

3.7.3 Les types de surface consommée

L'exigence de l'analyse rétrospective de la consommation des espaces agricoles et naturels, formulée par la loi du 12 juillet 2010, a été reconduite par les récentes lois du 24 mars et du 13 octobre 2014. Elle a pour but d'identifier la nature de la destination des surfaces urbanisées depuis ces dix dernières années, afin de mesurer exactement les enjeux visant à lutter contre la consommation excessive d'espaces par l'urbanisation sur la commune.

Cette analyse a été réalisée à l'appui de photographies aériennes des années 2000 fournies par l'IGN, ainsi qu'à partir de l'étude des différentes versions du Registre Parcellaire Graphique établissant l'inventaire des surfaces déclarées comme agricoles par leurs propriétaires au titre de la Politique Agricole Commune et d'un repérage de la commune.

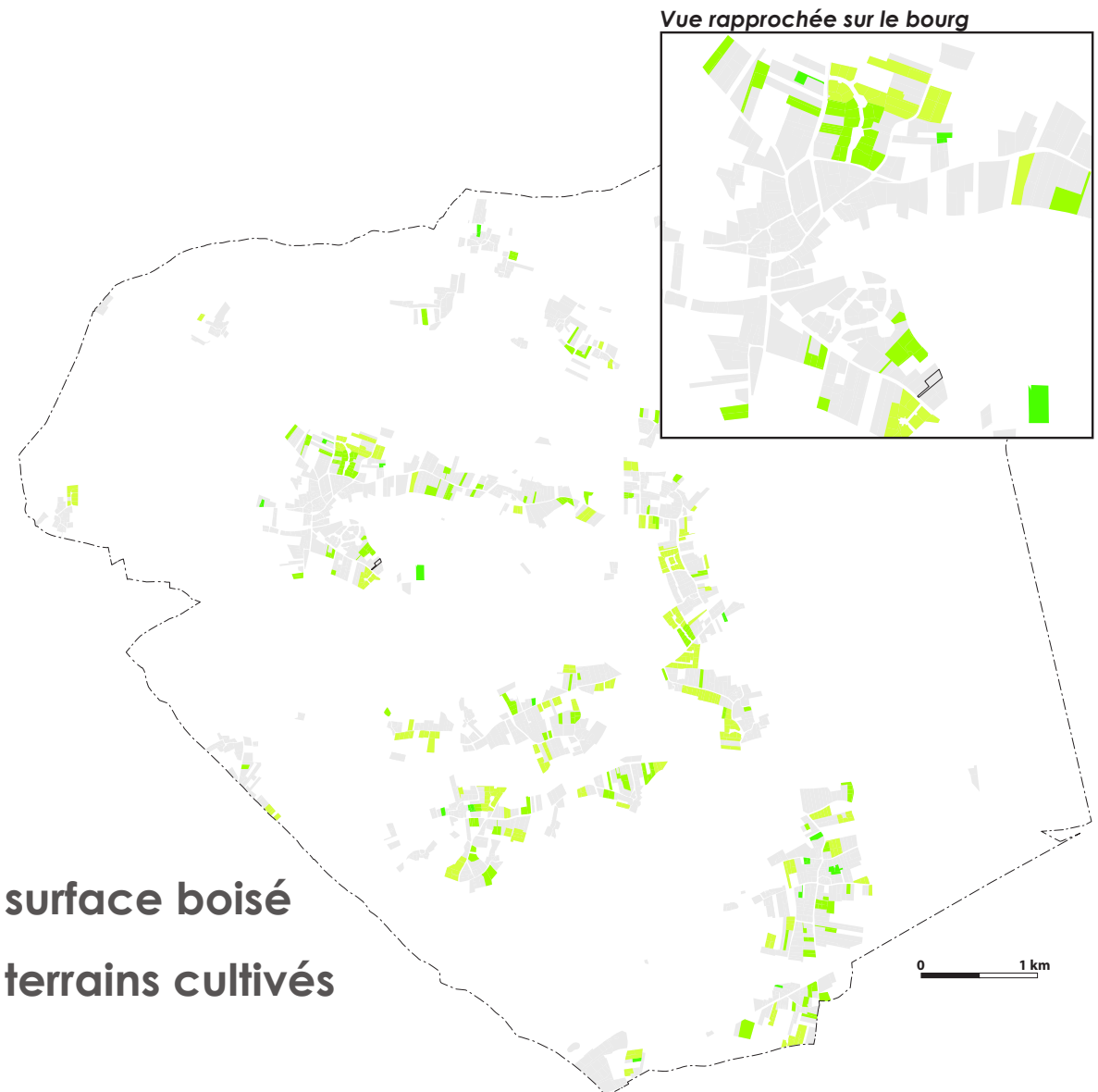
On soulignera que le principal biais de l'analyse réside dans la sous-estimation des surfaces consommées de type agricole, qui sont parfois considérées comme surfaces naturelles sans destination ou usage. En effet, leurs propriétaires ont souvent anticipé la fin de l'exploitation de leurs terres en délaissant volontairement ces dernières en vue de leur construction future. De même, on relève depuis les années 2005, un nombre croissant de divisions parcellaires rendant l'analyse complexe. En effet, il s'agit de longues parcelles en lanière là encore à l'origine agricole, que les propriétaires ont scindé en deux pour construire en double rideau. Ce phénomène concerne plus de 15% des constructions de ces 10 dernières années soit environ 5ha.

De cette analyse, il ressort que la plupart des surfaces consommées par l'urbanisation correspond à des espaces à dominante agricole, de type surfaces cultivées ainsi que quelques surfaces toujours en herbe (70% soit environ 25 ha).

De nombreuses surfaces sans destination ou usage sont également recensées parmi les espaces ayant été urbanisés durant les dix dernières années. Il s'agit de prairies naturelles et friches herbeuses ne faisant pas l'objet d'une exploitation agricole avérée au moment de l'enquête (15% soit plus de 6ha). Quant aux surfaces forestières ayant été artificialisées, elles sont relativement rares et concernent principalement la zone d'activités de la Garenne ou deux permis ont été délivrés dernièrement (>1ha).

Analyse rétrospective de la consommation des sols

(Source : cadastre, données MAJIC, DREAL Poitou-Charentes)



3.74 Un héritage du précédent POS

Des règles d'urbanisme à réactualiser

Précédemment au PLU, la commune a disposé d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 22 juin 2000 qui a succédé à un ancien POS de 1992. Il a été modifié le 1^{er} février 2001, a fait l'objet d'une révision simplifiée le 8 mars 2004 et a été modifié à nouveau à plusieurs reprises.

Le POS a été approuvé antérieurement à la loi du 13 décembre 2000, et n'est donc pas conforme à cette dernière qui transforme le POS en PLU. Les lois du 2 juillet 2003, du 12 juillet 2010, du 24 mars 2014 et du 13 octobre 2014 ont considérablement fait évoluer le PLU, qui a donc rendu le POS obsolète. Les articles R123-9, 5° et R123-9, 14° ont été rendus inopérants, alors que ceux-ci étaient réglementés dans le POS.

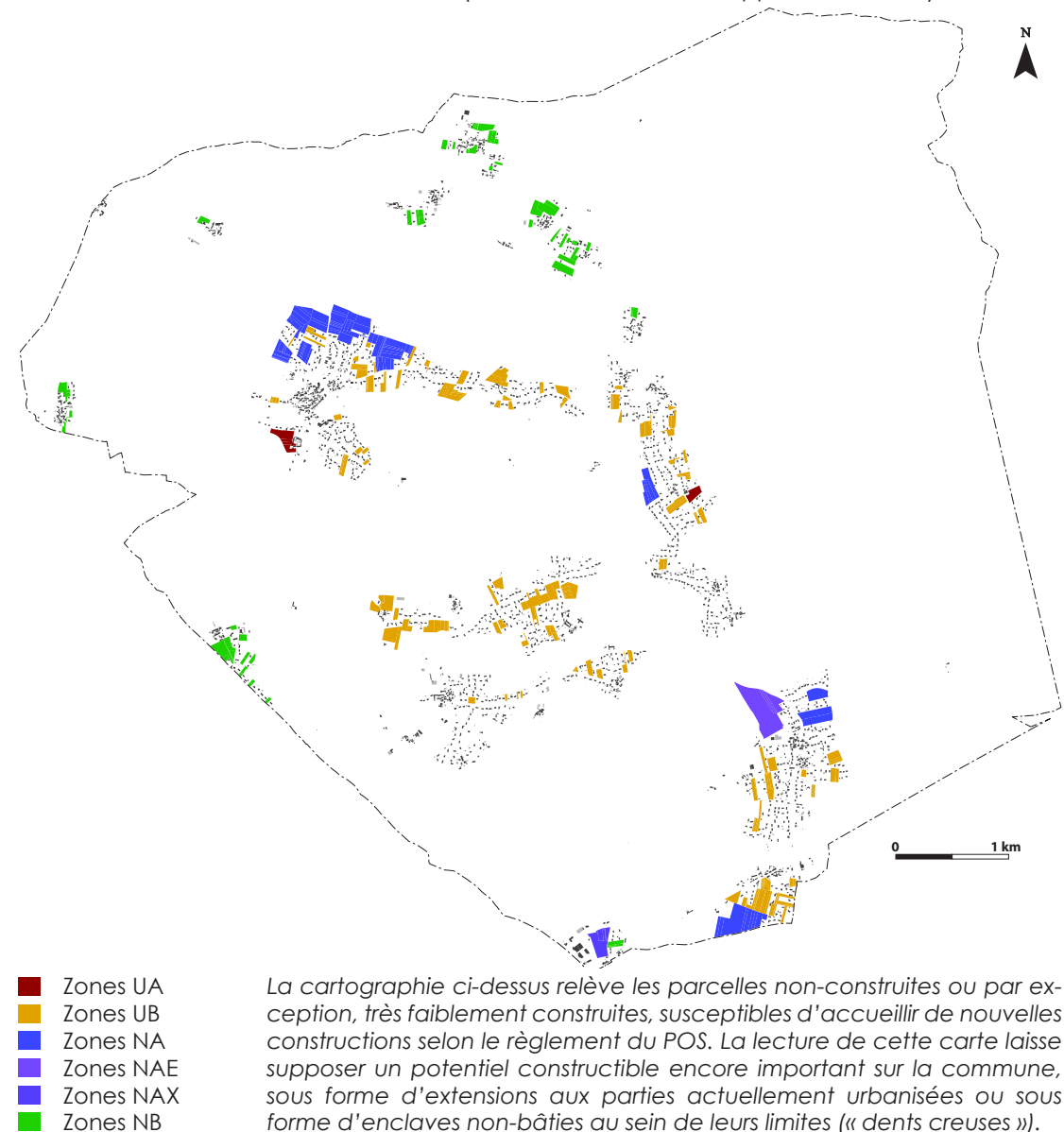
Ces règles agissant sur la densité des constructions ont fortement participé à l'étalement urbain et à l'érosion des espaces agricoles et naturels. En effet, le règlement du POS en zone UB indiquait qu'un terrain n'était constructible que dans la mesure où il couvrait une surface minimale de 1 000 mètres². Le règlement de la zone UBp exigeait une surface minimale de 1 500 mètres².

