

La charte pour une gestion économe de l'espace rural en Charente

Le PLU est tenu de prendre en compte la « charte pour une gestion économe de l'espace rural en Charente », qui a été élaborée en 2012 par l'État en association avec la Chambre d'Agriculture de Charente et les collectivités territoriales, ainsi que de nombreux autres acteurs publics et parapublics locaux. Ce document est prévu par la loi du 27 juillet 2010 dans tous les départements. Il convient de préciser qu'il ne génère pas de rapport de compatibilité envers le PLU.

La charte pour une gestion économe de l'espace rural en Charente a pour vocation de convaincre les acteurs locaux de l'intérêt de réduire le rythme de consommation des espaces agricoles. Elle propose des grands principes et une démarche pour s'assurer de la prise en compte des enjeux de l'agriculture dans les projets d'aménagement du territoire.

Le document rappelle que sur les dix dernières années (2000-2010), le département de la Charente a été affecté par une pression croissante sur les espaces agricoles à l'origine d'une urbanisation importante. Ce développement de l'urbanisation s'est orientée principalement vers un habitat individuel. 82 % des résidences principales sont des maisons individuelles en Charente, alors que ce taux est de 56 % à l'échelon national. La surface agricole consommée par l'urbanisation a été de 2 437 ha sur le département, soit plus de 240 ha/an entre 2000 et 2010.

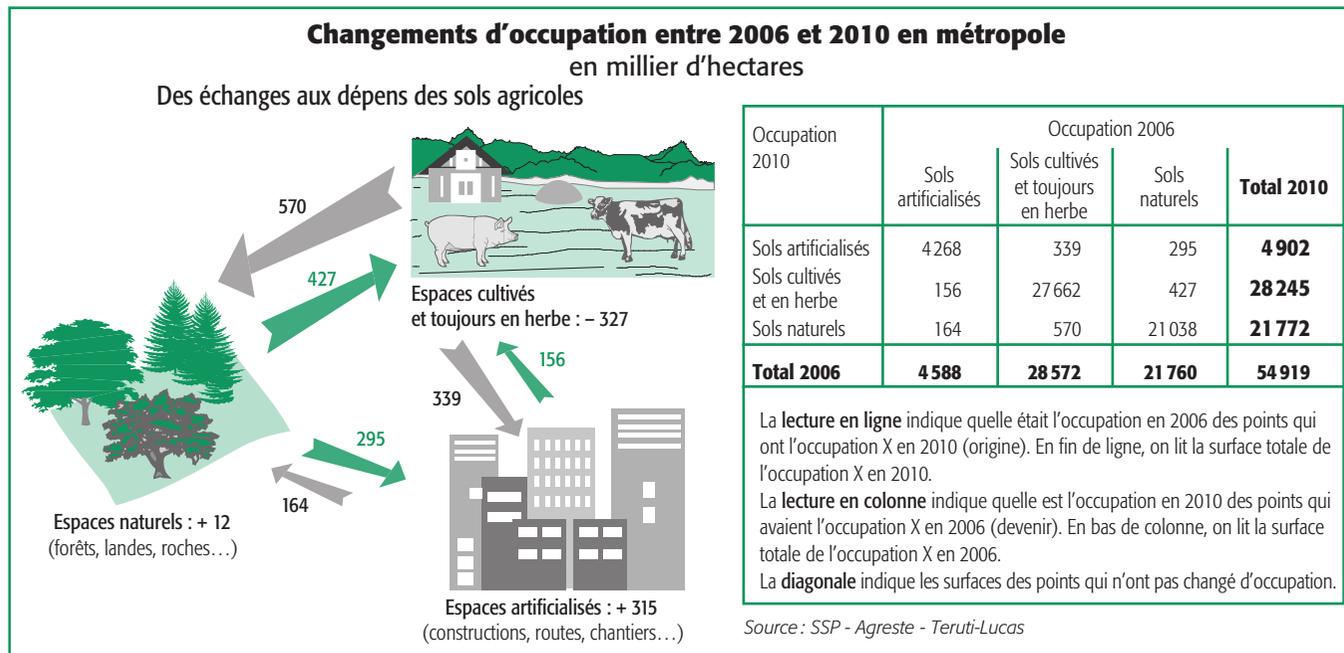
Les constructions d'habitation occupent en Charente une superficie moyenne parcellaire de 1 355 mètres², soit une forte consommation d'espace et un gaspillage qui s'effectue au préjudice des terres agricoles. Cet étalement urbain est alimenté par un éloignement croissant de la population vis-à-vis des centres urbains.

Au regard de ces constats, la charte détermine des orientations et des leviers d'action afin de limiter l'érosion des surfaces agricoles. La première orientation de la charte vise à considérer l'agriculture et la forêt en tant qu'activités économiques à ancrage territorial fort. Les PLU doivent constituer des outils de protection des activités agricoles.

La seconde orientation vise à garantir une utilisation économe du foncier, via les documents d'urbanisme. Le droit de préemption urbain et les zones agricoles protégées sont divers outils à disposition des collectivités pour agir en faveur de la protection des terres agricoles, via un développement maîtrisé de l'urbanisation.

Enfin la troisième orientation de la charte vise à encourager une urbanisation conciliant activités agricoles et accroissement du bâti. Il s'agit de densifier l'habitat autour des pôles de vie existants (bourgs, villages), de lutter contre le mitage et de privilégier des formes d'habitat plus économes et en recensant et réhabilitant le bâti existant.

Dans le cadre de son diagnostic, Le PLU doit identifier précisément les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles ainsi que la législation et la réglementation s'y appliquant (ICPE, Règlement Sanitaire Départemental...). Les caractéristiques des exploitations agricoles présentes sur la commune (âge des exploitants, nature de la production et orientation économique...) doivent également être détaillées. Une cartographie des activités agricole doit être réalisée et doit renseigner la présence des stockages d'alcool,



Source : SSP - Agreste - Teruti-Lucas

les superstructures agricoles (bâtiments...) ainsi que les itinéraires des véhicules agricoles et les problématiques s'y référant.

Les modalités de construction dans l'espace agricole

Par le biais de son corpus réglementaire, le PLU a vocation à pérenniser la destination agricoles des espaces alloués à des activités de type agricole. Il a donc vocation à autoriser la construction de bâtiments affectés à une activité agricole dans ces espaces. L'article R123-7 du Code de l'Urbanisme permet au PLU de définir des zones « agricoles » définies sur ce principe.

En toute logique, toutes les constructions de nature incompatible avec le maintien des activités agricoles doit donc être interdite dans ces zones, notamment les habitations. On considérera que le logement de l'exploitant agricole est une construction qui peut être nécessaire à l'exercice de l'activité à titre dérogatoire, à condition que des justifications soient apportées par l'exploitant lors de sa demande.

Selon l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, **sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal** et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'une des vocations du PLU est également de prévenir tout conflit d'usage entre les activités agricoles et les activités ainsi que les secteurs d'habitat. Toute personne étrangère à l'exploitation a la qualité de tiers par rapport à l'installation agricole. Vis-à-vis des tiers, l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime **impose le respect de distances dite « de réciprocité » entre ces derniers et les exploitations agricoles.**

Ce dernier indique que lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, **la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination** précités à usage non-agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le PLU. Les distance légales et/ou réglementaires évoquées par l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche

Maritime font principalement référence aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, imposant un retrait de 100 mètres vis-à-vis des tiers, et aux exploitations agricoles soumises au Règlement Sanitaire Départemental, imposant un éloignement de 50 mètres. Ces distances sont à prendre en compte par le PLU.

Toutefois, afin de permettre l'évolution des bâtiments agricoles (développement, modernisation, respect de la réglementation...), et de limiter les conflits de voisinage avec des tiers, **il est recommandé par la charte pour une gestion économe de l'espace rural en Charente d'appliquer une distance de réciprocité de 100 mètres** autour de tout bâtiment d'exploitation agricole susceptible de générer une nuisance et/ou de nécessiter une extension.

Cette distance doit entraîner l'éloignement des constructions nouvelles à et empêcher le changements de destination de bâtiments existants pour de l'habitat tiers lorsque cela engendre un risque de nuisance et/ou une menace pour la pérennité de l'exploitation voisine. Cette distance de 100 mètres doit concerner les bâtiments d'élevage tout comme les bâtiments de stockage agricole (matériel, récoltes...) dans la mesure où des réaffectations et transformations sont possibles.

Il convient toutefois que ces règles de réciprocité soient cohérentes et ne donnent pas lieu à une application systématique. **Le PLU doit donc déterminer au cas-par-cas les situations dans lesquelles le périmètre de réciprocité de 100 mètres doit être appliqué fermement ou de manière assouplie**, notamment lorsqu'il est établi que les bâtiments en question ne génèrent pas de nuisance ou ne seront pas susceptibles d'évoluer en ce sens.

Enjeux au regard du SCoT

- Le développement des secteurs bâtis inclus dans les zones agricoles et forestières sera évité.

- Les extensions urbaines à vocation résidentielles ne pourront pas se faire à proximité du Siège d'une exploitation agricole (principe de réciprocité) et ne devront pas porter atteinte à la viabilité des exploitations agricoles (maintien des voies d'accès des engins agricoles et des troupeaux, interdiction de l'enclavement ou du morcellement de parcelles agricoles...).

3.5.2 Les activités sylvicoles sur le territoire de Brie

Selon la synthèse des informations forestières du Centre National de la Propriété Forestière, Brie **est couverte par 1 004,88 hectares de boisements, soit 29,5 % de sa surface.** Parmi ces boisements, **on retrouve 289,11 ha sous statut privé, et 714,34 hectares sous propriété de l'État**, placés sous gestion de l'Office National des Forêts. Il s'agit du massif forestier de la Braconne.

Sur Brie, seul le massif forestier de la Braconne fait l'objet d'une gestion régulière, sous l'égide de l'ONF. Au-delà, la forêt de la commune sont placées sous statut privé. Ces forêts sont réparties entre 378 propriétaires forestiers privés. La propriété forestière est donc globalement marquée par son important morcellement au niveau local.

La commune ne comptabilise aucune exploitation forestière. Aucun propriétaire ne s'est engagé dans une démarche de gestion forestière durable, notamment par la mise en œuvre de Plans Simples de Gestion.

Il existe néanmoins un Plan de Développement de Massif Forestier de la Braconne-Charente. Ce document, élaboré par le CNPF, a pour but de mener une action d'animation auprès des propriétaires forestiers pour dynamiser la gestion forestière et intégrer davantage la forêt dans l'aménagement du territoire.

De plus, cette approche globale doit favoriser la gestion et l'exploitation de forêts divisées en petites propriétés forestières, jusqu'ici souvent délaissées. Il s'agit de mettre en œuvre des solutions concrètes aux problèmes qui rendent coûteuse ou économiquement impossible la mobilisation des bois (morcellement de la propriété, qualité du bois, accessibilité des massifs...). Selon le CNPF, ces initiatives mériteraient aujourd'hui d'être poursuivies et davantage soutenues politiquement.

Aucun projet d'exploitation forestière n'a émergé à l'occasion de l'élaboration du PLU. La commune est faiblement couverte par les infrastructures forestières (pistes, pare-feux, plates-formes de stockage de bois...), à l'exception de la forêt de la Braconne. Aucun projet d'infrastructure forestière (desserte, stockage...) n'a été porté à la connaissance de la collectivité durant l'élaboration du PLU.

De même, il n'existe aucune activité récréative et de loisirs privée liée à la forêt sur le territoire de Brie (chasse privée, accrobranche, paintball...), ni aucun projet immédiat à signaler.

