

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

Préparation de la réunion

## Réunion thématique « Urbanité - logements » n°1

### Reprise de la dernière réunion



#### 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 seules	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



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 <sup>2</sup>	Moyen	Grand<140 m <sup>2</sup>	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 :

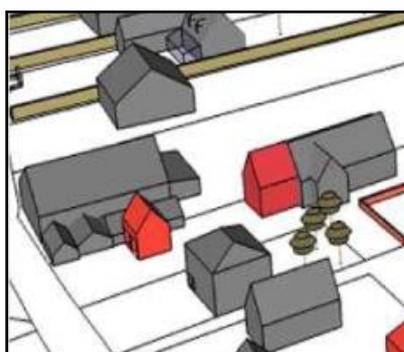
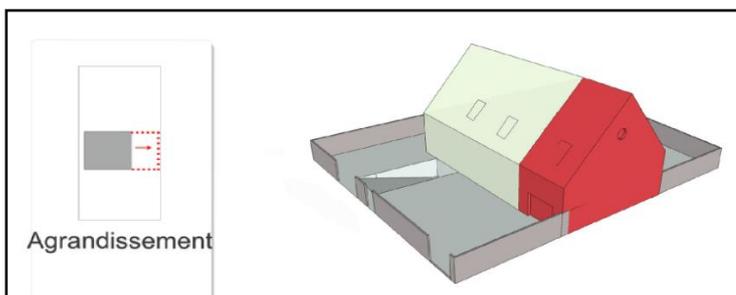
### 1-Des « dents creuses » (urbanisation ponctuelle de parcelles libres)



### 2-Des divisions parcellaires



### 3-Des extensions de constructions existantes.



### 4-Des rénovations de logements vacants ou dégradés.



## Poursuite des réflexions

### Etat des lieux du parc de logements

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	148	143	146	190	214	237
Résidences principales	113	111	128	171	195	214
Résidences secondaires et logements occasionnels	11	6	9	9	10	6
Logements vacants	24	26	9	10	9	17

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

**237 logements en 2009, 252 logements en 2013**

#### Le rythme de construction

De 1990 à 1999 : 24 logements

De 1999 à 2009 : 24 logements

De 2009 à 2013 : 15 logements

**Une moyenne de 2 à 3 logements construits par an**

#### Les logements vacants ou dégradés, (mise à jour des chiffres)

**6 logements dégradés** selon la mairie, (9 selon le PLH)

**4 logements vacants** selon la mairie, (17 selon l'INSEE)

6 maisons actuellement en rénovation

**Quel potentiel de réhabilitation de ces logements ?**

Pourcentage acceptable pour le marché du logement : 4 à 5 %, soit 10 à 13 logements

**Pour info : 5 résidences secondaires** (6 selon l'INSEE)

#### Le besoin en logements, hypothèses pour 2026 ?

Pour la commune de Bruley,  
le PLH prévoit **14 logements supplémentaires en 6 ans**  
le SCoT-sud 54 nous indique **46 logements pour 20 ans**.

Si on ramène cette échéance à la durée de prévision du PLU de **12 ans, en 2026,**

**C'est environ 28 logements supplémentaires.**

En cohérence avec le rythme des 20 dernières années (2 à 3 constructions par an)

## Quelle typologie de logements à compléter ?

### Les logements locatifs

En 2009 : 42 logements en location selon l'INSEE

#### LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2009		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999		
	Nombre	%		Nombre de personnes	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>214</b>	<b>100,0</b>	<b>587</b>	<b>18</b>	<b>195</b>	<b>100,0</b>
Propriétaire	166	77,9	461	20	146	74,9
Locataire	42	19,8	118	6	39	20,0
dont d'un logement HLM loué vide	7	3,2	14	13	6	3,1
Logé gratuitement	5	2,3	8	38	10	5,1

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

En 2013 : selon la mairie

**22 maisons en location (9%)**

**28 appartements en location (11%)**

20% des logements sont loués à Bruley, contre 30% sur le Communauté de Communes du Tolois

**Quelle répartition du locatif / propriété ?**

### La taille des logements

En 1999 : 33 appartements du T1 au T3

En 2009 : 15 appartements du T1 au T3

#### LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2009		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>214</b>	<b>100,0</b>	<b>195</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	1	0,5	0	0,0
2 pièces	3	1,4	9	4,6
3 pièces	11	5,1	24	12,3
4 pièces	41	19,4	49	25,1
5 pièces ou plus	158	73,7	113	57,9