Le règlement de la zone NA et son secteur NAh était cependant moins contraignant en termes de densité. Il exigeait une surface de 2 500 mètres² minimale pour la réalisation d'une opération de lotissement, et 800 mètres² par lot constructible (excepté le secteur NAha).

Toutefois, ce règlement n'a pas encouragé une forte densité des opérations d'habitat, qui généralement, se situent entre 8 et 10 logements/hectare. Au vu de ces règles à présent caduques, le PLU doit donc opérer un rééquilibrage réglementaire en application des nouveaux principes du Code de l'Urbanisme.

Libellé des zones constructibles du POS	Surfaces mobilisées (en ha)	Proportion de l'espace communal
NAh	47,8	1,4 %
NAe	10,4	0,3 %
1NAX	5,1	0,3 %
2NAX	30,3	0,9 %

Bilan des surfaces constructibles du POS (source : cadastre, POS approuvé en 2000)



Au-delà du règlement écrit du POS, le règlement graphique approuvé en 2001 s'avère particulièrement obsolète au vu des principes légaux actuels. On constatera notamment que le POS n'a pas encouragé une véritable hiérarchisation du développement de l'urbanisation, alors que la plupart des secteurs délimités en zone U ont offert d'importantes surfaces constructibles au-delà des limites des parties actuellement urbanisées. Or ces terrains ne se sont pas toujours avérés desservis par les voies et réseaux publics.

De même, on constatera que le POS (et son prédécesseur de 1992 d'ailleurs avant lui) avait ouvert d'importantes zones NA sur des terrains agricoles sans déterminer aucune orientation visant à l'optimisation de l'aménagement de ces emprises foncières.

Enfin, le POS a encouragé de façon incohérente le développement de l'habitat au-delà des parties actuellement urbanisées des hameaux anciens ainsi que de certains écarts isolés au cœur des espaces agricoles et naturels, insuffisamment desservis par les réseaux publics et s'avérant très sensibles sur le plan architectural et paysager via le recours à la zone NB qui aujourd'hui n'a plus d'équivalence dans les PLU.

Une corrélation évidente est donc à relever entre le développement diffus et désorganisé de l'urbanisation sur les dix dernières années, la consommation d'espace notamment agricole et le contenu du POS, qui a facilité cet état de fait. Le PLU doit donc opérer une véritable hiérarchisation des objectifs d'urbanisation pour l'avenir.

Les espaces boisés classés du POS recouvrait 945 ha, l'ensemble du massif de la Braconne et des bosquets et une grande partie des boqueteaux et des haies étaient protégés en EBC.

La commune souligne que les propriétaires peuvent opérer des coupes (vois de chauffe) mais il n'existe pas de problèmes de défrichement sur le territoire. Seule la gestion des haies (qui elles aussi étaient classées) suscite plus de difficultés.

La politique foncière au service de la gestion économe des sols

L'élaboration du PLU crée l'occasion de mettre en place une véritable politique foncière afin que la commune puisse disposer de marges de manœuvre quant à la maîtrise de ses futurs projets d'aménagement. Il convient de constater les carences du précédent POS dans ce domaine, qui n'a pas su encadrer suffisamment l'aménagement des surfaces ouvertes à la construction (anciennes zones NA).

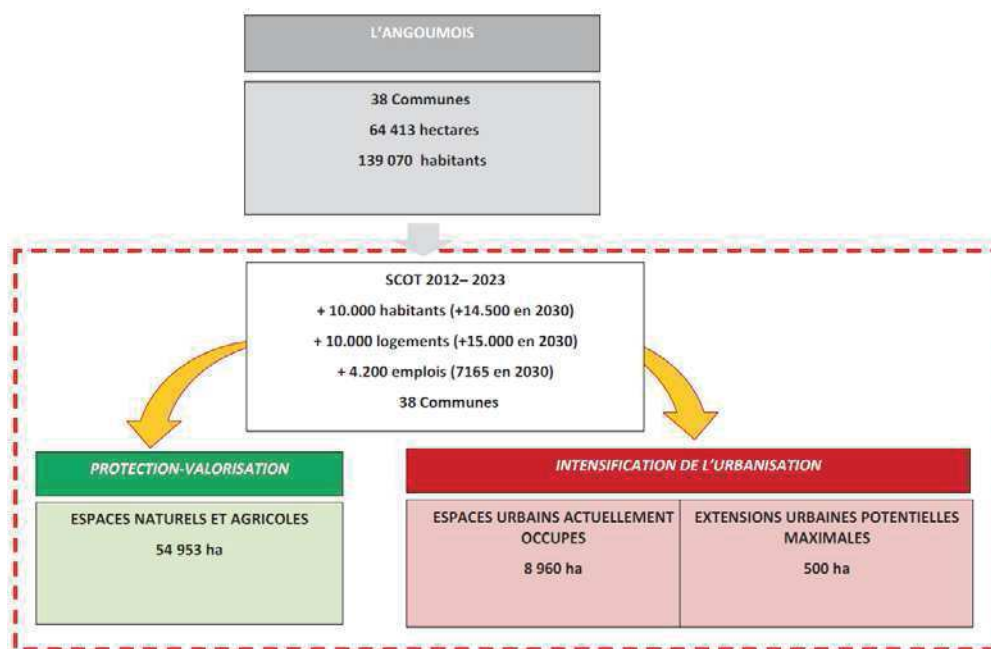
Outre les propriétés que la commune possède d'ores et déjà, la constitution de « réserves foncières » via l'utilisation du Droit de Préemption Urbain (DPU) est un levier d'action en vue de maîtriser plus efficacement l'usage des sols en agissant quantitativement,

à travers la maîtrise de l'étalement urbain et de la densité du bâti, et qualitativement, par le biais de la maîtrise de l'offre en logement. Le Droit de Préemption Urbain peut être institué dès lors que la commune est dotée d'un document d'urbanisme. Il permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu.

Le DPU est opérant sur les zones urbaines et à urbaniser, et permet donc à la municipalité d'envisager de maîtriser partiellement ou totalement certaines emprises de projet pouvant constituer des « réserves foncières » à plus ou moins long terme. Le DPU est ainsi susceptible de faciliter la mise en œuvre coordonnée des objectifs de développement de l'habitat et de gestion économe des sols.

La densité retenue pour le secteur de la seconde couronne est de 10 logements à l'hectare, pour une enveloppe de 150 ha répartie sur les 23 communes de la seconde couronne (soit 20 % de l'effort de construction sur l'ensemble du territoire de l'Angoumois).

En outre, le SCOT exige que le PLU définisse une enveloppe minimale de 25 % d'espace dédié au « réinvestissement » urbain (friches urbaines, « dents creuses »...), soit 500 logements. Par ailleurs, 150 logements vacants seront à reconquérir sur l'ensemble des communes de la seconde couronne au préalable de toute extension nouvelle de l'urbanisation sur des espaces agricoles et naturels.