La ressource forestière du domaine privé demeure donc très peu exploitée sur la commune. Le PLU contribuera à faire émerger des projets futurs en adoptant notamment des règles cohérentes sur les espaces forestiers. Le Code de l'Urbanisme prévoit ainsi

que ces surfaces forestières soient classées en zone « naturelle et forestière », dans laquelle peut être autorisée l'exploitation forestière ainsi que certaines activités récréatives ne menaçant pas le caractère forestier et naturel de la zone.

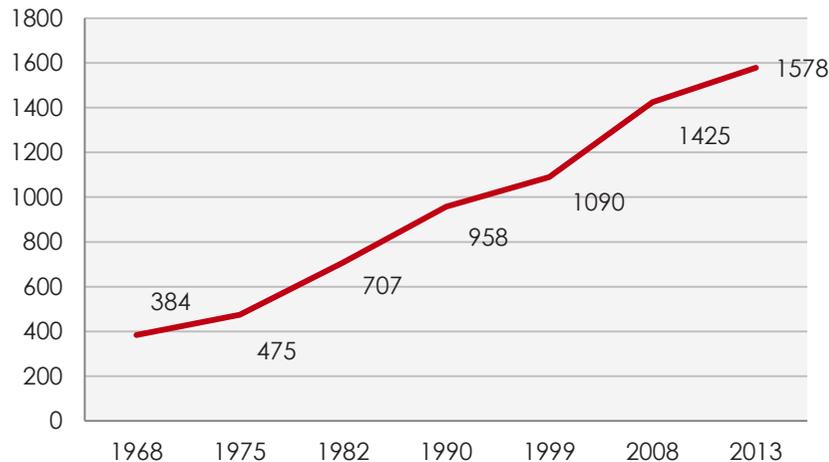
Au-delà du PLU, la gestion des forêts privées doit s'opérer avec le relais des mesures de gestion durable de la forêt, notamment les Plans Simples de Gestion. Il revient aux acteurs compétents de promouvoir ces outils auprès des propriétaires forestiers afin que ceux-ci soient incités à mettre en valeur cette ressource forestière dans le respect de l'environnement.

3.6.1 L'évolution du parc de logements

Un parc de logement globalement en forte croissance

En 2013, l'INSEE décompte 1 578 logements sur Brie. Le parc de logements compte 93,8 % de résidences principales (1 480 logements), 1,6 % de résidences secondaires (25 logements) et 4,6 % de logements vacants (73 logements). Le parc de logements est essentiellement orienté vers la maison individuelle (98,4 % des logements, soit seulement 22 appartements).

Evolution du nombre de logements sur Brie entre 1968 et 2013 selon l'INSEE



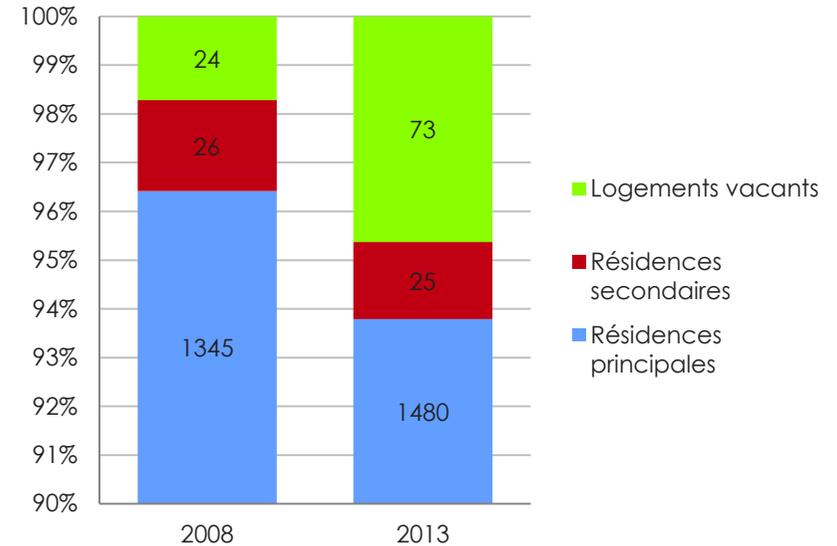
Évolution du nombre de logements par catégorie sur Brie

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Ensemble	384	475	707	958	1 090	1 425	1 578
Résidences principales	313	399	612	877	1 015	1 345	1 480
Résidences secondaires	33	35	27	33	23	26	25
Logements vacants	38	41	68	48	52	54	73

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013

Le nombre de logements a été multiplié par 4 depuis 1968, permettant de soutenir une croissance démographique particulièrement importante sur le territoire durant la même période. Le parc de logements enregistre un pic de progression entre 1999 et 2013, avec 488 logements supplémentaires, soit 35 nouveaux logements par an de moyenne.

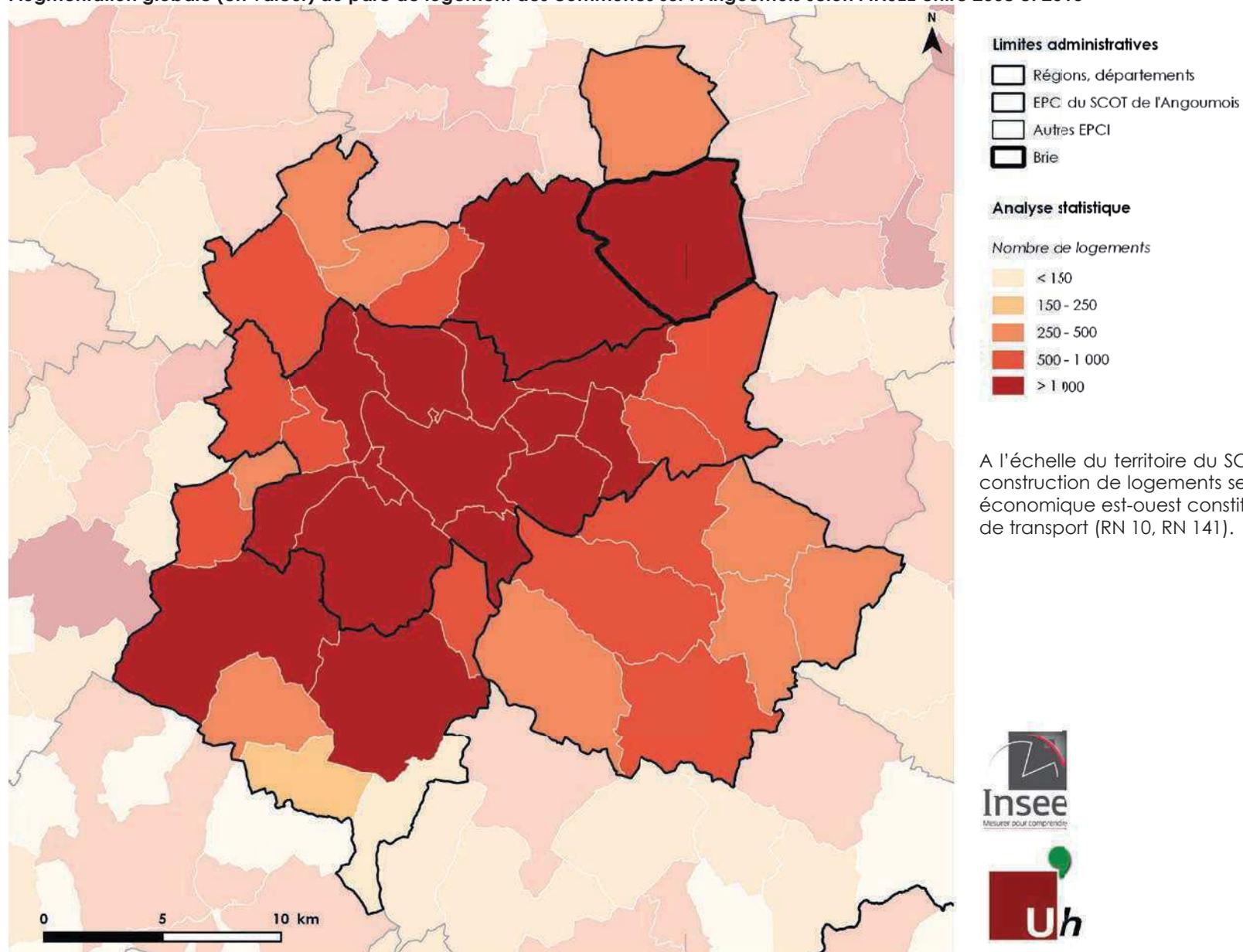
Catégories et types de logements selon l'INSEE



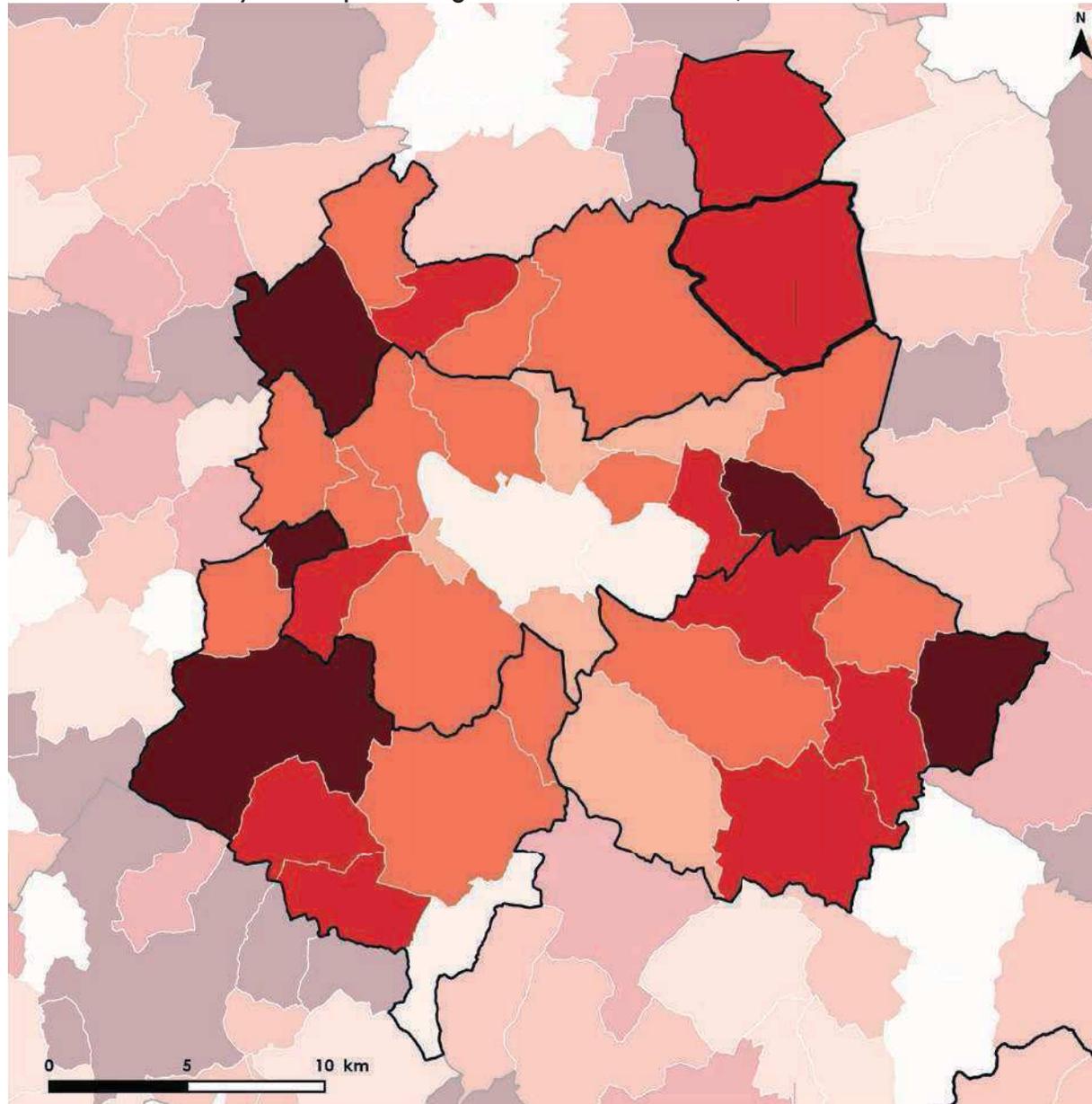
Il s'agit d'un rythme de production de logements considérable à l'échelle de la commune. Sur la décennie précédente (1990-1999), seuls 132 nouveaux logements nouveaux avaient été comptabilisés par l'INSEE. On notera que la commune compte très peu de résidences secondaires. Le parc de logements n'est pas fortement touché par le phénomène de vacance.