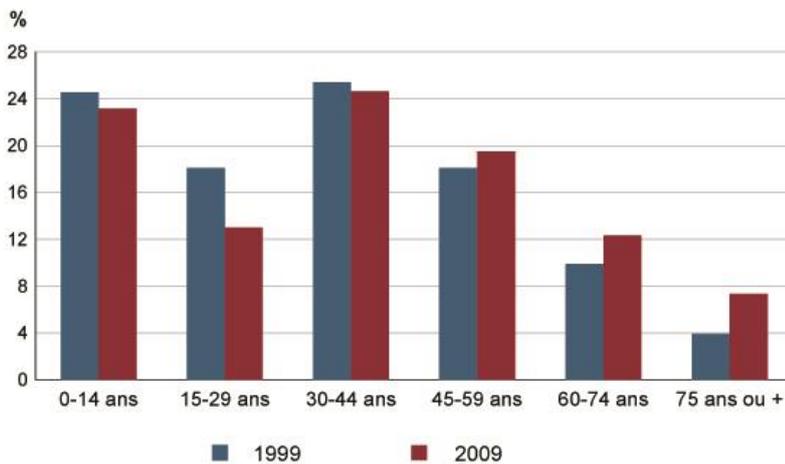
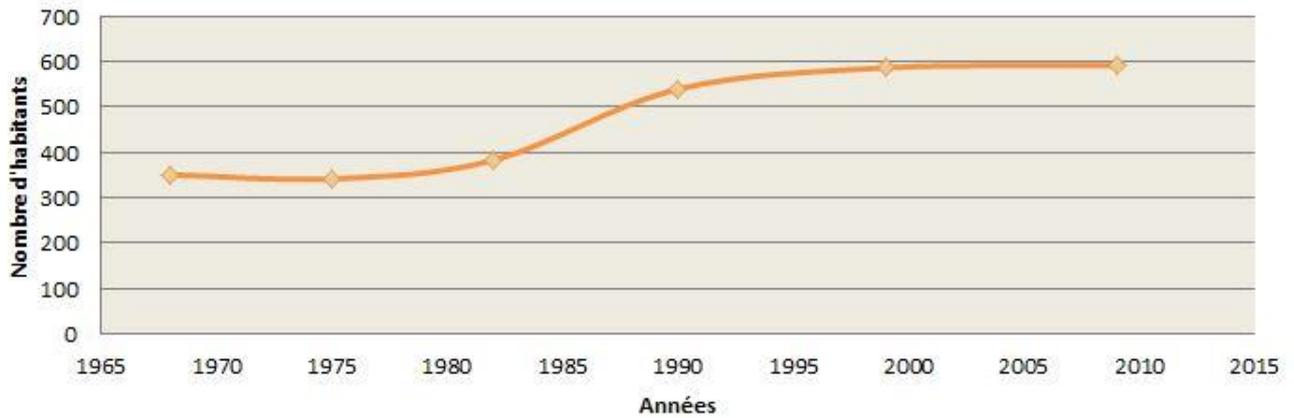
Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

**Quel besoin en petits logements pour le futur ?**

En 2009 : 218 maisons et 19 appartements, soit 8% d'appartements

## Quelles évolutions de la population ?

### Evolution de la Population



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

**Comment accueillir les 0-30 ans ?**

**Comment loger les + de 60 ans ?**

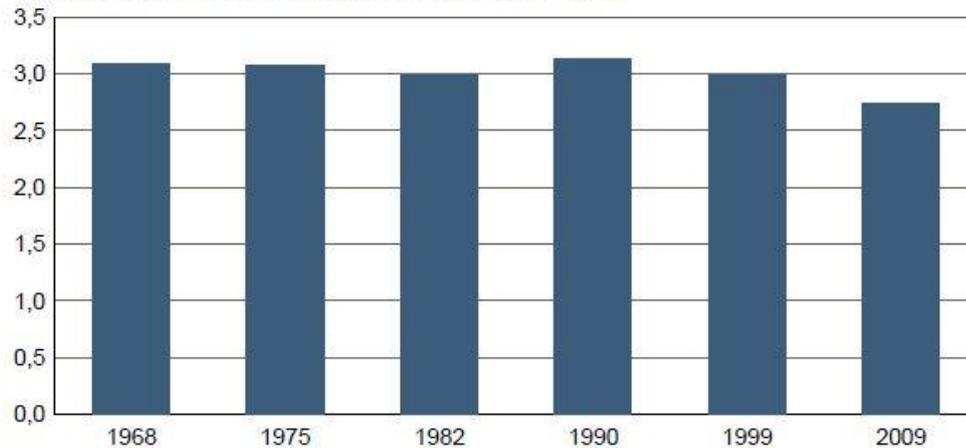
## Décohabitation et desserrement des ménages

### LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2009	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	5,3	4,8
- maison	5,5	4,9
- appartement	3,2	3,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

### Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

A Bruley :

En 1990 : 3.2 personnes par logements

En 2009 : 2.7 personnes par logements

En 2026 : ? 2.4 selon les courbes de tendance

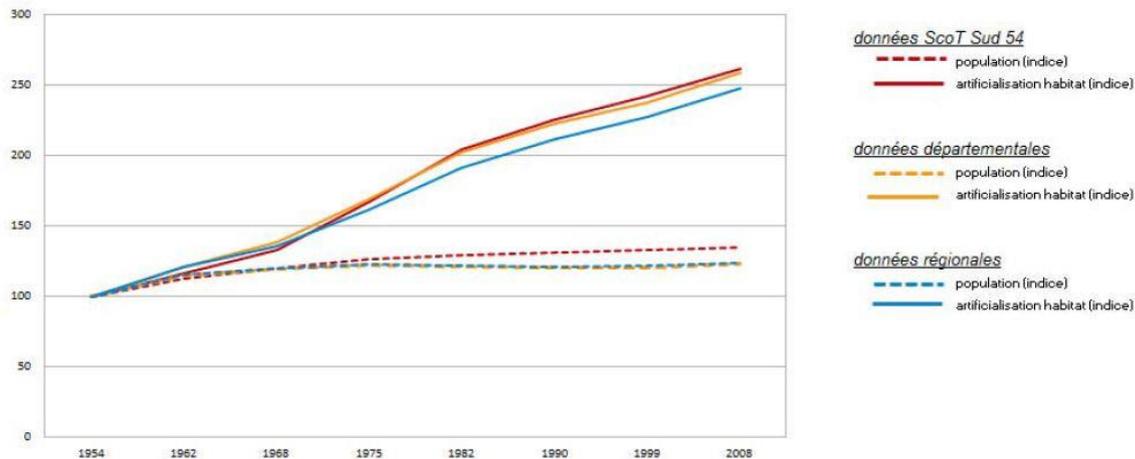
	1982	1990	1999	2005	2007	2013	2026	2030	2038
Sud54	2,71	2,55	2,4		2,3	2,24	2,14		2,01
France	2,7	2,57	2,4	2,31				2,06	

## Répartition du besoin en construction

### > Des surfaces artificialisées qui augmentent plus vite que la population entraînant des conflits d'usage de l'espace

Le diagnostic a mis en évidence une consommation foncière depuis 10 ans estimée en moyenne à environ 193 ha par an (soit 1 936 ha) ventilés de la manière suivante :

- Usage résidentiel : environ 81,3 ha/an,
- Usage économique : environ 35 ha/an,
- Usage commercial : environ 8,6 ha/an,
- Pour les infrastructures : environ 51 ha/an,
- Pour les équipements : environ 17,7 ha/an.

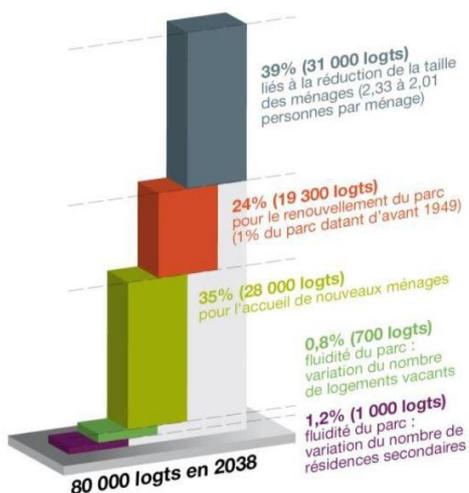


Source: MAJIC2 (DGFIP), INSEE Traitements: DREAL Lorraine

L'augmentation de l'artificialisation des sols a été beaucoup plus dynamique que l'augmentation de l'indice de population.