ESPACES	PROBLEMATIQUES	ENJEUX
ANGOULEME	- Dépopulation - Parc ancien dégradé et vacant - Disponibilité foncière réduite (question du devenir des grandes emprises militaires et institutionnelles) mais tissu urbain mutable et densifiable - Logements vacants, anciens et récents, y compris dans le logement social - Rénovation urbaine des grands ensembles - Desserte Transport en commun	- Résorption de la vacance - Réhabilitation - Vers offre adaptée à la demande de logements en centre-ville (étudiants, jeunes ménages, personnes âgées, revenus modestes) - Réinvestissement urbain (dents creuses, parcelles sous-occupées) - Favoriser la densification du tissu courant (règles d'urbanisme)
LA 1ère COURONNE	- Tissu urbain composite : ensemble collectifs, tissu ancien de bourg et faubourg, tissu pavillonnaire majoritaire. - Logements vacants dans le parc ancien - Présence de commerces, services et équipements de proximité - Desserte par les transports en commun d'agglomération - Question des limites de la ville (coupure d'urbanisation? Ceinture verte?)	- Ouverture à l'urbanisation en fonction des proximités (TC, équipements, emplois) - Favoriser l'urbanisation dans le cadre de projet d'ensemble - Extension uniquement dans la continuité de l'existant - Réinvestissement urbain (dents creuses, parcelles sous-occupées) - Favoriser la densification du tissu courant (règles d'urbanisme) - Traitement des franges urbaines
LA 2de COURONNE	- Fort développement et consommation d'espace - Habitat individuel « libre » dominant - Question de la taille des parcelles - Question du mode opérationnel (fin des zones NB et de l'urbanisation au coup par coup)	- Extension urbaine en continuité de l'urbanisation existante, en particulier autour des bourgs - Respect des coupures vertes et corridors de biodiversité - Développement de l'habitat individuel groupé

Brie s'inscrit dans un territoire d'agglomération très dynamique sur le plan démographique. En effet, l'aire urbaine d'Angoulême connaît une forte progression de sa population sous l'effet de la forte attractivité du bassin d'emplois d'Angoulême.

Dans le même temps, le centre d'agglomération se « desserre » au profit des communes de la couronne d'agglomération. Brie est typiquement une commune périurbaine, entre héritage rural et croissance urbaine récente, qui s'inscrit dans ce processus. Ce dernier génère un renouvellement générationnel très important sur la commune, qui profite du rajeunissement de la population.

Cette croissance périurbaine soulève de nombreuses questions, notamment au regard de la forte progression de la population impliquant l'adaptation de l'offre en logement et en équipements d'intérêt collectif afin que le cadre de vie communal conserve son attractivité actuelle. Certains enjeux sont à relever :

- La continuité du bon renouvellement générationnel est tributaire d'une offre en logement répondant aux besoins des familles jeunes avec enfants : il convient à l'avenir de préserver cette dynamique d'accueil tout en maîtrisant la croissance démographique au regard de la capacité d'accueil du territoire.
- Un phénomène de vieillissement de la population devrait apparaître dans les années à venir et doit interpeller la municipalité quant à la prise en compte des besoins grandissants des personnes âgées (équipements, services, logements...). Les équipements ainsi que les espaces de vie collective sont ainsi à adapter aux personnes âgées qui souffrent bien souvent d'une mobilité réduite.
- La mixité sociale constitue une véritable question pour le devenir du territoire, alors que ce dernier s'est avéré très attractif pour les ménages disposant des revenus nécessaires à l'accession à la propriété. Toutefois, cette dynamique ne doit pas cacher les besoins réels des ménages aux faibles revenus quant à l'accès à un logement de qualité.

Au regard du développement économique, **Brie** se caractérise par un profil économique assez diversifié, qui toutefois est marqué par son caractère « résidentiel » au sens de l'INSEE. Il s'agit d'une économie dépendante des activités tertiaires (services, construction, administration...). La présence du 515^{ème} Régiment du Train constitue un marqueur économique important, qui confirme le caractère résidentiel de l'économie de la commune. On soulignera certains enjeux que le PLU doit intégrer :

- Le développement de l'économie locale, orientée vers des activités du quotidien, peut à l'avenir s'avérer stratégique pour le développement de la population et l'accroissement de la qualité du cadre de vie. Le développement économique

doit ainsi s'appuyer sur l'offre commerciale et de services du bourg, ainsi que sur les activités présentes dans les villages extérieurs. La mise en valeur de cette économie de proximité doit constituer un axe fort du PLU.

- Le PLU a vocation à définir des objectifs d'aménagement et de mise en valeur de la zone d'activités du Quartier de la Loge, qui offre à la municipalité le pouvoir de soutenir les initiatives économiques locales en mobilisant du foncier dédié aux activités économiques. Le PLU devra toutefois s'attacher à bien conjuguer ses objectifs avec le SCOT de l'Angoumois.
- Le maintien et la protection des activités agricoles, secteur non-négligeable sur la commune, constitue un enjeu pour la pérennité de l'entretien des paysages ruraux, sources de l'identité de Brie. Il convient en parallèle de gérer les conflits d'usages potentiels entre ces activités et les secteurs résidentiels, alors que l'urbanisation constitue localement une forte pression sur l'agriculture, qui a été rudement concurrencée par le développement résidentiel sur les dix dernières années.

Au regard de la question du logement, **Brie** se caractérise par un parc de logements largement dominé par l'habitat pavillonnaire contemporain. Cette offre de logement correspond aux besoins des familles nucléaires, mais ne doit pas occulter les besoins des autres ménages.

Parmi les points forts du parc de logements, on soulignera que ce dernier ne souffre pas du phénomène de vacance. Aucune problématique sérieuse de vétusté et de salubrité n'est à relever sur la commune. Toutefois, il convient de noter les enjeux suivants dans l'élaboration du PLU :

- La collectivité doit se prémunir du développement de la vacance en veillant à la qualité du parc de logement ancien. La bonne fluidité du marché immobilier dépendra pour partie de la qualité de ce parc.
- La maison individuelle répond à une demande correspondant en grande partie à des ménages en recherche d'accession à la propriété. Il convient toutefois de ne pas négliger le développement d'une offre plus diversifiée, intégrant le logement locatif. En effet, ce dernier attire particulièrement les jeunes ménages au début de leur parcours résidentiel et peut également répondre à des besoins spécifiques (accueil de personnes âgées vivant seul, familles monoparentales, ménages à faible revenus...) ;
- Enfin, le PLU devra répondre à l'enjeu d'une plus ample maîtrise de la consommation des sols par l'urbanisation. Le PLU doit faire preuve d'une gestion plus économe des sols au bénéfice de la préservation des espaces agricoles et naturels.

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Premières orientations	Enjeu
La démographie	La commune de Brie est une commune périurbaine et se rattache à l'aire urbaine d'Angoulême. Le territoire enregistre une hausse constante de sa population avec un pic depuis la fin des années 90 de 100 habitants par an entre 1999 et 2010. Ceci s'explique par le « desserrement » de l'agglomération vers la couronne périurbaine La commune bénéficie d'un solde migratoire important, en lien avec la construction neuve sur son territoire, mais également d'un solde naturel positif. Ceci traduit une attractivité de la commune pour les jeunes ménages avec enfants. Le phénomène de desserrement des ménages suscite des enjeux quant à l'adaptation de l'offre de logements à de nouvelles typologies familiales.	- Accueillir de nouveaux résidents de manière raisonnée. Il s'agit de maîtriser davantage le développement démographique pour garantir la vitalité de la commune sans déséquilibrer son fonctionnement (équipements, réseaux...) - Se donner les moyens d'un gain de l'ordre de 450 habitants d'ici 2025 (traits d'une commune encore attractive) - Prendre en compte le phénomène de vieillissement de la population. Il est nécessaire d'anticiper sur ce phénomène - Poursuivre les efforts de mixité pour répondre aux besoins du plus grand nombre	Fort
L'économie	La commune bénéficie d'une bonne offre en commerces et services de proximité (boulangerie, café, épicerie, poste...). En terme d'emplois, Brie est très influencée par les activités présentes sur Angoulême et sa première couronne. Ce qui amène à des déplacements pendulaires et l'utilisation de la voiture. Cependant, la présence de l'activité militaire de la Braconne et de la zone d'activité «Quartier de la Loge» proche de l'axe RN 141 permet à la commune d'avoir un certain nombre d'emplois tertiaire sur son territoire. De plus, ils favorisent le développement commercial de la commune. La commune présente également une petite zone artisanale en léger retrait du bourg dont l'accès a fait récemment l'objet d'un aménagement sécurisé L'activité agricole reste très présente sur la commune avec majoritairement des exploitations céréalières, ainsi que trois centres équestres	- Préserver l'offre de services et les commerces de proximité. Il convient donc de maintenir de la population sur le territoire et en particulier dans le bourg - Soutenir l'accueil de nouvelles entreprises dans la zone d'activité du Quartier de la Loge ainsi que le maintien du camp militaire de la Braconne - Maintenir la zone communale d'activité de la Garenne : La commune propriétaire des terrains sur place dispose d'un espace pour répondre aux besoins des artisans locaux. Son contexte isolé et boisé y facilite l'implantation d'activités sources de nuisances incompatibles avec les zones résidentielles - Préserver l'outil agricole, les terrains, les installations et les sites d'exploitations de l'urbanisation pour en garantir la pérennité - Donner les moyens aux exploitants de diversifier leur activité (vente directe, tourisme à la ferme)	Moyen
Le logement et la construction	La commune a vu son nombre de logements considérablement augmenter depuis la fin des années 90 sur la base d'un modèle pavillonnaire dominant très consommateur d'espace Le parc de logement est avant tout tourné vers de l'habitat individuel récent pour l'accession à la propriété. Il est composé en grande majorité de résidences principales et la commune n'a que très peu de logements vacants. Les habitations sont pour la grande majorité des 4 pièces et plus, favorable à l'installation de familles avec enfants. La commune ne possède que très peu de logements sociaux. Cependant sa croissance démographique l'approchant des 5000 habitants dans les années à venir va nécessiter des ajustements par rapport à la loi	- Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain. Il s'agit de contrôler davantage l'expansion urbaine (le nombre, la densité et l'implantation des futures constructions) - Diversifier l'offre en logements en taille comme en statut - Reconquérir une partie des logements vacants - Poursuivre des efforts en termes de mixité en développant l'offre en logements locatifs	Fort

4. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT ET DES PERSPECTIVES URBAINES

4.1.1 Emprise urbaine et voies routières

Sur le plan urbain, l'organisation du territoire est marquée par un éclatement historique des emprises urbanisées, particulièrement caractéristique du nord-Angoumois. Les facilités d'accès à l'eau ainsi que la richesse des ressources agricoles autrefois offertes aux habitants de la région ont favorisé la multiplication des hameaux et écarts isolés.