La croissance continue du parc de logements s'inscrit en toute logique dans la forte progression démographique enregistrée sur l'agglomération d'Angoulême durant ces dix dernières années.

Augmentation globale (en valeur) du parc de logement des communes sur l'Angoumois selon l'INSEE entre 2008 et 2013



Évolution annuelle moyenne du parc de logements entre 2008 et 2013, selon l'INSEE



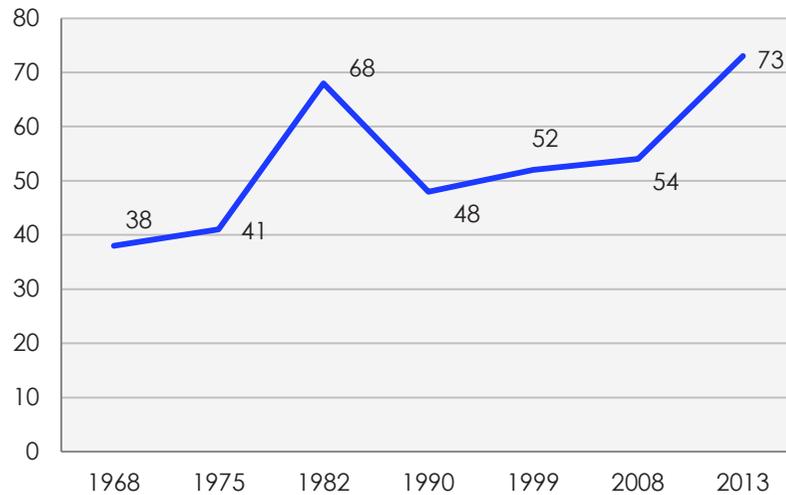
L'évolution moyenne annualisée du parc de logements permet de focaliser les dynamiques d'évolution du parc sur certaines communes, qui se singularisent dans l'espace d'agglomération par une forte croissance de leur parc.

Dans ce contexte, Brie fait partie des communes où la dynamique de progression du parc de logements est particulièrement forte sans être toutefois la plus importante.

L'évolution de la vacance et le confort des logements

Brie compte 73 logements vacants en 2013, contre 54 en 2008 selon le décompte de l'INSEE. Le référentiel FILOCOM compte quant-à lui 75 logements vacants. Le parc vacant est globalement en augmentation depuis 1990. L'augmentation du nombre de logements vacants est toutefois à relativiser, compte-tenu de la forte croissance du parc de logements dans sa globalité sur la période 1990-2013.

Evolution du nombre de logements vacants entre 1968 et 2013 selon l'INSEE



La part des logements vacants demeure donc relativement faible au sein du parc de logements, à moins de 5 % du parc total, alors qu'elle atteint presque 10 % à l'échelle du département. **Globalement, le niveau de vacance actuel sur la commune correspond à un seuil frictionnel**, n'éveillant pas de problématique majeure quant à la fluidité du marché local de l'immobilier.

La progression éventuelle du logement vacant sur les prochaines années doit toutefois éveiller la vigilance de la collectivité. Le PLU doit prévenir ce phénomène. Outre certains cas précis (rénovation, décès...), la vacance à l'intérieur du parc de logement peut être liée à une conjoncture économique défavorable qui entrave la rotation des ménages au sein du parc. Elle peut également être liée à l'existence d'un parc de logements vétustes et/ou insalubres peinant à s'intégrer à la dynamique immobilière.

Sur les dix dernières années, la dynamique de commercialisation du logement ancien a également pu être impacté par l'importante dynamique de construction de logements neufs sur la commune.

On précisera qu'en 2013, 98,3 % des logements recensés sur la commune disposent d'une salle de bain avec baignoire ou douche. A titre de comparaison, 97 % des logements recensés par l'INSEE sur le département de Charente disposent d'une baignoire et/ou d'une douche. **1 455 logements possèdent ainsi une salle de bain, soit 25 logements ne possédant pas ce confort de base.** Ce nombre est très faible au regard de l'ensemble du parc de logements de la commune.

Le confort des logements selon l'INSEE en 2013

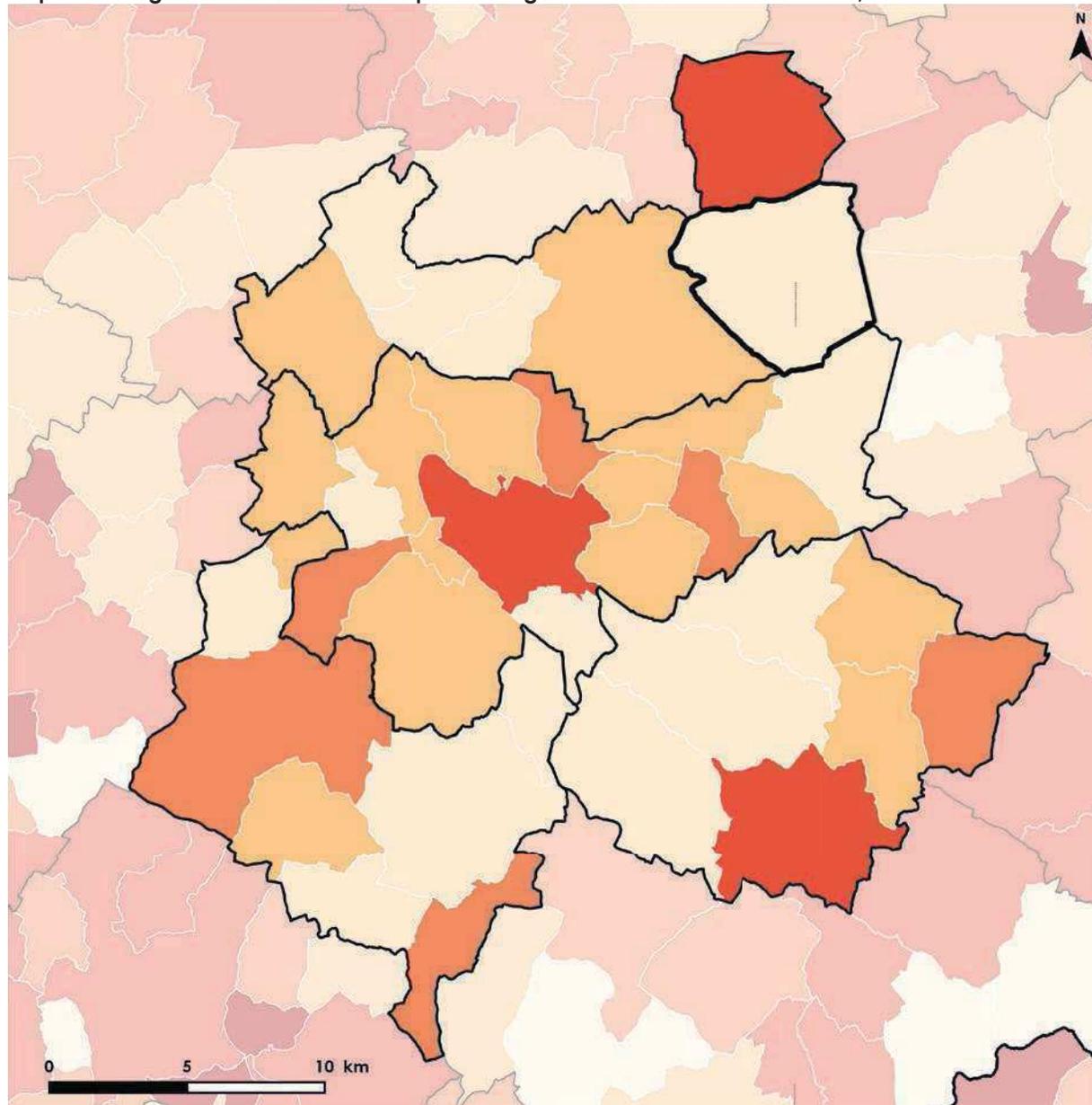
	2008	2013
Salle-de-bain baignoire et/ou douche	98,3 %	98,6 %
Chauffage central collectif	0,1 %	0,2 %
Chauffage central individuel	38,6 %	39,2 %
Chauffage individuel tout électrique	39,6 %	35,9 %

Source : Insee, 2013

Le niveau de confort des résidences principales se révèle donc globalement satisfaisant sur la commune. Le bon niveau de confort des logements est garanti par l'important renouvellement du parc de logements sur la commune durant les dix dernières années.

Il convient de rappeler que le niveau de confort des logements constitue une condition première de leur viabilité sur le marché immobilier. Les logements vacants peuvent souffrir d'un niveau de confort parfois insuffisant, soulevant la question de leur réhabilitation afin de satisfaire les exigences élémentaires de la demande.

La part des logements vacants dans le parc de logement des communes en 2013, selon l'INSEE



Limites administratives

-  Régions, départements
-  EPC du SCOT de l'Angoumois
-  Autres EPCI
-  Brière

Analyse statistique

Part des logements vacants

-  < 5 %
-  5 % - 8 %
-  8 % - 10 %
-  10 % - 15 %
-  > 15 %

La part de la vacance sur la commune demeure limitée au regard de l'aire urbaine et du département de la Charente. Il est toutefois important d'évaluer le potentiel de reconquête des logements vacants susceptible d'être mobilisé pour répondre aux objectifs démographiques de la commune pour les prochaines années.

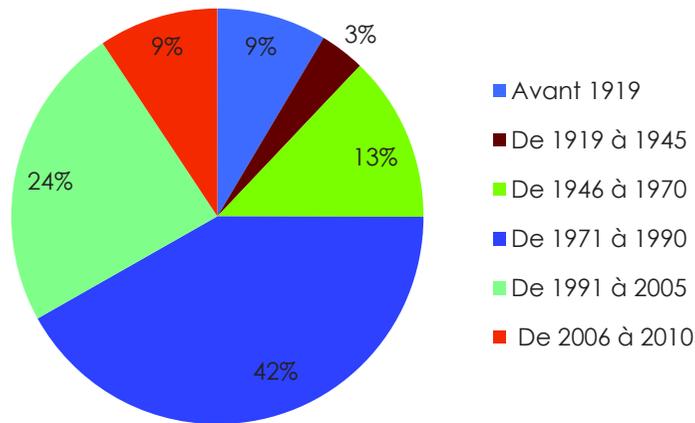
Le PLU est l'occasion d'identifier les outils et moyens visant à réduire le logement vacant. La logique de gestion économe des sols souhaitée par le législateur doit notamment inciter à la formulation d'un objectif de « réinvestissement » du parc vacant, nécessitant une meilleure connaissance des logements en question et des freins générant la vacance.



