

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

Compte rendu de la réunion 14 du 16 mai 2014

## Réunion thématique « Urbanité - logements » n°2

### Personnes présentes lors de la réunion :

#### Mairie de Bruley :

- Claude MANET *Maire*
- Alain GOMBAULT
- Elisabeth POIRSON
- Fabrice PEFFERKORN
- Michèle DEMANGE

#### Habitants de Bruley :

- Monique GENERIL
- Olivier BRUNEL
- Françoise MASUTTI
- Jacques DURAND

#### Bureau d'étude ITB :

Damien LEVE

#### CC Toulous :

Benjamin LAMBERT

### Résumé de la dernière réunion :

#### EN BREF

#### Le rythme de construction

Une moyenne de 2 à 3 logements construits par an

#### Quelle répartition du locatif / propriété ?

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 la Communauté de Communes du Toulous

#### Evolution de la population

Comment accueillir les 0-30 ans ?,

Comment loger les + de 60 ans ?

Quel besoin en petits logements pour le futur ?

#### Desserrement des ménages

En 1990 : 3.2 personnes par logements,

En 2009 : 2.7 personnes par logements

En 2026 : ?

2.4 selon les courbes de tendance

#### Les logements vers 2026

**Proposition : 18 logements environ dans l'existant**

**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.**

#### **Proposition : 10 à 15 logements environ en extension**

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

Soit 0.5 à 1.0 hectare en extension

## Poursuite des réflexions

### 1) Le programme à définir

Quels vont être les habitants ?

Définition des besoins, 4 scénarii à reprendre :

#### A déterminer : les volumes nécessaires

Taille du logement,

Espace extérieur, potager, espace de détente, lien avec l'intérieur.

Espaces pouvant être mutualisés : quels usages privés, publics



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

Nous allons donc prendre 4 cas de figure à étudier parmi les multiples situations des habitants de Bruley.

- **Paulette : une personne seule** (23 personnes habitent seules en 2014 à Bruley)

Besoins : un logement de plain-pied de 65m<sup>2</sup>, proche du village avec un jardin d'une surface équivalente à l'intérieur de l'habitat.

- **Maud et Eric : un jeune couple (plus un local pour travailler)**

Besoins : un logement de 100m<sup>2</sup> environ, T3 ou plus, sur 2 niveaux, possibilité d'un local d'activité en Rez-de-chaussée (atelier ou bureau de 50 à 100m<sup>2</sup>)

- **Hector : un étudiant ou apprenti vigneron**

Besoins : un logement de 20 à 35m<sup>2</sup>, T1 ou plus avec balcon. Utilité d'un garage et d'un local vélo

- **Sarah, Jean et leurs 2 enfants**

Besoins : un logement de 120m<sup>2</sup> avec locaux de service de 40m<sup>2</sup> environ (cellier, buanderie, atelier, dépendance)

Un jardin de 250m<sup>2</sup> pour les loisirs, 2 places de stationnement et un local extérieur de rangement.

### 2) Le programme à positionner sur le plan masse

Pour répondre aux besoins du plus grand nombre, nous essayerons de disposer les habitations sur le plan, en répartissant les tailles de logement suivantes :

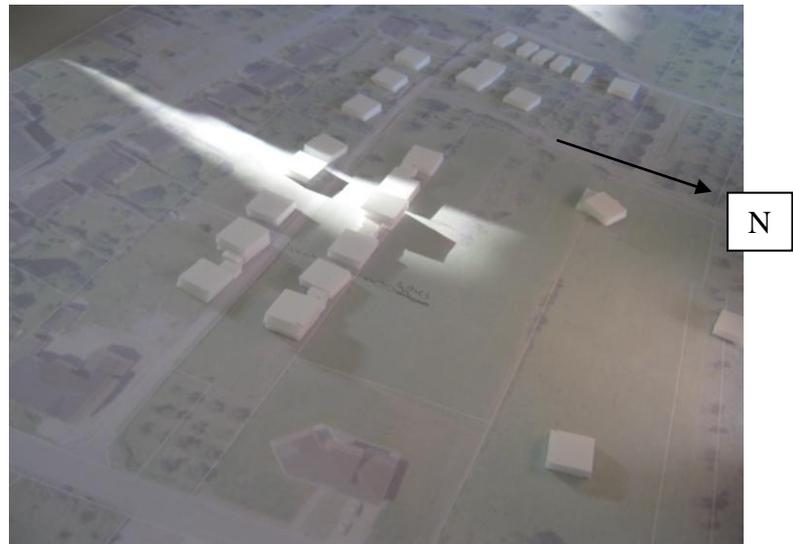
5 Grandes maisons : 200 m<sup>2</sup>

5 Petites maisons : 100m<sup>2</sup>

5 Petites logements : 50m<sup>2</sup>



Deux groupes proposent leur approche du plan masse :



**Quelques idées riches en ressortent :**

Les parcelles situées à l'entrée du quartier ont une « visibilité » plus importante, profitent du parking existant et seront des repères pour le quartier.

Les petits logements peuvent se grouper pour former un volume bâti plus conséquent.