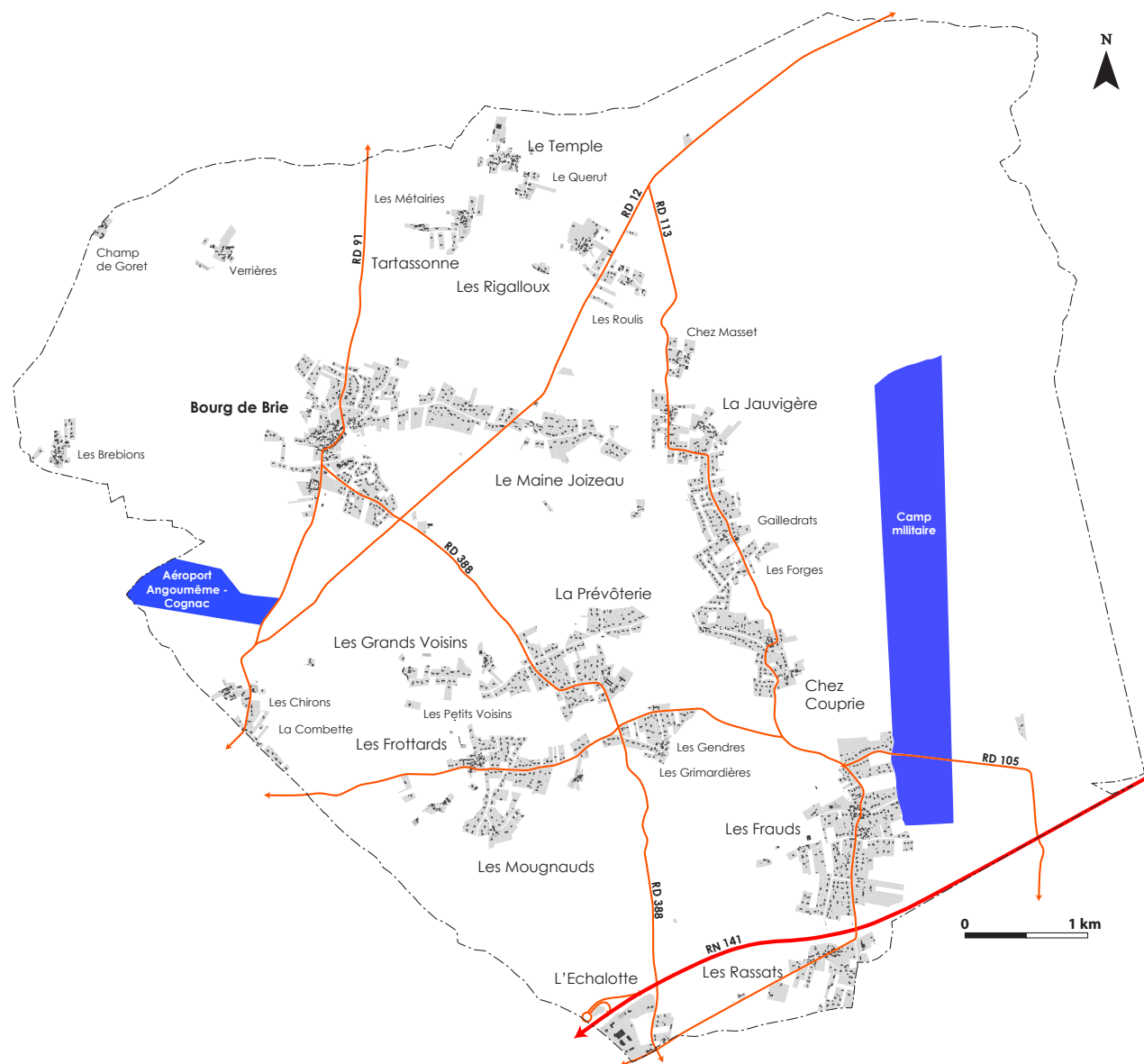
Ce bâti originel d'inspiration rurale traditionnelle marque les paysages de la commune et constitue bien souvent un facteur d'identité et tout autant de repères visuels, symboliques et culturels pour le quotidien d'aujourd'hui. Toutefois, Brie est marquée par la présence d'un bourg bien identifié dans les paysages de la commune. Ce dernier exerce une emprise importante. Ses équipements publics ainsi que la densité de son tissu d'habitat en font un pôle de vie majeur du quotidien.

Ce maillage urbain singulier se place sous les influences de l'agglomération d'Angoulême, dont le desserrement urbain et démographique a engendré une très forte croissance urbaine sur Brie durant les dix dernières années. Il convient donc que le PLU contribue à la réorganisation d'un territoire sous pressions urbaines, alors que le développement de l'habitat a engendré d'importantes incidences sur les paysages, les réseaux publics ainsi que les équipements collectifs.

Les infrastructures routières ont joué un rôle non-négligeable dans l'évolution de l'urbanisation. La RN 141 (Angoulême - Limoges), axe régional s'intégrant au réseau routier de la Route-Centre-Europe-Atlantique, a notamment été un moteur du développement de la zone d'activités du « Quartier de la Loge ». Les voies de niveau plus local, telles que la RD 113 et la RD 105, ont clairement participé au développement d'une urbanisation linéaire que le précédent document d'urbanisme n'a pas bien su encadrer.

L'enjeu du diagnostic du PLU sera de bien tenir compte de cette histoire du développement de l'urbanisation afin d'orienter de bonnes décisions en matière d'aménagement, et notamment au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Constructions et voies de communication (source : cadastre, IGN)



4.1.2 Éléments d'occupation des sols

Au vu de l'occupation des sols, le « socle » naturel de la commune génère une influence considérable sur l'organisation de la trame urbaine. Le bâti entretient ainsi une relation très forte avec l'eau, le relief, ainsi que la végétation.

Les vallées et vallons ont ainsi constitué des ponts d'accroche pour l'habitat, et cela dès le XIX^{ème} siècle. On observe durant les dernières décennies une aggravation de cette logique au détriment des paysages naturels et agricoles de la commune.

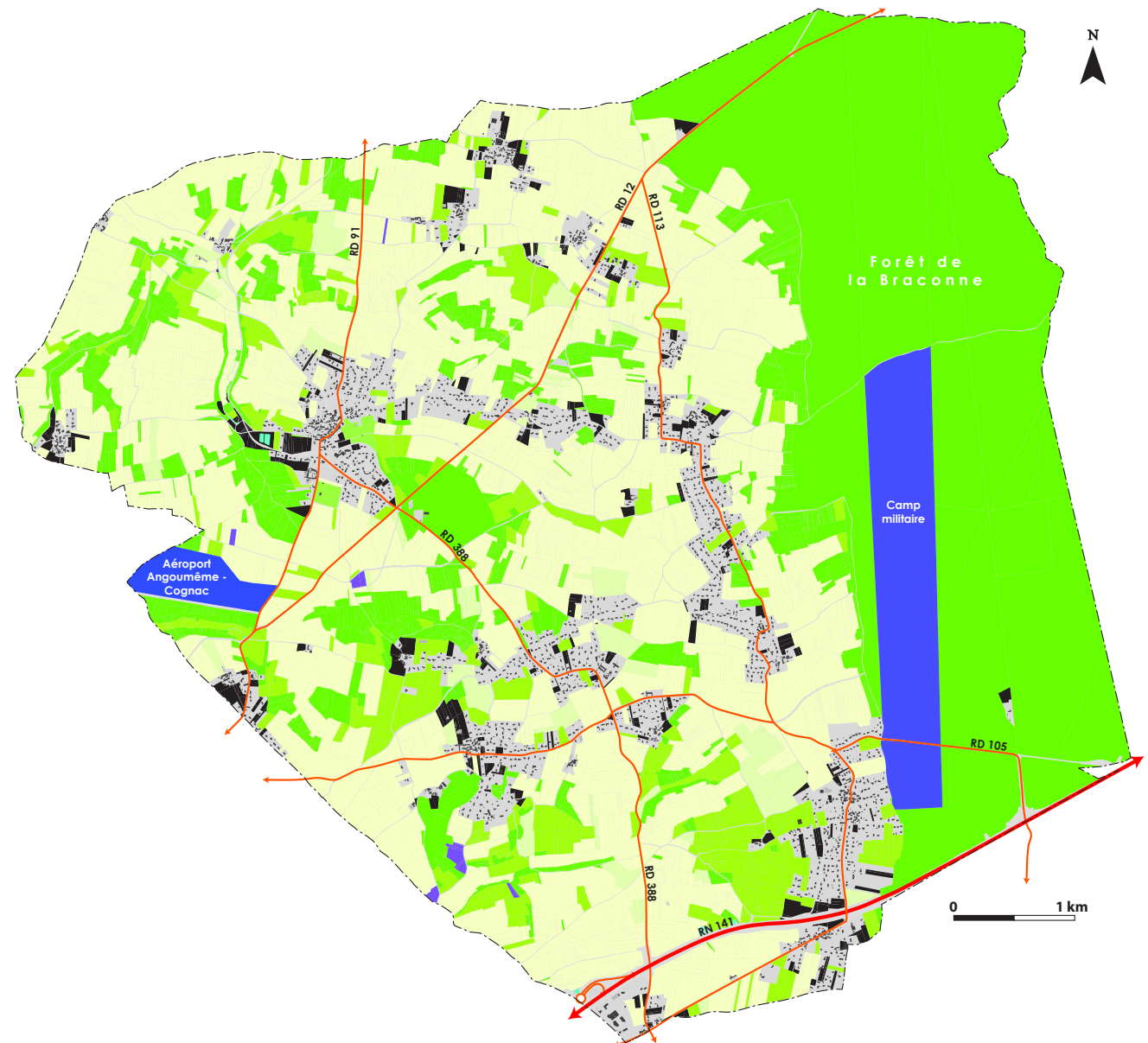
Les lignes de séparation des eaux, surplombées par les principales voies de communication, sont marquées par une profusion de petits hameaux historiquement éparpillés. Ceux-ci ont constitué de nombreux points d'accroche au développement contemporain de l'urbanisation.