3.5.2 L'ancienneté et la nature des logements

Le parc de logements de **Brie** présente un caractère globalement récent. En 2013, **les logements construits avant 1946 représentent seulement 15,4 % de l'ensemble des logements** comptabilisé sur la commune, soit 225 logements.

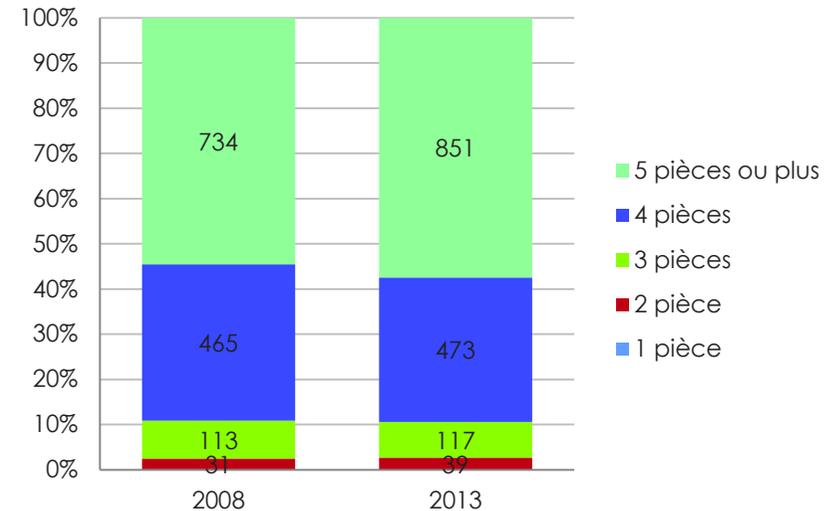
L'ancienneté des résidences principales construites entre 1919 et 2010 selon l'INSEE



L'essentiel du parc de logements de la commune s'est donc constitué durant la seconde moitié du XX^{ème} siècle. Le parc de logements s'est fortement rénové durant les deux dernières décennies. **Les logements construits entre 1991 et 2010 occupent ainsi 39,2 % du parc de Brie, soit 572 logements.**

Les logements présents sur la commune sont de grande taille. Ainsi, 57,5 % des logements ont au moins 5 pièces et 31,9 % ont 4 pièces. On relève en moyenne 4,7 pièces par logement sur la commune. Les « petits » logements (3 pièces ou moins) représentent 10,6 % du parc. Ce dernier ne compte qu'un seul logement de 1 pièce selon l'INSEE en 2013.

Résidences principales selon leur nombre de pièces selon l'INSEE



3.5.3 Statut d'occupation des résidences principales

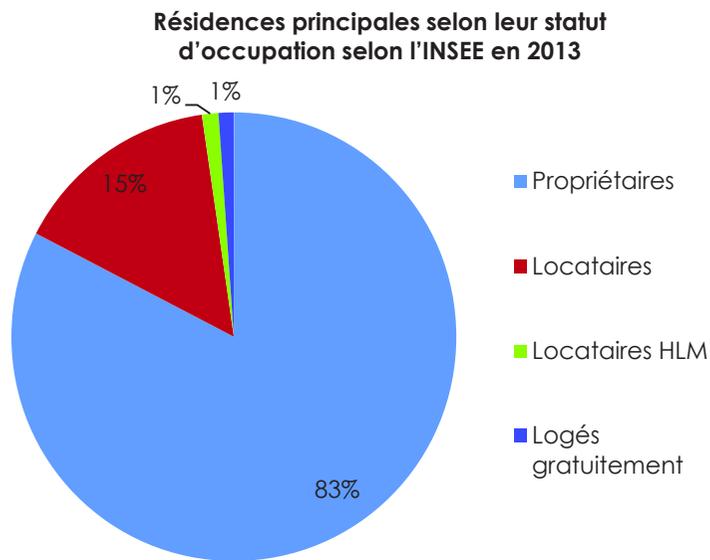
Selon le recensement de l'INSEE de 2013, les résidences principales constituant le parc de logements de **Brie** sont occupées par 82,6 % de propriétaires (1 222 ménages propriétaires). Par ailleurs, 16,3 % des logements sont occupés par des locataires, (soit 241 ménages locataires).

La part importante des propriétaires sur le territoire est caractéristique de l'identité péri-urbaine de **Brie**. Concernant le logement social, 18 logements sont comptabilisés sur la commune. On précisera que la commune n'est pas soumise aux obligations légales mentionnées à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en référence à la loi du 13 décembre 2000.

Toutefois, le rythme de la croissance démographique est très important, laissant augurer la possibilité pour la commune de franchir le seuil légal des 5 000 habitants d'ici les 20 prochaines années, exposant ainsi cette dernière à des obligations relatives à la construction de logements sociaux (30 % du parc). Il convient donc d'anticiper au maximum cette exigence légale.

Globalement, la propriété individuelle marque fortement le parc de logements de la commune. Le maintien d'une offre locative demeure cependant important pour garantir l'équilibre du parc de logements. Cette offre encourage la rotation des ménages, et se montre particulièrement attractive pour les jeunes ménages débutant leur parcours résidentiel et souhaitant accéder à un premier logement.

Il convient donc de ne pas négliger le développement de l'offre locative dans les années futures, ceci afin de concourir à la satisfaction de l'ensemble des besoins en logement de la population. En outre, on observe que la plupart des ménages habitent sur **Brie** depuis de nombreuses années.



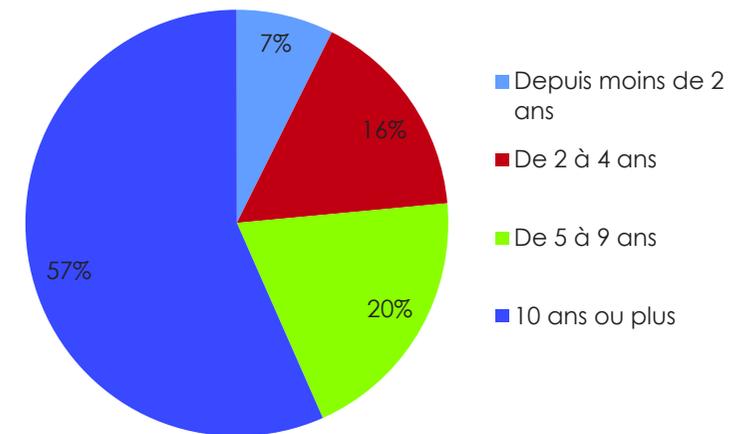
L'ancienneté d'emménagement sur les communes selon l'INSEE

	Commune de Brie	EPCI de Braconnne et Charente	Département de Charente
Ensemble	16,8	18,8	17,4
Propriétaires	19,1	21	22,4
Locataires	4,8	5,4	6,7

Source : Insee, 2013

Sur **Brie**, 21,8 % des ménages habitent la commune depuis 30 ans ou plus, et 56,6 % depuis 10 ans ou plus. L'ancienneté d'emménagement sur la commune, de 16,8 ans, **constitue un indicateur de la forte sédentarité de la population communale**. Seulement 7,4 % des ménages habitent la commune depuis moins de 2 ans.

Ancienneté d'emménagement dans les résidences principales selon l'INSEE



En définitive, il convient de retenir que le parc de logements de Brie possède un caractère globalement récent. Il s'avère fortement orienté vers la maison individuelle, et est occupé essentiellement par des propriétaires.

Résidences principales selon le statut d'occupation

Ensemble	Nbre en 2013	%	Ancienneté d'emménag.	Nbre en 2008	%
Ensemble	1 480	100	16,8	1 345	100
Propriétaire	1 222	82,6	19,1	1 121	83,3
Locataire	241	16,3	4,8	208	15,4
<i>Dont logement HLM vide</i>	18	1,2	8,6	17	1,2
Logé gratuitement	17	1,2	20	17	1,2

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales

3.6.4 Autres chiffres sur le logement

Le confort des logements selon l'INSEE et FILOCOM

En 2013, 98,3 % des logements recensés sur Brie disposent d'une salle de bain avec baignoire ou douche, contre 98,6 % en 2008. Ainsi, le niveau de confort des résidences principales se révèle très satisfaisant sur les dix dernières années. Ce taux de confort est imputable au rajeunissement du parc de logements et à la réhabilitation du logement ancien et/ou inconfortable.

Le niveau de confort des logements constitue une condition première de leur viabilité sur le marché immobilier. Les logements vacants peuvent souffrir d'un niveau de confort parfois insuffisant, soulevant la question de leur réhabilitation afin de satisfaire les exigences élémentaires de la demande.

Le confort des logements selon l'INSEE en 2013

	2008	2013
Salle-de-bain baignoire et/ou douche	98,3 %	98,6 %
Chauffage central collectif	0,1 %	0,2 %
Chauffage central individuel	38,6 %	39,2 %
Chauffage individuel tout électrique	39,6 %	35,9 %

Source : Insee, 2013

Pour rappel, le nombre de logements vacants en 2013 est de 73 selon l'INSEE, soit 4,6 % du parc de logements. Toutefois, au vu des chiffres du confort des logements, il ne semble pas qu'il y ait une forte relation entre le phénomène de vacance et l'existence d'un parc de logement potentiellement indigne.

On précisera que selon FILOCOM sur l'année 2013, 279 des logements étaient classés de niveau 6 à 8 (soit 17,5 % des logements) sur l'échelle du classement cadastral établissant un niveau de qualité des logements. Ces 17,5 % de logements au sein du parc des résidences principales correspond à une offre en logement de qualité moyenne à médiocre. Parmi ces 279 logements, une certaine part est donc susceptible de correspondre à du logement insalubre.

Les résidences principales dites « tout confort » sont au nombre de 1 297 selon FILOCOM en 2013, tandis que 150 logements sont considérés comme disposant d'un confort partiel. 40 logements sont considérés sans confort. Ces logements sont potentiellement insalubres (soit 2,6 % du parc).

A titre de comparaison, 7,36 % des résidences principales du parc privé sont considérés comme potentiellement indigne en Poitou-Charentes selon FILOCOM. Le confort et la salubrité du parc de logement sur Brie est donc globalement bon.

L'offre de logement social sur Brie

Le parc de logements présent sur la commune comprend 28 logements locatifs sociaux de type individuel, de type T3 ou T4, selon les données transmises par la DDT Charente, soit 1,8 % du parc de logement de la commune.

L'office public de l'habitat LOGELIA dispose de 17 logements, tandis que 9 logements sont la propriété de la commune, et 2 logements sont privés. Les données FILOCOM 2013 établissent le décompte de 19 logements sociaux sur la commune, correspondant au parc social privé et public de LOGELIA, excluant les logements communaux.

Quelques chiffres sur le marché de logement

Le prix médian des terrains à bâtir au mètre² en 2009 sur la Communauté de Communes Braconne et Charente est de l'ordre de 32 euros, contre 16 euros en Charente et 35 euros en Poitou-Charentes. Globalement, le marché local du logement est plutôt détendu à l'échelle de l'agglomération d'Angoulême et plus particulièrement au niveau de la Communauté de Communes Braconne et Charente.

Le prix du terrain constructible demeure relativement modéré en périphérie du centre d'agglomération. De même, le marché des résidences secondaires, peu développé localement, n'est pas de nature à constituer une pression sur le marché immobilier. La pression immobilière n'en reste pas moins vive sur la commune, et devrait s'accroître dans les années à venir, avec le surenchérissement progressif du foncier lié à l'attractivité de l'agglomération. Les opportunités foncières sont toutefois encore nombreuses sur la commune, ce qui devrait participer à la modération des prix.