Ainsi 1 936 ha ont été consommés en dix ans (1999-2009) :

### RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT :



Produire 38 000 logements à horizon 2026

Produire 42 000 logements entre 2026 et 2038

## La consommation foncière

### Le rythme de consommation foncière liée à l'habitat

De 1999 à 2009 : 0.8 hectare (méthode de calcul du PLH à confirmer)

De 2009 à 2013 : 1.4 hectares (grandes parcelles individuelles d'environ 1000m<sup>2</sup>)

**Soit 2.2 hectares pour 14 ans et 0.16 hectares (1600 m<sup>2</sup>) par an**

Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche : réduction de moitié du rythme d'artificialisation des terres

### Reprise des objectifs du SCoT :

**REPÈRES I** tableau récapitulatif des objectifs chiffrés de limitation de la consommation foncière en extension (hors enveloppe urbaine)

	Rappel du bilan des 14 dernières années (1999 - 2013)	Projections des besoins pour les 25 prochaines années (2013 - 2038)	Objectifs à l'horizon 2038 (par rapport à 1999 - 2013)
Habitat	81 ha/an	46 ha/an	Objectif de - 50 %

De 1999 à 2013 : 2.2 hectares

**De 2013 à 2038 : 0.6 hectares environ ?**

## Objectif de construction dans l'enveloppe urbaine

**Tableau d'estimation de la consommation foncière selon l'armature territoriale**

	Logements à produire 2013-2038	Part logts	Part logts	Part logts	Part logts	Densité extensions 2038	Part de construction dans l'enveloppe urbaine 2038	Part de construction hors enveloppe urbaine 2038	Nombre de logements dans l'enveloppe urbaine en 2038	Nombre de logements hors enveloppe en 2038	Total surface consommée 2038	Surface consommée/an (2013-2038) agrégation
		TYPE 1	TYPE 2	TYPE 3	TYPE 4							
<b>Pôle Urbain métropolitain (Grand Nancy)</b>												
Nancy	11423	0%	0%	0%	0%		100%	0%	11423	0	0	0,00
Nancy 1ere	12316	0%	5%	40%	55%	35	75%	25%	9237	3079	87	3,45
Nancy 2e	7706	0%	10%	50%	45%	29	75%	25%	5779	1926	61	2,46
Nancy 3e	874	0%	25%	65%	10%	20	75%	25%	655	218	12	0,47
<b>Agglomérations relais</b>												
Centre	7540	0%	15%	50%	35%	26	66%	34%	4977	2564	104	4,17
Polarités	2595	0%	30%	50%	20%	20	66%	34%	1829	942	47	1,87
Reste EPCI	2595	0%	55%	40%	5%	15	66%	34%	1597	822	59	2,37
<b>Pôle urbain d'équilibre</b>												
Polarité	10180	0%	15%	55%	30%	25	66%	34%	6719	3461	141	5,62
Reste EPCI	2588	0%	55%	40%	5%	15	66%	34%	1708	880	64	2,54
<b>Bourg centre urbain + Baccarat</b>												
Bourg urbain + Baccarat	3071	0%	30%	55%	15%	19	66%	34%	2027	1044	56	2,22
<b>Non polarité</b>												
Non polarité pression	10293	0%	55%	40%	5%	15	66%	34%	9092	4684	338	13,52
Non polarité	8956	0%	70%	30%	0%	13	66%	34%	3613	1861	146	5,85
<b>Total général</b>	<b>80138</b>	<b>0%</b>	<b>35%</b>	<b>45%</b>	<b>20%</b>	<b>20</b>	<b>73%</b>	<b>27%</b>	<b>58655</b>	<b>21482</b>	<b>1113</b>	<b>44,5</b>

66 % des 28 constructions : dans l'enveloppe urbaine

**Soit 18 logements environ**

**Proposition : 5 logements à rénover et 13 parcelles libres à construire**

Les « dents creuses » ou **parcelles libres à construire** dans le village, 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.**

34 % des 28 constructions : en extension de l'enveloppe urbaine

**Soit 10 logements environ**

Densité préconisée par le SCoT, 15 à 20 logements par hectare.

Soit 0.5 à 0.7 hectares en extension

En cohérence avec la réduction de moitié de la consommation de terres agricoles

## Les potentiels de l'enveloppe urbaine

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

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 d'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.

**Un objectif communal : 1 logement dans l'enveloppe urbaine par an ?**

en priorité celles proches du noyau villageois, en fonction de la complexité. L'îlot F par exemple ?

**13 logements à l'horizon 2026**



## En quelques chiffres, le besoin en logements jusqu'en 2026

### Dans le village existant

18 logements environ

Proposition : 5 logements à rénover et 13 parcelles libres à construire

### En extension du village

10 logements environ

Sur 0.5 à 0.7 hectares

Proposition : des petits logements à répartir

## Comment prévoir après 2026

### Dans le village existant

Compléter le village dans son enveloppe (encore 20 logements potentiels)

### En extension du village

La suite du quartier du Barbaumont (environ 2.6 hectares).

Une réflexion à engager sur le **phasage de l'aménagement** pour les 10, 20 ou 30 prochaines années.