Cet éparpillement de l'urbanisation en « tâche d'huile » autour des lieux-dits anciens « La Prévôtérie », « Les Frottards », « La Jauvigère » ou encore « Les Frauds » pose le défi pour le PLU d'une véritable hiérarchisation du développement urbain pour les prochaines années, avec la nécessité de recentrer les efforts d'urbanisation sur les pôles de vie principaux, à savoir le bourg.

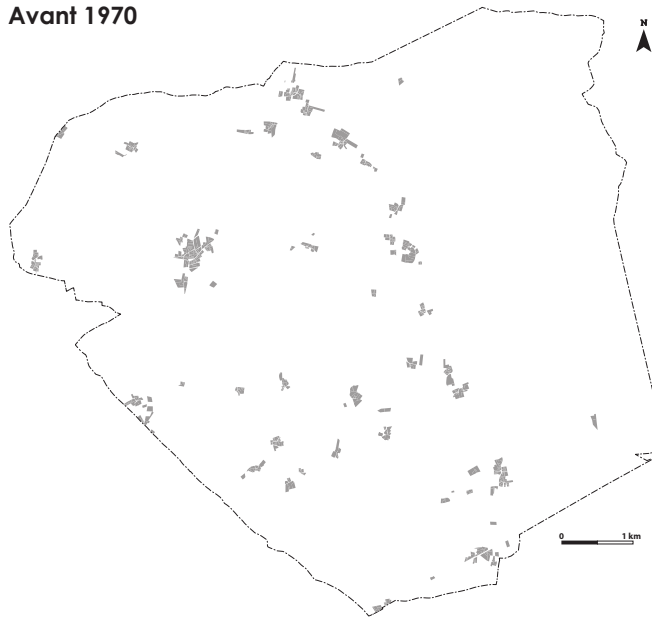
Se pose également l'enjeu de réinvestir ces espaces périurbains marqués par une urbanisation parfois incohérente au regard de la desserte de l'habitat par les voies et réseaux publics, et consommatrice en espace. La plupart des constructions nouvelles se caractérise en effet par une densité globale faible, de moins de 10 logements/hectare.

En résulte une perte d'identité des hameaux anciens et une perte des repères sur le territoire de la commune, générée par l'urbanisation pavillonnaire diffuse. L'enjeu du PLU sera donc de mieux penser le développement de l'urbanisation à l'avenir, en prenant appui notamment sur les valeurs naturelles du territoire.

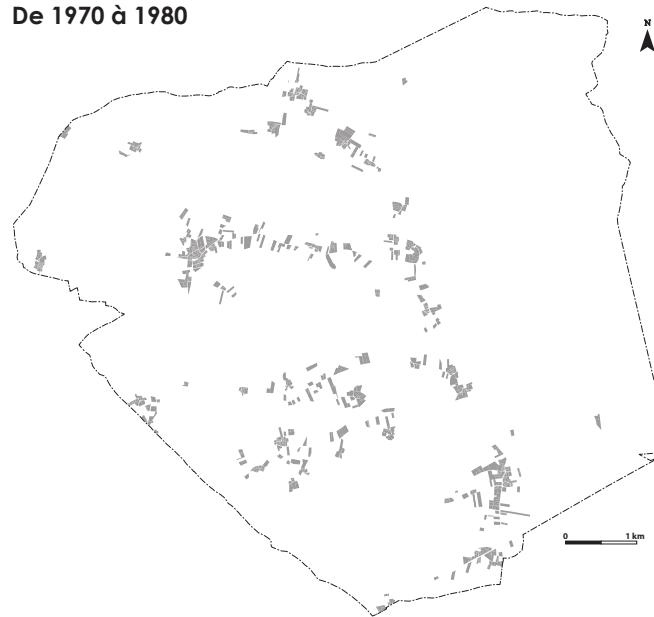
Occupation des sols à la parcelle (source : cadastre, IGN BD TOPO, BD ORTHO, RPG 2012)



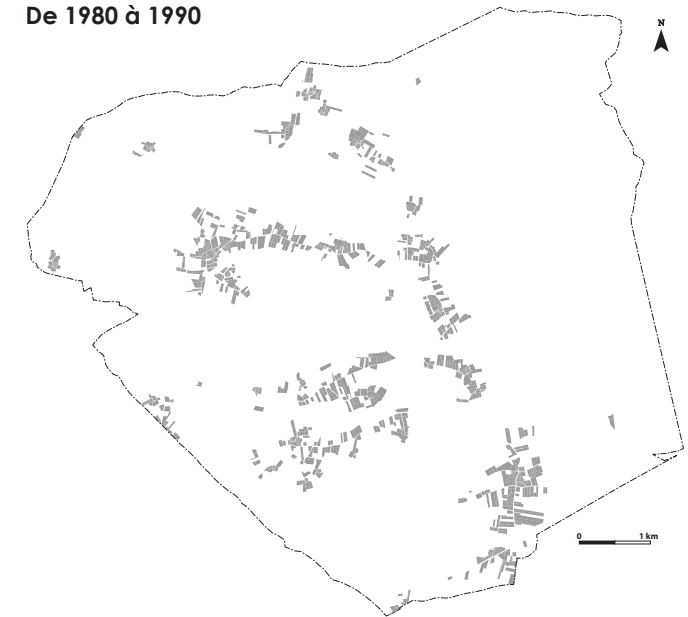
Avant 1970



De 1970 à 1980



De 1980 à 1990



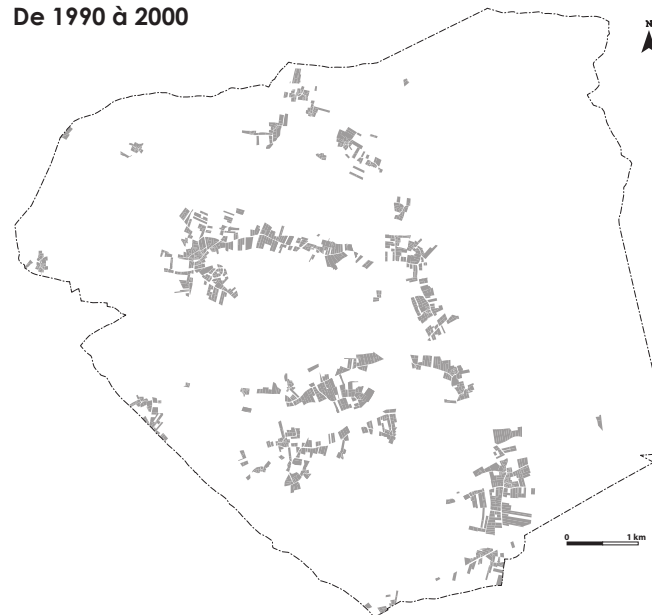
Avant 1970, la trame urbaine est historiquement éclatée et diffuse sur l'ensemble de la commune. Le bourg constitue l'emprise urbaine la plus importante.

La ligne de séparation des eaux entre la Charente et la Touvre est naturellement investie par de nombreux hameaux, qui toutefois conservent une unité. Ces derniers s'insèrent harmonieusement dans leur environnement agricole et naturel.