En découleront notamment des conséquences déjà perceptibles sur la commune, notamment au niveau de la baisse tendancielle de la surface moyenne des parcelles à bâtir. Celle-ci demeure toutefois encore élevée sur la commune et plus largement au niveau du département de la Charente.

Un bref aperçu du marché sur la commune de Brie permettait d'évaluer qu'en novembre 2014, il existait environ 50 maisons en vente et 6 parcelles constructibles à la vente. Il s'agit majoritairement de maisons individuelles contemporaines. Ces logements sont immédiatement mobilisables et doivent donc être pris en compte dans les perspectives de développement de l'habitat dressés par le PLU.

3.6.5 Exploitation des chiffres FILOCOM sur Brie

Le Fichier des Logements par Communes (FILOCOM) est un fichier constitué par la Direction Générale des finances publiques (DGFiP). Il est assemblé à partir du fichier de la Taxe d'Habitation auquel sont rapprochés le fichier foncier (propriétés bâties). Ces données sont souvent plus précises que les chiffres fournis par les recensements de l'INSEE.

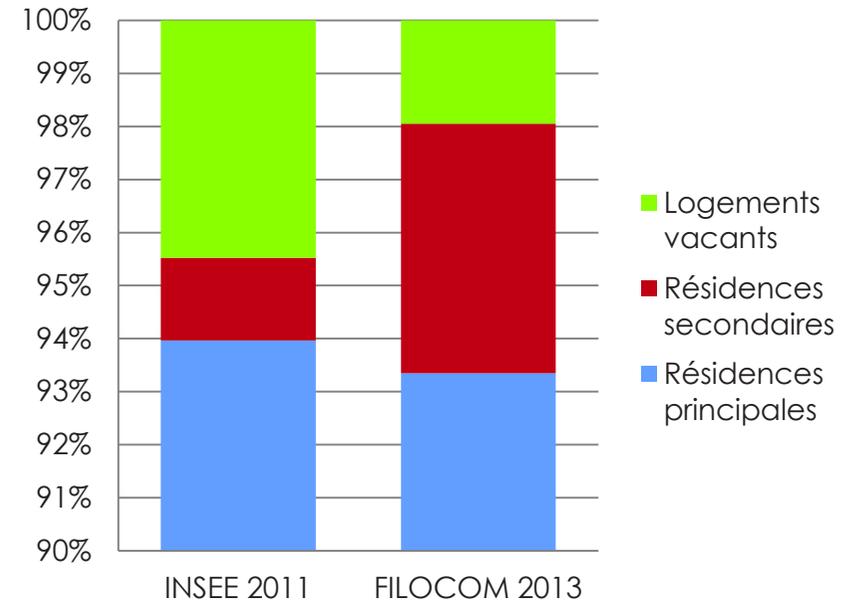
Selon FILOCOM, le parc de logement présent sur Brie comptabilise 1 593 logements en 2013. Sur ces 1 593 logements, 1 487 sont des résidences principales (soit 93,3 % du parc dans son ensemble). Le parc de logements comptait 75 logements vacants ainsi que 31 résidences secondaires sur l'année 2013.

On précisera que FILOCOM recense 1 483 ménages fiscaux sur la commune en 2013, soit 3 954 personnes. 656 entre 1949 et 1989, Selon FILOCOM, sur 1 592 logements sont la date de construction est connue, 340 logement ont été construits avant 1949, 124 entre 1990 et 1999 et 472 entre 1999 et 2013. Il s'agit donc d'un parc globalement récent. 29,6 % des logements construits sur Brie ont moins de 20 ans.

Les 1593 logements dénombrés par FILOCOM sont en majorité des grands logements, dont la surface habitable excède 95 mètres² (59,5 % du parc). A contrario, seulement 72 logements ont une surface inférieure à 55 mètres², soit 4,5 % du parc. Sur 1 487 résidences principales étudiées par FILOCOM, 528 sont dotées de 5 pièces ou plus, et 554 sont dotés de 3 à 4 pièces. Seulement 75 logements sont dotés de moins de 3 pièces. Ces chiffres témoignent d'une homogénéité de l'offre en logement sur la commune.

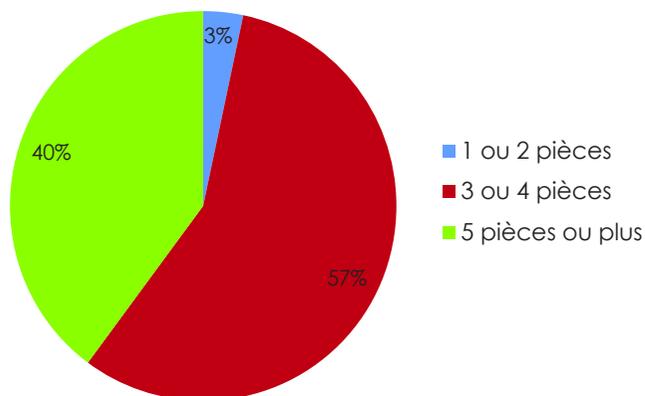
Catégories et types de logements

(source : FILOCOM, INSEE)



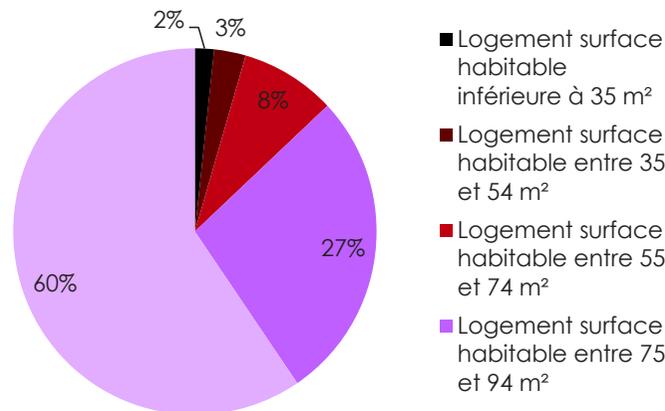
Taille des logements en nombre de pièces

(source : FILOCOM, 2013)



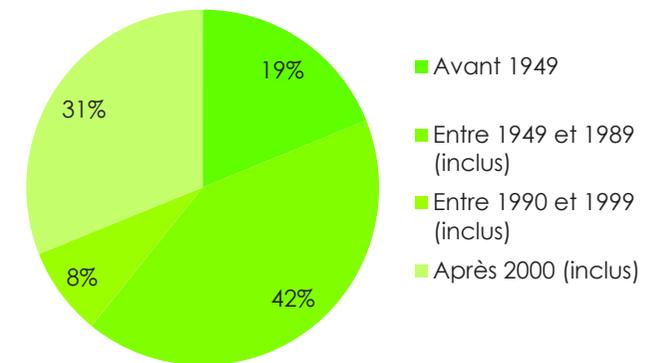
Logements selon la surface habitable

(source : FILOCOM, 2013)



Epoques de construction des résidences principales

(source : FILOCOM, 2013)



Le classement cadastral selon FILOCOM permet d'estimer le niveau de confort du parc de logement et d'identifier la part occupée par les logements insalubres dans ce parc. Le classement cadastral s'échelonne de 1 à 8, les niveaux 1 à 5 correspondant aux logements les plus confortables (1 étant le niveau le plus luxueux), le niveau 6 correspondant à un logement standard sans confort particulier et les niveaux 7 et 8 correspondant au logement de qualité médiocre.

En 2013, 82,4 % des logements, soit 1 314 logements, étaient classés de niveaux 1 à 5. 279 des logements étaient classés de niveau 6 à 8 (soit 17,5 % des logements). Parmi ces 279 logements, une certaine part est donc susceptible de correspondre à du logement insalubre. Les résidences principales dites « tout confort » sont au nombre de 1 297 selon FILOCOM en 2013, tandis que 150 logements sont considérés comme disposant d'un confort partiel. 40 logements sont considérés sans confort. Ces logements sont potentiellement insalubres (soit 2,6 % du parc).

A titre de comparaison, 7,36 % des résidences principales du parc privé sont considérés comme potentiellement indigne en Poitou-Charentes selon FILOCOM. Le confort et la salubrité du parc de logement sur Brie est donc globalement bon.

L'accès à un logement confortable est étroitement lié aux conditions de revenus des ménages. Selon FILOCOM en 2011, 123 résidences principales étaient occupées par des ménages dont les revenus étaient inférieurs au seuil de pauvreté (soit 8,2 %). Ces ménages sont essentiellement propriétaires (58 %).

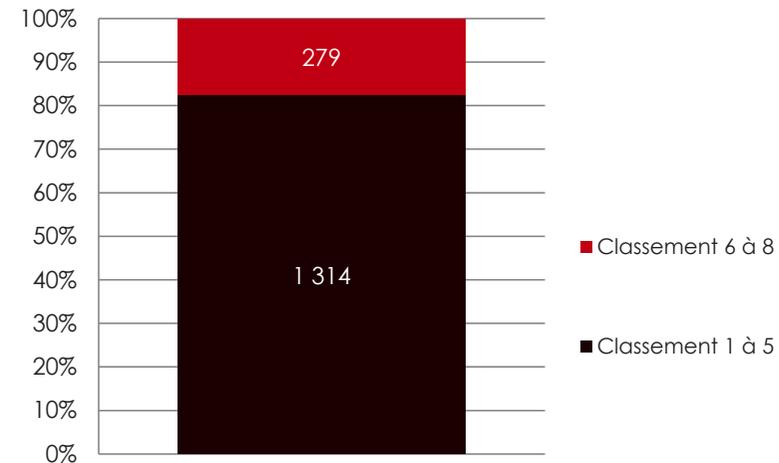
En outre, on dénombre une majorité de propriétaires sur la commune selon FILOCOM (1 230 ménages propriétaires en 2013, soit 82,7 % des résidences principales). On dénombre également 199 locataires de logements privés (soit 13,4 % du parc des résidences principales) ainsi que 19 locataires de logements de type HLM.

Les propriétaires occupent majoritairement des logements récents, construits après 1949 (67,8 %). Il en est de même pour les locataires (89,5 %). Le parc locatif est donc un parc globalement récent.

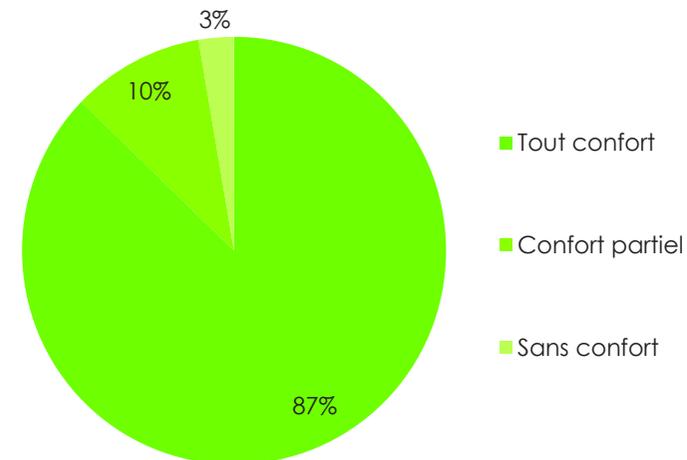
La durée d'occupation des résidences principales est plutôt longue sur la commune. 85,6 % des occupants de résidences principales occupaient leur logement sur une période située entre 2 et 10 ans, tandis que 13,6 des ménages occupaient leur résidence depuis moins de 2 ans.

