses d'évolution à plus ou moins long terme.



En exemple, l'hectare « F » contient actuellement 6 logements et un commerce.

Après étude des potentiels de densification, la proposition montre 8 à 10 logements supplémentaires, tout en préservant l'intérieur de l'îlot en jardin. La densité passerait alors de 6 à 16 logements / hectare pour ce secteur. Cette densification est permise par le linéaire de voirie disponible au pourtour de l'îlot, facilitant les accès.

Potentiels de nouveaux logements dans la commune

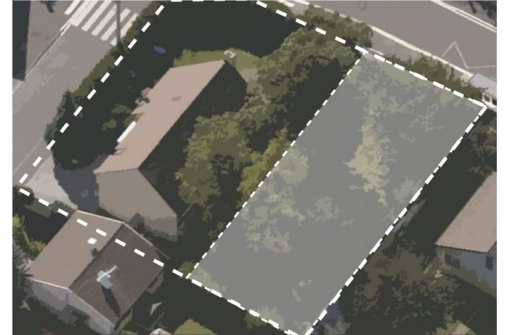
Dans une commune, les possibilités de construction de nouveaux logements peuvent être variées.

Ces potentiels peuvent être :

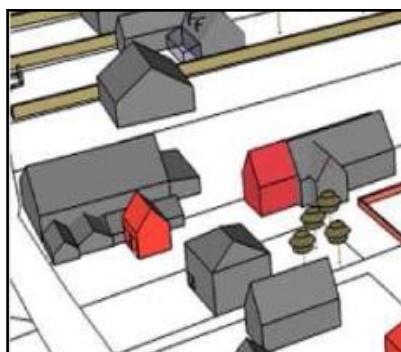
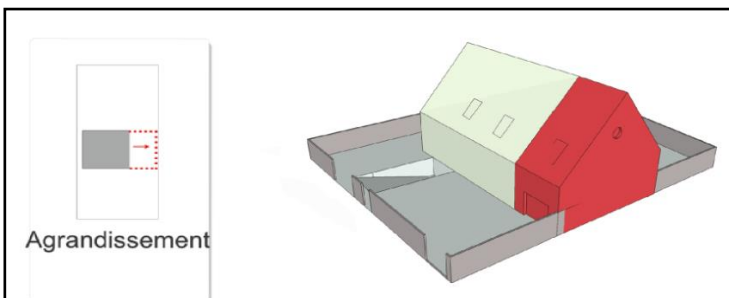
1-Des « dents creuses » (urbanisation ponctuelle de parcelles libres)



2-Des divisions parcellaires



3-Des extensions de constructions existantes.



4-Des rénovations de logements vacants ou dégradés.



En quelques chiffres, le besoin en logements

Carte de situation des parcelles libres pouvant être construites prochainement (dents creuses dans le village)



- Pour la commune de Bruley, le PLH prévoit 14 logements supplémentaires en 6 ans et le SCoT-sud 54 nous indique 46 logements pour 20 ans. Si on ramène cette échéance à la durée de prévision du PLU de **10 ans, c'est environ 23 logements supplémentaires.**
- **15 logements vacants** sont répertoriés en moyenne. Une ambition de rénovation d'un quart peut être envisagée. C'est donc **4 logements ainsi créés ou rénovés en 10 ans.**
- **32 « parcelles libres »** sont présentes au sein de l'enveloppe urbaine (carte ci-dessus). La rétention foncière y est parfois forte, mais nous pouvons émettre l'hypothèse qu'un tiers des parcelles en question seront construites en 10 ans (environ 10 parcelles, soit une construction par an). Ici ne sont pas comptés les potentiels d'extension des bâtiments et les divisions de grandes parcelles n'ont pas toutes été chiffrées.
- Sur les 23 logements, indiqués par les estimations du PLH et du SCoT, nous pouvons **soustraire 10 parcelles en dents creuses et 4 logements rénovés.** Il apparaît donc un **besoin en terrains constructibles pour 9 logements supplémentaires.**
- Le SCoT nous précise la densité attendue pour ces nouveaux secteurs : entre **15 et 20 logements à l'hectare.** C'est donc 0.5 à 0.75 hectare nécessaire à cette dizaine de logements, construit en extension du village.
- **Le secteur du Barbaumont représente environ 2.6 hectares.** Le **phasage de son aménagement** paraît donc indispensable pour prévoir une urbanisation par tranche, pouvant répondre à la demande des 10, 20 ou 30 prochaines années.
- De plus, la construction des « dents creuses » pourrait être favorisée par une action municipale soutenant la diffusion de cette pratique. Les ambitions en matière de densification du tissu existant pourrait être précisées et faire l'objet d'une démarche à destinations des propriétaires. Ainsi, le chiffre de 1/3 pour la rétention foncière (pris comme hypothèse) pourra être revu et réduit par ces actions communales. Rappelons que les dents creuses sont des parcelles desservies par les réseaux, ne nécessitant pas de voiries supplémentaires. **L'économie de projet consiste alors à profiter de ces espaces libres avant d'urbaniser de nouveaux secteurs.**

Prochaines étapes :

Vendredi 11 avril 2014 : réunion « Urbanité, quartiers, logements » n°1, à 18h00