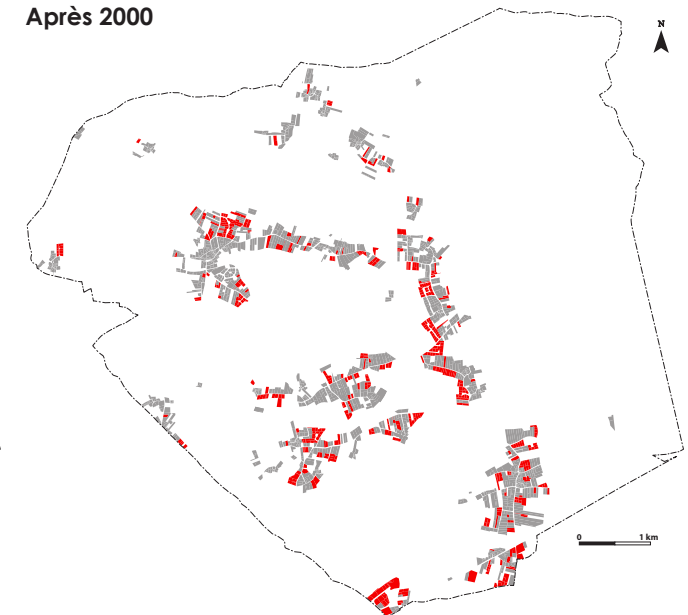
Le développement de l'urbanisation s'est révélé très important à partir de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, sous l'influence d'Angoulême.

Dans les dix dernières années, le caractère diffus de l'urbanisation conforte un développement en « tâche d'huile » et un sentiment d'étalement urbain qui ne profite pas réellement au centre-bourg. En résulte la nécessité d'opérer des choix plus affirmés en matière d'urbanisation dans le cadre du PLU.

De 1990 à 2000



Après 2000



Au milieu du XIX^{ème} siècle, le bourg s'identifie très bien dans les paysages de la commune, compte-tenu de la forte concentration de l'habitat. Le bourg se distingue également par l'existence d'équipements collectifs structurants ainsi que son église.

Les hameaux, spécialisés dans le développement des activités agricoles, se répartissent dans l'espace agricole et naturel sur les lignes de crête, en surplomb des vallées et des vallons. Ils profitent de la présence de l'eau et des richesses offertes par le sol, et s'orientent de façon favorable par rapport à l'exposition des vents et de la lumière solaire.

Le bourg s'accroche sur les coteaux du vallon de l'Étang, générant de fortes aménités paysagères et constituant aujourd'hui un cadre de vie de qualité.

Nombre de ces hameaux ont été intégrés dans un continuum urbain généré par l'habitat pavillonnaire diffus, caractéristique de l'urbanisation de la seconde moitié du XX^{ème} siècle. Ils perdent aujourd'hui leur lisibilité originelle dans l'espace rural et agricole.

Il convient donc de remettre ces hameaux anciens en valeur en hiérarchisant davantage le développement de l'urbanisation et en opérant un travail qualitatif sur les cœurs de village à travers l'aménagement des espaces publics.

Carte d'état-major 1860-1866 (source : IGN)



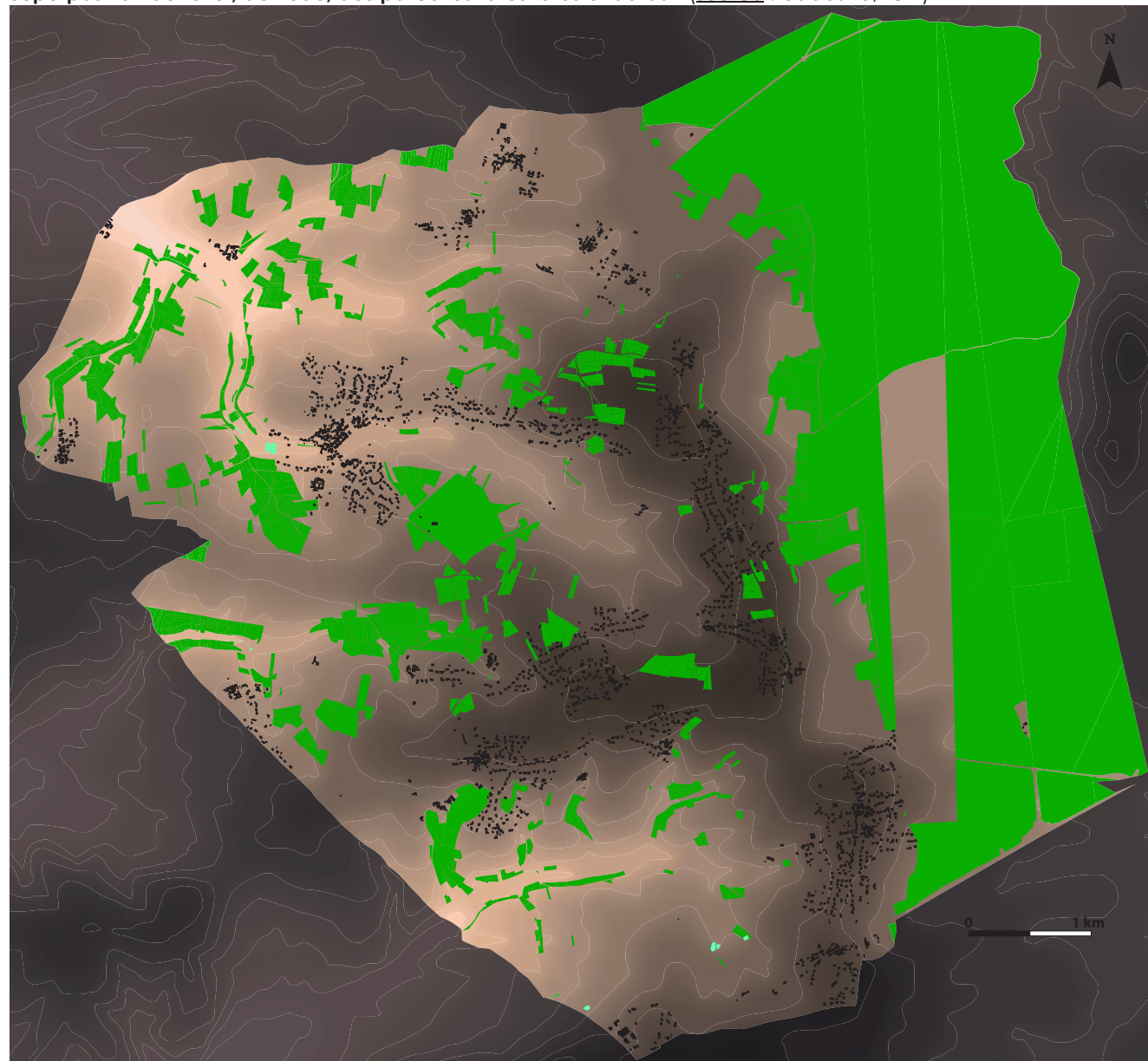
4.1.4 L'eau et le relief

La commune est constituée d'un vaste plateau calcaire entaillé par plusieurs vallées et vallons, dont la vallée du ruisseau de l'Étang. Le territoire est séparé par deux lignes de crête particulièrement marquées.

La juxtaposition de cette lecture de l'eau et du relief avec la trame urbaine permet de souligner le rapport étroit entre les vallées, le plateau et de nombreux hameaux.



Superposition du relief, de l'eau, des parcelles forestières et du bâti (source : cadastre, IGN)



4.1.5 Un territoire sous pressions urbaines

Des dynamiques d'agglomération

Le développement du centre d'agglomération et son desserrement conjugué sous l'effet de la périurbanisation sont les deux grandes dynamiques urbaines qui ont marqué l'évolution de l'Angoumois sur les dix dernières années. Brie est historiquement une commune assez importante, puisque la population est de 1 742 habitants selon le relevé d'état civil de 1800. La commune s'est toutefois développée tardivement. Une véritable explosion de l'urbanisation s'est produite à partir de la décennie 1980.

Ces dynamiques ont été alimentées par certains phénomènes économiques et sociaux, tel que la polarisation des emplois, le « desserrement » des ménages ainsi que l'aspiration de nombreux individus à profiter des services et équipements offerts par la ville tout en résidant à la campagne. La croissance de la couronne périurbaine a ainsi été tributaire de l'installation de familles avec enfants qui ont privilégié un cadre rural et la maison individuelle.