Globalement, ces chiffres montrent qu'un renouvellement très important des ménages s'est opéré sur Brie sur les deux dernières décennies. Toutefois, la dominante de propriétaires sur la commune ne permet pas d'apprécier un bon taux de rotation des ménages.

Les classements cadastraux
(source : FILOCOM, 2013)



Niveau de confort des résidences principales
(source : FILOCOM, 2013)



3.6.1 Analyse du rythme de la construction par SITADEL

Depuis les années 1990, la commune de Brie doit faire face à une très forte consommation d'espace du fait d'un développement résidentiel considérable.

Ainsi, entre 1992 et 2011, **519 autorisations de construire** pour de l'habitat ont été délivrées sur la commune selon les données SITADEL (DREAL Poitou-Charentes) ce qui équivaut à une moyenne **25 permis de construire par an**. Parallèlement, la taille moyenne des parcelles s'élevait à près de 1700 mètres².

En outre, le rythme de la construction a triplé entre le début des années 1990 et le début des années 2000 passant d'un rythme de 15 permis de construire par an à **35 permis de construire par an**. Parallèlement, la taille des terrains d'assiette des opérations n'a que très légèrement diminué puisqu'à la fin des années 2000, **la moyenne de ces parcelles bâties était encore de plus de 1 500 mètres²**.

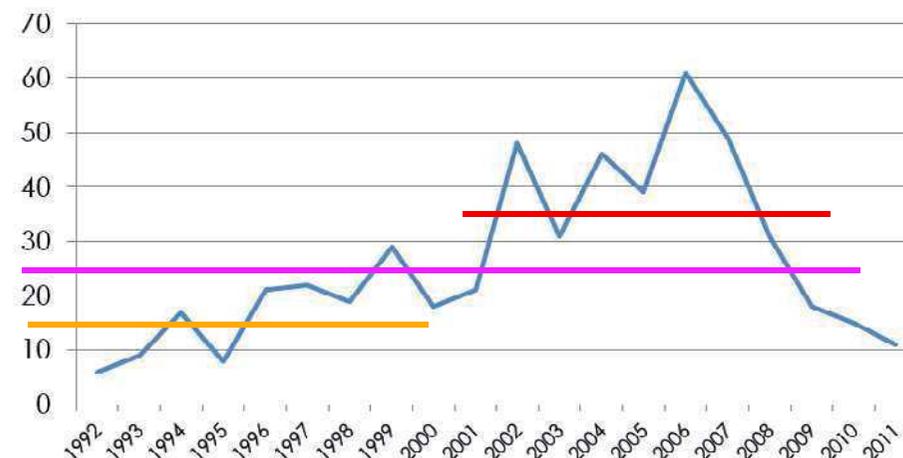
Évolution du rythme de la construction sur Brie entre 1992 et 2011 selon SITADEL

	1992-1996	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1992-2011
Nombre d'autorisations accordées	61	109	225	124	519
Superficie consommée (ha)	12	21	36	18,9	87,9
Moyenne annuelle consommée (ha)	2,4	4,2	7,2	3,8	2,9
Moyenne consommée par opération (m ²)	1 970	1 930	1 600	1 520	1 700

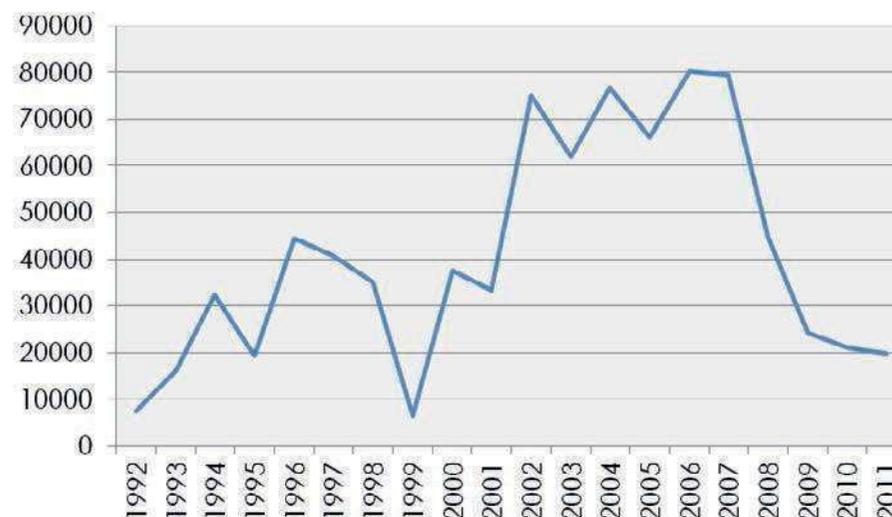
Une telle pression a donc engendré une consommation d'environ 90 ha en 20 ans, soit un rythme d'étalement de l'ordre de 3 ha par an. Il s'agit d'un rythme de consommation d'espace considérable à l'échelle de l'aire urbaine d'Angoulême, et du département de Charente. Au regard de la croissance démographique enregistrée sur une période similaire, ce rythme d'urbanisation correspond à une consommation d'environ 4 300 mètres² pour 1 nouvel habitant accueilli sur la commune.

Aujourd'hui, le PLU doit impérativement s'inscrire dans la poursuite des objectifs légaux en matière de densification urbaine. Il s'agit également d'une orientation majeure poursuivie par le SCOT de l'Angoumois (cf. pages suivantes), qui définit un certain nombre d'objectifs pour parvenir à cette finalité. On précisera que les chiffres étudiés sont issus de la base de données SITADEL produite par la DREAL Poitou-Charentes. Les données collectées sont établies sur l'unité foncière qui a fait l'objet du permis de construire enregistré. Il en ressort que le nombre d'hectares consommés par l'urbanisation peut être majoré par des valeurs ponctuellement aberrantes. Toutefois, sur la commune, la forte consommation d'espaces agricoles et naturels engendrée par l'urbanisation de ces vingt dernières années est avérée.

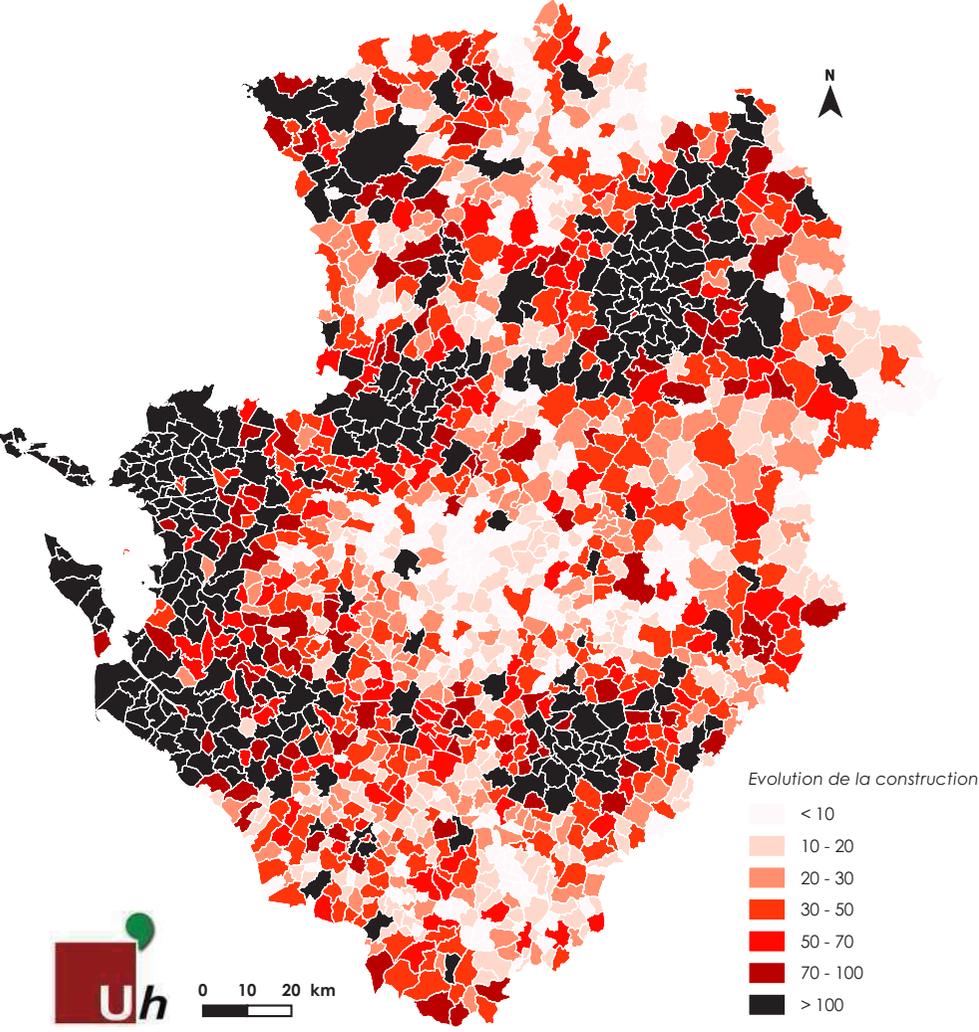
Evolution du nombre de permis de construire délivrés annuellement pour de l'habitat entre 1992 et 2011
(Source : SITADEL, DREAL Poitou-Charentes)



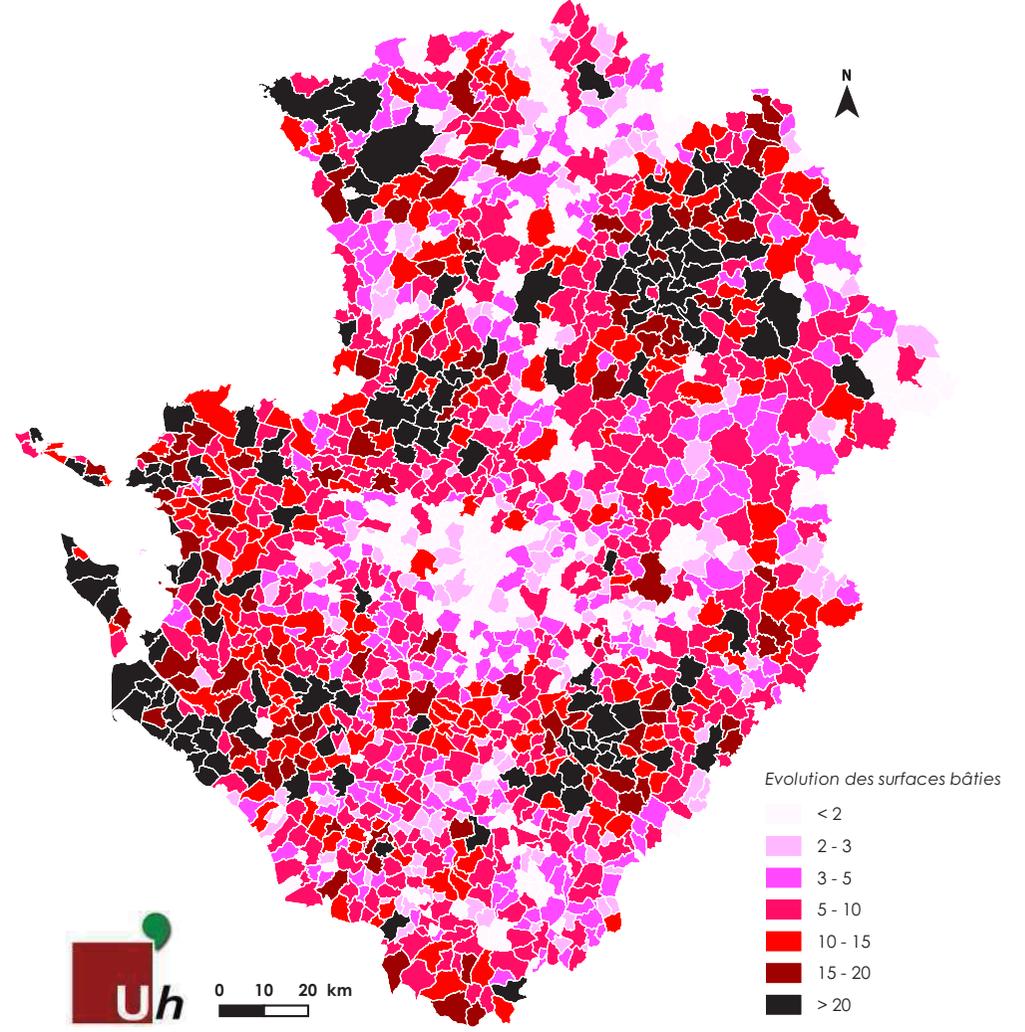
Evolution des surfaces consommées en mètres² pour de l'habitat entre 1992 et 2011