Les maisons peuvent s'accoler par les garages pour favoriser les rapports de voisinage.

Une voirie supplémentaire paraît nécessaire si on veut urbaniser la profondeur des parcelles proposées.

Les noues pourront séparer les habitations, accompagnant les limites de parcelles (haies ou clôtures, ...)

Des réserves de foncier peuvent être utiles pour développer le quartier progressivement. Ainsi, certains vergers pourront être préservés et créeront des parcelles plantées entre les habitations.

### 3) Réduction des surfaces

6000 m<sup>2</sup> représentent trois solutions parmi tant d'autres :



#### 4) De l'individuel au collectif

Exemples de formes d'habitat plus ou moins groupées.



1 - maisons individuelles sur lot libre  
parcelles de 160 à 300 m<sup>2</sup>



2- maisons individuelles groupées



3- habitat intermédiaire



4 -habitat collectif

#### Comment intégrer les collectifs dans un village ?

Les volumes devront être en harmonie avec le reste du village. C'est-à-dire ne pas dépasser les hauteurs des maisons les plus hautes. Les dispositions devront s'approcher du tissu urbain existant dans le village.

## 5) L'habitat intermédiaire ou logements individuels superposés



4 appartement dans une grande maison (Strasbourg)



Un appartement au dessus d'une maison, un module qui se répète plusieurs fois (Strasbourg)



Maisons et appartements s'enchevêtrent dans plusieurs blocs complexes. Le tout ressemble à de petites maisons mais l'intérieur est découpé différemment. (Bordeaux)

## 6) L'habitat participatif

Définition des notions suivantes :

Groupé, partagé, auto-promotion, auto-construction,

Promoteurs ou architecte ou constructeur

## 7) Comment enrichir le plan masse sur cette réflexion ?



Danemark, Jorn Utzon, un projet de lotissement qui propose plus de grand paysage pour tous tout en gardant un jardin privé pour chacun.

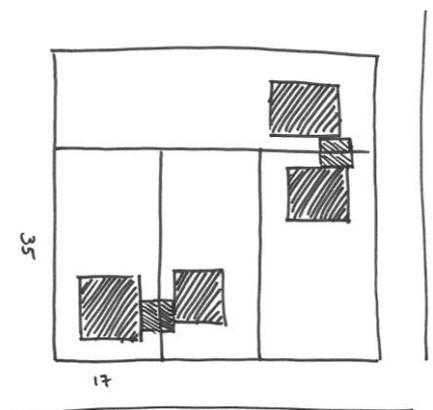
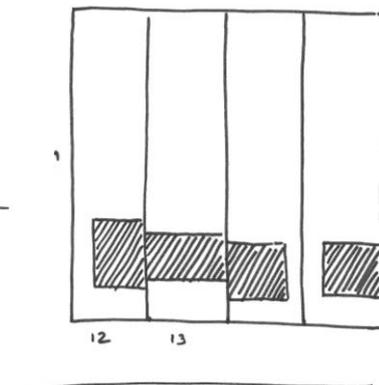
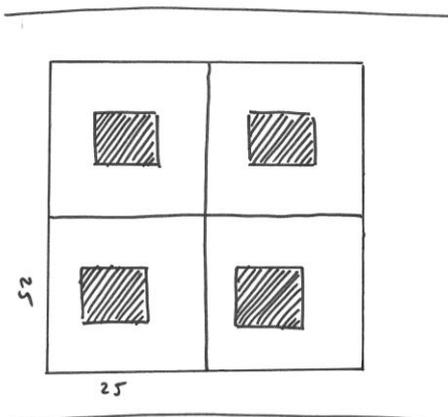
## 8) Les rapports de voisinage

Débriefing sur le sujet : espace d'intimité / espace de convivialité

Rapport au grand paysage ou fermeture des parcelles

Maisons isolées / Maisons mitoyennes par le garage / Maisons en bande sur parcelles en lanières

Trois exemples à comparer : Quels sont les meilleurs rapports de voisinage possibles ?



## 9) Les styles d'architecture

16 exemples de constructions ont été proposés lors de la réunion. Chaque personne note les propositions en répondant à la question : S'intègrent ou s'intègrent pas ?

Les notes sont : 1 pas du tout, 2 un peu, 3 moyennement, 4 plutôt bien, 5 parfaitement.

Le classement final indique les résultats suivant :

**Meilleur classement note moyenne de 3.8 :**



**Deuxième rang, note moyenne de 3.5**



**Troisième rang, note moyenne de 3.0 :**



**Quatrième rang, note moyenne de 2.7 :**



Les constructions qui ne s'intègrent pas, par ordre décroissant (la dernière s'intègre le moins) :



Ces choix sont bien sur très subjectifs et ne peuvent être pris sans leur contexte. Il s'agissait ici de montrer une palette possible d'architectures afin de débattre de l'intégration possible d'un nouveau quartier à Bruley. Le résultat peut paraître déroutant car aucune tendance ne se dégage (forme simple ou complexe, toitures variées, matériaux divers, ...). Un débat à approfondir !