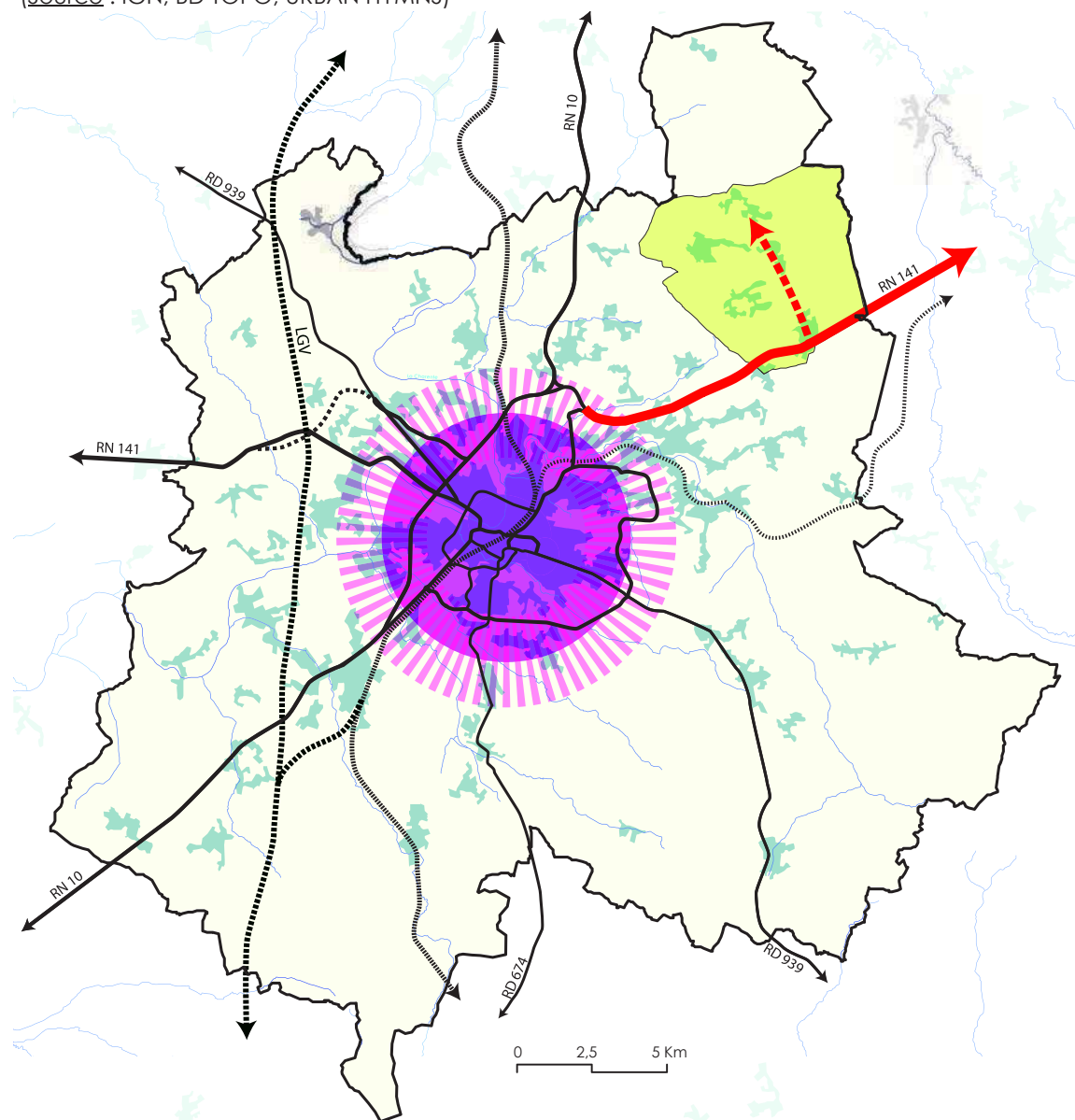
Les facilités d'accès au centre d'agglomération et aux principaux lieux d'emploi constituent l'un des mécanismes qui concourent à la périurbanisation, notamment du fait de la qualité des infrastructures routières et de la délocalisation des activités économiques du centre vers la périphérie. Brie est ainsi directement exposée au phénomène de périurbanisation, qui se manifeste par une poussée importante de l'urbanisation sur les secteurs proches des grandes infrastructures de transport et notamment la RN 141 (Angoulême - Limoges).

Egalement, sur le plan historique, Brie se situe dans un contexte périurbain proche, aux portes de l'agglomération-nord. Les opportunités d'accès et les disponibilités foncières ont ainsi contribué à l'expansion urbaine, et au développement de la zone d'activités économiques du « Quartier de la Loge » au droit d'un échangeur routier de la RN 141.

A l'échelle du territoire de l'Angoumois, la périurbanisation a eu pour conséquence une forte consommation d'espace, que l'on estime à environ 96 ha par an entre 1999 et 2009, soit 1 450 mètres² consommés pour un nouvel habitant. Les espaces agricoles ont particulièrement souffert de cette urbanisation. On estime la perte des surfaces agricoles à 113 ha par an sur la dernière décennie, corrélée à l'urbanisation et à l'aménagement d'infrastructures routières.

Desserrement et concentration au sein de l'agglomération d'Angoulême

(Source : IGN, BD TOPO, URBAN HYMNS)



Une urbanisation diluée

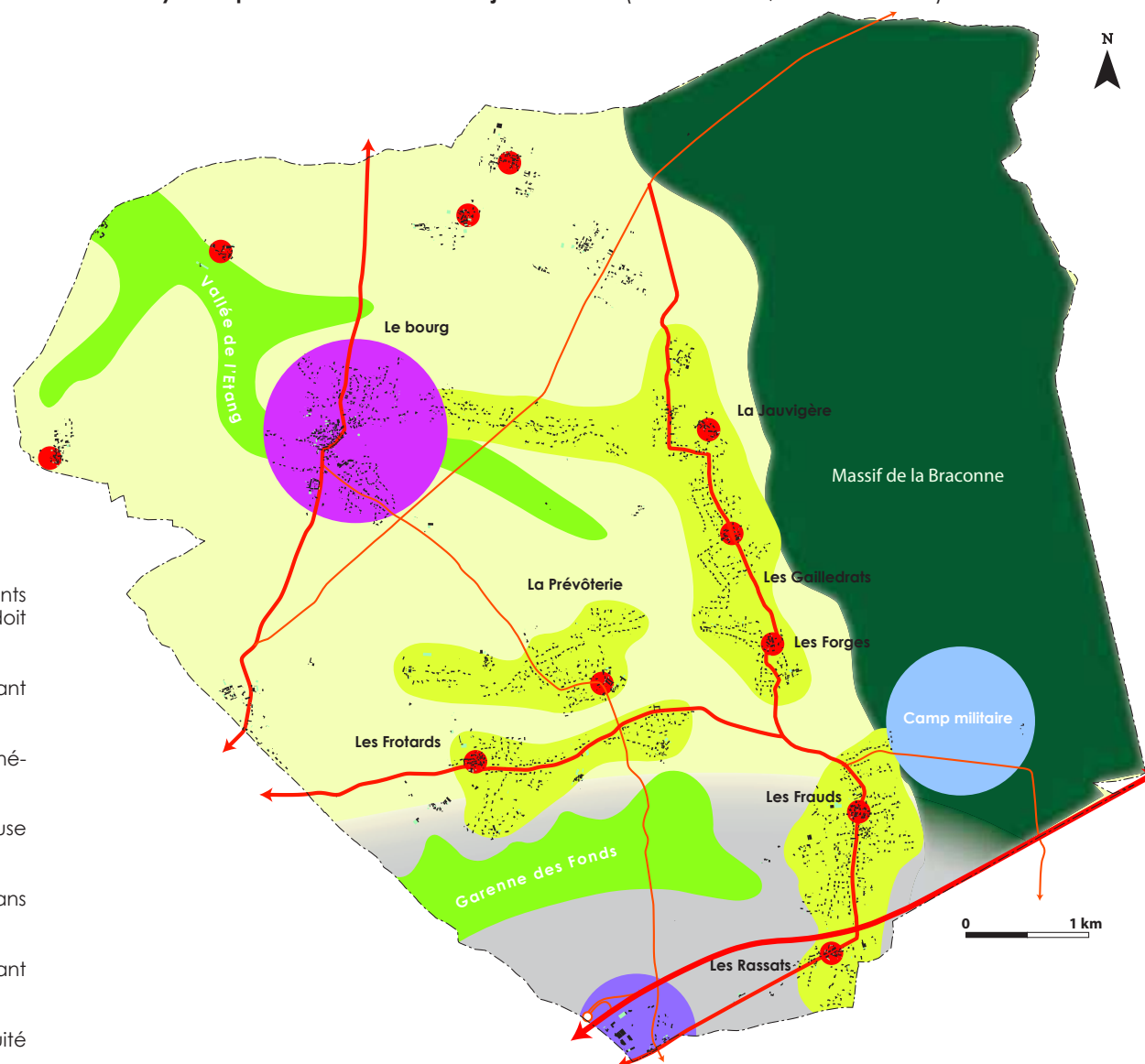
Le développement urbain de Brie est intrinsèquement lié à Angoulême. Il s'agit de l'une des premières communes marquant l'entrée nord de l'agglomération depuis la RN 141 (Limoges). Originellement rural, le territoire est aujourd'hui caractérisé par une identité plurielle entre l'urbain, le périurbain et le rural.

La RN 141 a joué un rôle majeur dans le développement de la commune, en créant des aménités fortes en matière d'accès et de déplacements. Les activités économiques ont également profité de cette infrastructure en investissant le voisinage des échangeurs routiers (zone d'activités du « Quartier de la Loge »). Le réseau secondaire des voies de communications a également joué un rôle majeur dans le développement d'une urbanisation dont le caractère linéaire est très prononcé.

Le camp militaire de la Braconne a joué un rôle non-négligeable dans le développement de la commune, bien que ce dernier soit relativement autonome. Une logique d'agglomération importante s'est développée autour du hameau des « Frauds », situé dans le voisinage du pôle militaire.