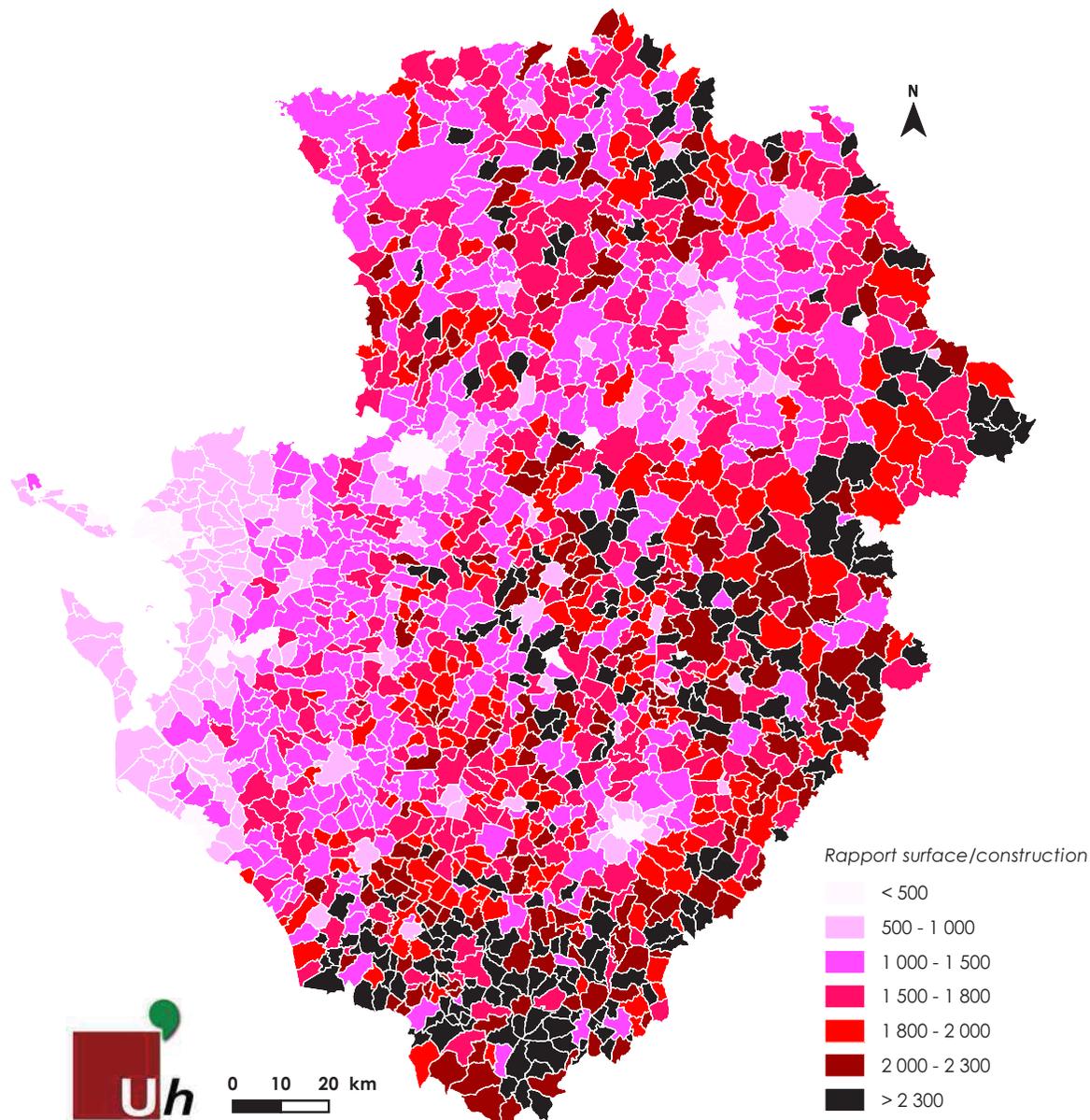
Évolution du nombre de constructions selon SITADEL entre 2001 et 2010



Évolution des surfaces bâties en ha selon SITADEL entre 2001 et 2010



Surface moyenne occupée par une construction en mètres² selon SITADEL (chiffres 2001 à 2010)



A l'échelle de la région Poitou-Charentes, le référentiel SITADEL permet d'identifier une dynamique très importante de la construction sur l'espace littoral, directement liée à un phénomène d'héliocentrisme dans les mouvements de population.

Dans l'espace continental, la dynamique de construction se situe principalement autour des pôles urbains départementaux et/ou régionaux, à l'exemple d'Angoulême. Les couronnes d'agglomération ont particulièrement été touchées par ce phénomène durant les années 2000.

Le rapport du nombre de logement et des surfaces consommées est généralement inversement proportionnel au volume de constructions réalisées sur les communes. Cependant, le processus de densification urbaine est peu avancé sur l'Angoumois.

En témoigne l'évolution des surfaces consommées par logement sur la commune de **Brie**, de l'ordre de 1 520 mètres² entre 2004 et 2013 (soit 6,5 logements/hectare).

3.6.2 Localisation des constructions récentes

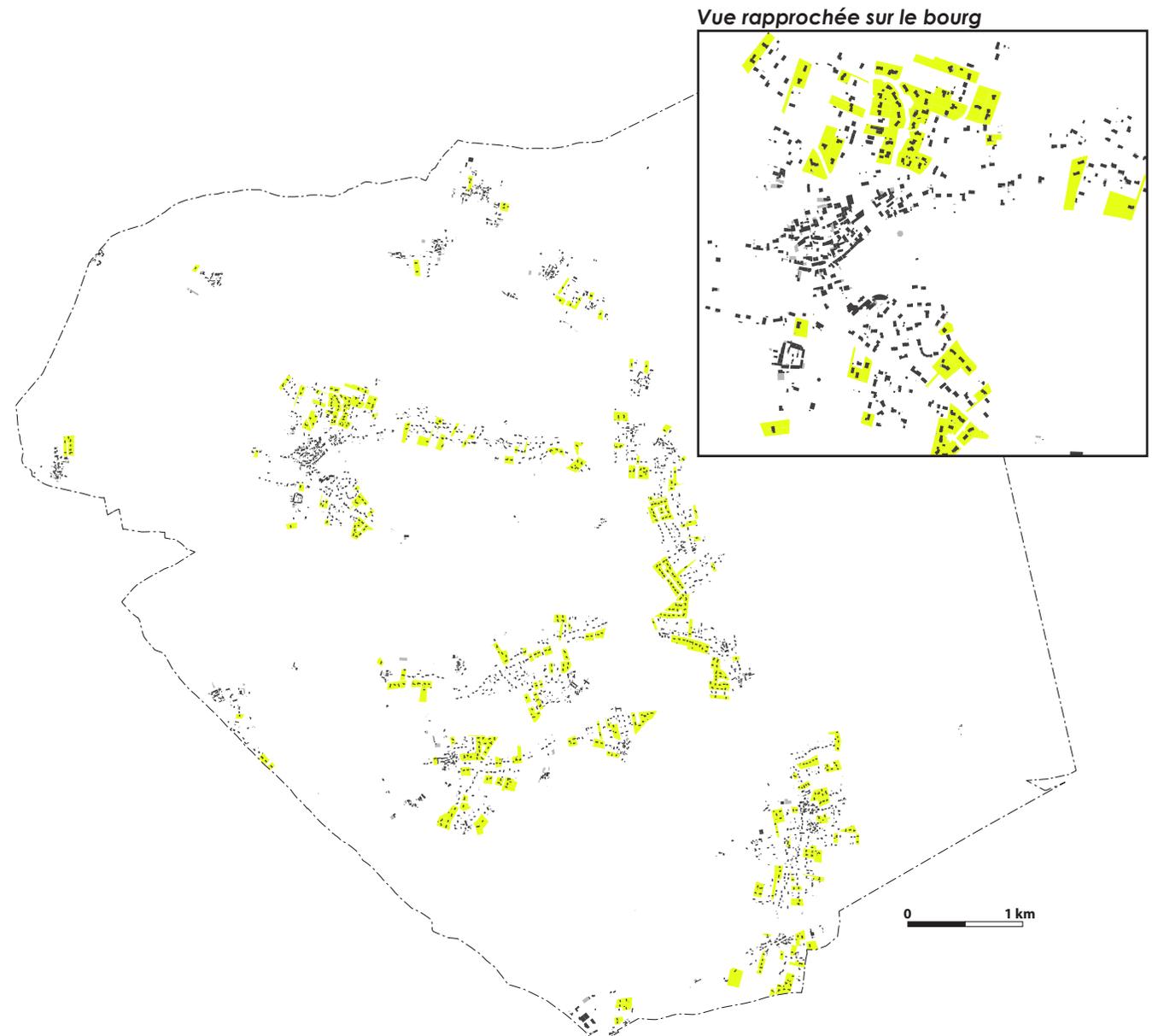
La répartition des nouvelles constructions permet de constater la grande diffusion du phénomène urbain sur l'ensemble de la commune, et notamment le long de ses principaux axes de communication, sans hiérarchisation véritable du développement urbain.

Bien que le bourg ait profité d'un véritable développement, il convient de déplorer l'éparpillement de l'urbanisation récente sur de nombreux secteurs, ayant engendré des pressions majeures sur les réseaux publics, ainsi que les espaces agricoles et naturels qui ont connu une forte érosion.

Les précédentes générations de documents d'urbanisme ont fortement encouragé cette logique de diffusion urbaine, qu'il convient aujourd'hui de gérer au mieux dans le cadre du présent PLU. Ce dernier doit opérer un véritable effort de hiérarchisation du développement de l'urbanisation, en opérant un véritable effort de densification urbaine. En effet, la plupart de ces nouvelles constructions se caractérise par une densité très faible de l'ordre de 5 à 10 logements/hectare.

Les efforts de hiérarchisation et de densification du développement urbain doivent avant tout profiter au bourg, doté des équipements, des commerces et des services lui conférant la qualité de pôle de vie à l'échelle de la commune, à la différence des autres secteurs urbanisés.

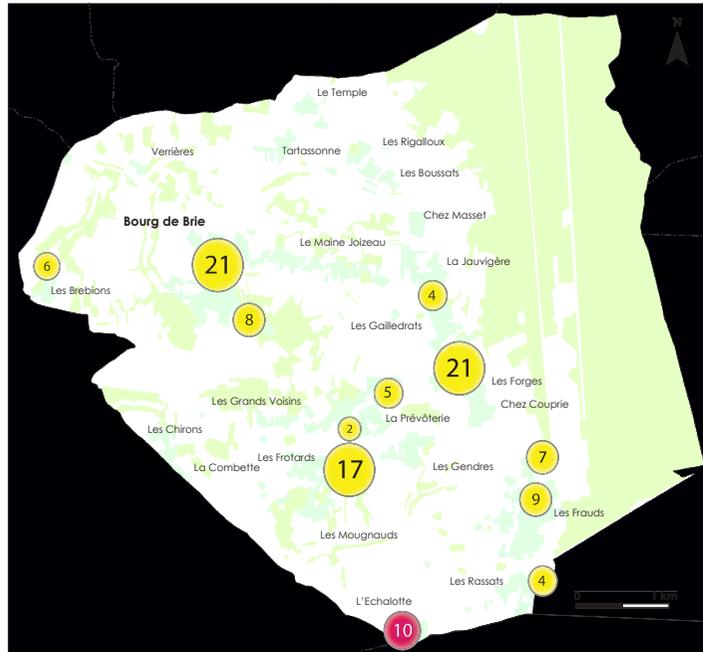
Localisation des constructions récentes (source : cadastre, données MAJIC, DREAL Poitou-Charentes)



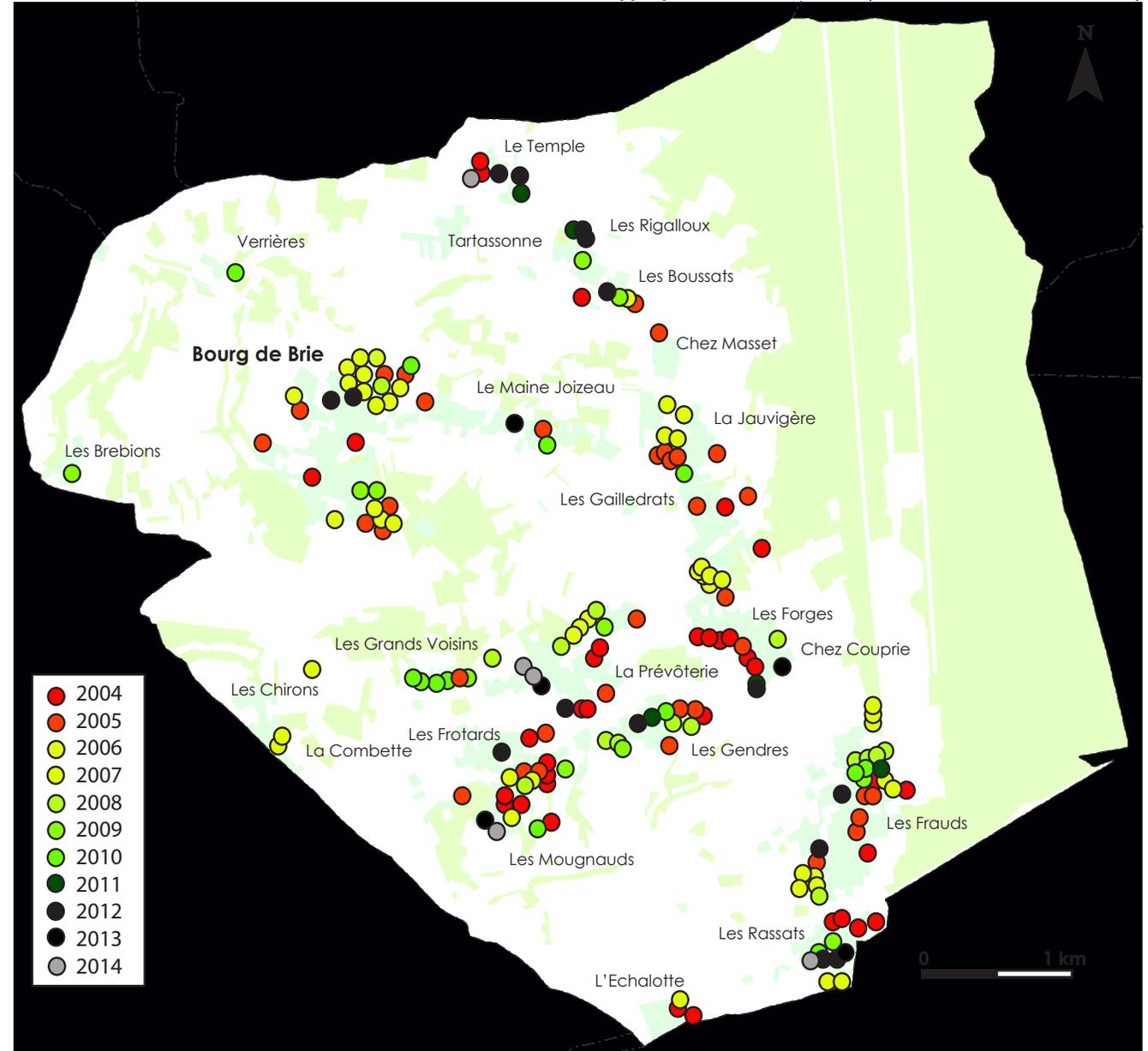
Au vu de la distribution des autorisations de construire sur les dix dernières années, le territoire de la commune a fait l'objet d'une véritable dilution de l'urbanisation, générée par la combinaison d'une forte pression urbaine et d'un document d'urbanisme inadapté.

En effet, au regard de la localisation des permis de construire délivrés, force est de constater que le développement urbain découle d'une logique d'opportunité sans hiérarchisation des différents secteurs bâtis et sans organisation territoriale d'ensemble. Si le bourg tend à attirer un grand nombre de projets notamment des lotissements, les villages ne sont pas épargnés par le développement de l'urbanisation. L'ensemble du territoire communal a ainsi été considéré comme une ressource foncière disponible pour l'urbanisation aux dépens des surfaces agricoles.

Localisation des autorisations de type permis d'aménager
(source : commune de Brie)



Localisation des autorisations délivrées entre 2004 et 2014 de type permis de construire (source : commune de Brie)



3.7.1 Évolution de la construction depuis 10 ans

Sur les dix dernières années, la municipalité de Brie a établi sa propre comptabilisation des permis de construire délivrés pour de l'habitat, qu'il est possible de comparer avec la base de données SITADEL afin de consolider cette source d'information.

Ainsi, depuis 2005, 238 autorisations de maisons individuelles ont été délivrées (PC+ PA +PC Groupés) ce qui correspond à un rythme de près de 24 constructions par an.

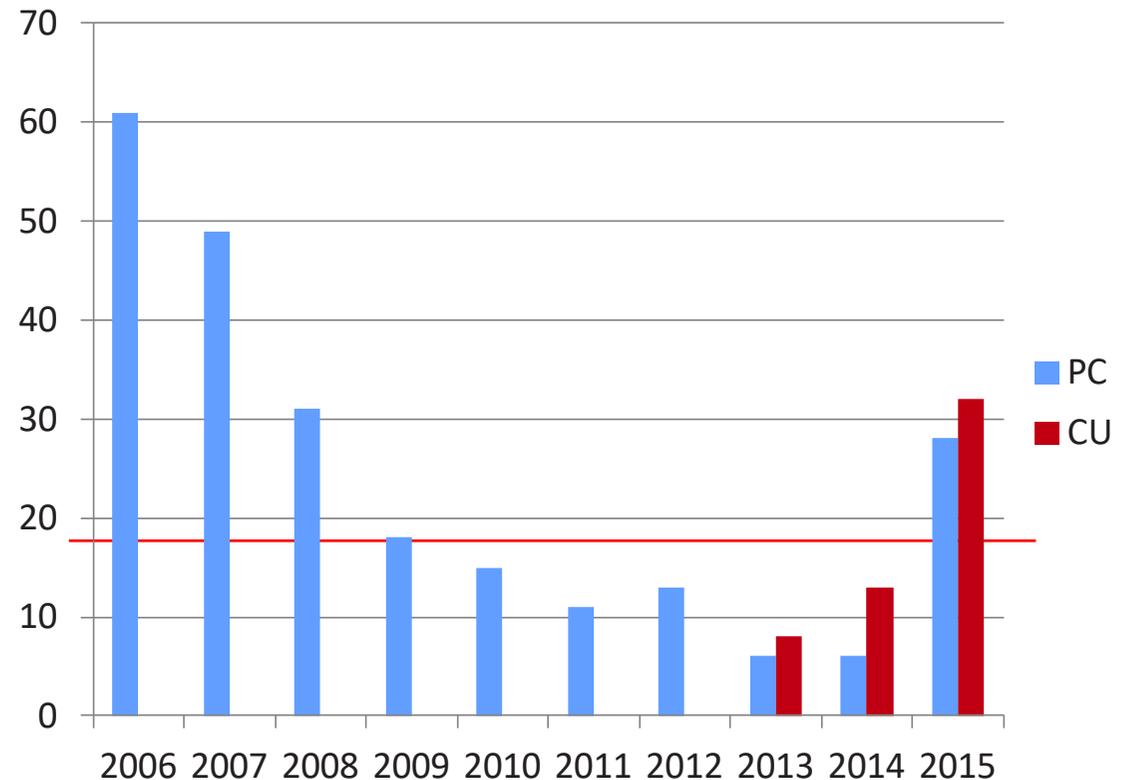
La crise de 2008, s'est ainsi traduite par une régression des chiffres de la construction qui tend néanmoins à se relancer ces toutes dernières années. Entre 2009 et 2014, le rythme de la construction a ainsi connu son plus bas niveau à hauteur de 12 constructions par an ce qui est néanmoins non négligeable.

On notera que la collectivité a enregistré plusieurs petites et moyennes opérations d'habitat groupé durant les dix dernières années. Les principales opérations d'habitat menées sur la commune ont été le lotissement des « Hauts du Bourg » (18 logements), le lotissement de « La Croix de Villemandie » (20 logements), le lotissement de « La Combe de Jouagny » (16 logements), le lotissement du « Hameau des Vignes » (10 logements), ainsi que le lotissement du « Clos du Millau », comportant 12 logements (liste non-exhaustive). Elles ont pour particularité de porter sur des secteurs très éparpillés et aboutissent généralement à consommer des espaces agricoles.

En 2015, la commune a enregistré deux permis groupés, l'un pour 7 constructions, l'autre pour 4 (suite à des procédures de déclaration d'utilité publique). La construction s'est d'ailleurs fortement relancée en 2015.

A souligner : force est de constater qu'en parallèle des autorisations à bâtir, de nombreux Certificats d'urbanisme opérationnels ont été délivrés. Leur nombre a d'ailleurs fortement augmenté au cours de la révision du POS en PLU. Ainsi en 2015, 32 certificats d'urbanisme opérationnels ont été délivrés.

Nombre de constructions d'habitations autorisées depuis 2006 (source : commune de Brie)



3.7.2 La surface consommée par l'habitat

Au total, entre 2006 et 2015, la construction en intégrant toutes les destinations, extensions et annexes, a entraîné une consommation d'espace de l'ordre de 35.7ha. Cela correspond à une moyenne de 1500m² par construction (voiries et réseaux inclus).

Rien que sur l'année 2015, 28 constructions d'habitation ont été autorisées auxquels s'ajoutent un cabinet dentaire et 1 local artisanal dans la zone de la Garenne. Le tout portait sur une surface totale de 57 370m² soit une moyenne de plus de 1700m² par nouvelle construction.

Des efforts dans le sens d'une densification en rappelant l'objectif du SCOT visant à réduire par deux les surfaces consommées dans les années 2000 et fixant un objectif de densité pour les futures opérations résidentielles de 10 log/ha.

Surfaces consommées en mètres² par l'urbanisation entre 2006 et 2015 (commune)