-  Le bourg, une polarité structurante d'habitats et d'équipements qui contribue à l'attractivité de l'espace communal que le PLU doit conforter
-  La zone d'activités du « Quartier de la Loge », un espace polarisant pour les activités économiques à dominante industrielle
-  Le camp militaire de la Braconne, un équipement structurant générant des retombées sur le développement de la commune
-  Les « nébuleuses » pavillonnaires, des secteurs d'urbanisation diffuse à réorganiser et densifier
-  Les noyaux anciens, des repères historiques à mettre en valeur dans l'espace communal
-  Les vallées, éléments structurants d'une armature paysagère jouant un rôle important dans la compréhension du phénomène urbain
-  Massif forestier à préserver des effets de l'urbanisation (continuité écologique régionale/NATURA 2000)
-  Infrastructure de transport de rayonnement régional, vecteur d'attractivité économique et résidentielle

Grandes des dynamiques urbaines et leurs enjeux sur Brie (source : IGN, URBAN HYMNS)



4.2.1 Les formes de l'urbanisation

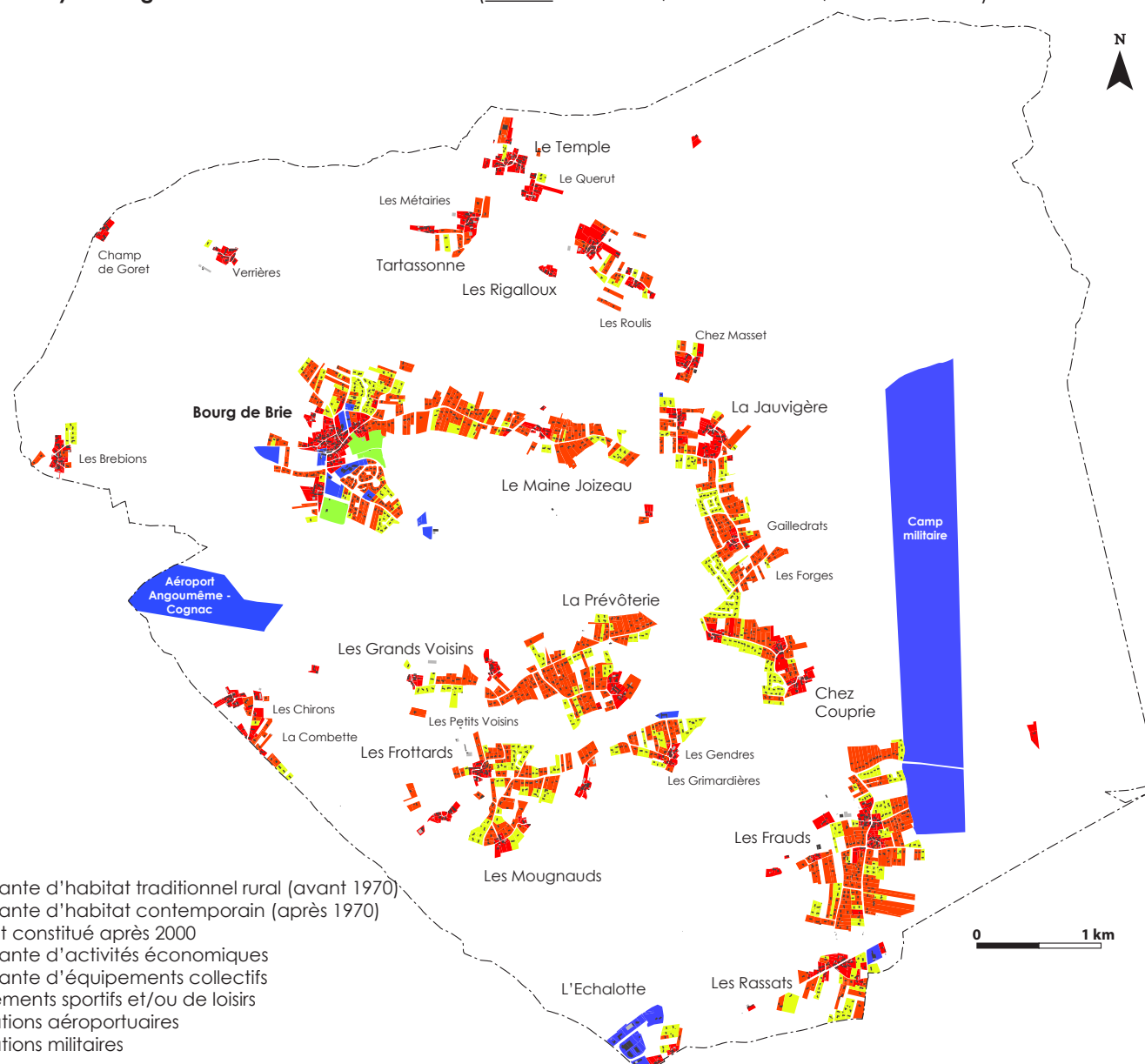
La trame urbaine qui organise et structure le territoire peut s'analyser en plusieurs grandes formes d'urbanisation :

- En premier lieu, **le tissu d'habitat dense du XIX^{ème} siècle** (période préindustrielle) d'inspiration rurale traditionnelle, que l'on retrouve au sein du bourg, des villages et hameaux anciens, organisés en grande majorité sur un plan radio-concentrique à l'exception de quelques hameaux organisés en « bourg-rue » ;
- En second lieu, **l'urbanisation contemporaine de la seconde moitié du XX^{ème} siècle**, correspondant globalement à un tissu d'habitat pavillonnaire diffus et peu dense, régi par des codes architecturaux et des matériaux standardisés ;
- En troisième lieu, **le tissu des activités économiques et des grands équipements collectifs**, couvrant toute la période du XX^{ème} siècle et correspondant à des formes à la fois diverses et spécifiques (volumes importants et variables, matériaux d'inspiration industrielle, architecture épurée, nombreuses franchises...).

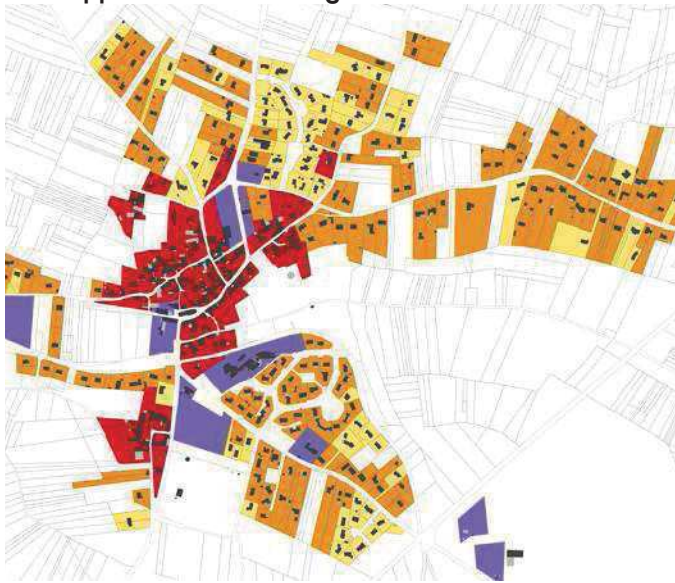
Chacune de ces trois grandes familles est associée à des enjeux bien particuliers à prendre en compte dans le PLU. Quelques particularités urbaines sont propres au territoire de Brie, qui accueille les installations de l'aéroport d'Angoulême - Cognac, ainsi que le camp militaire de la Braconne.

Les règles du PLU doivent être adaptées à chaque forme d'urbanisation, en favorisant une cohérence architecturale et paysagère au bénéfice d'un cadre de vie de qualité.

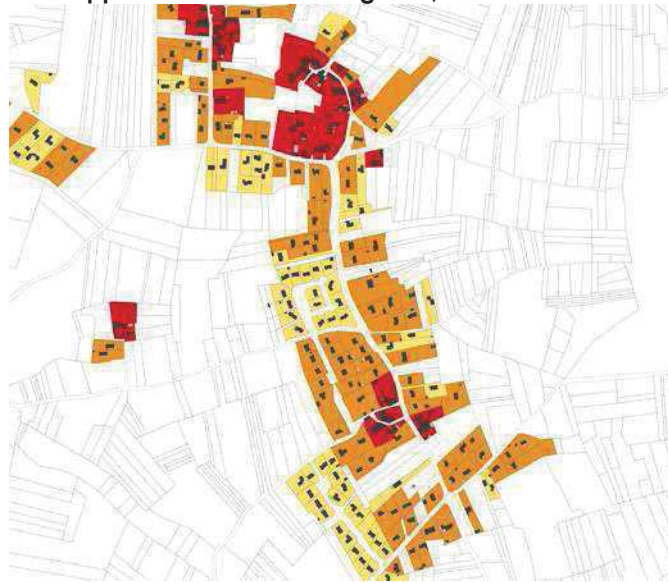
Analyse des grandes formes de l'urbanisation (source : cadastre, IGN BD ORTHO, URBAN HYMNS)



Vue rapprochée sur le bourg



Vue rapprochée sur « La Jauvigère », « Les Gailledrats »



Vue rapprochée sur « Les Frottards », « La Prévôtterie »



Légende des illustrations page précédente

4.2.2 Analyse des formes par secteur

Le PLU devra opérer l'exercice d'une hiérarchisation des secteurs dévolus au développement de l'urbanisation, compte-tenu de la grande confusion générée par le développement urbain durant ces dernières années, et encouragée par un précédent document d'urbanisme trop laxiste.

A cet effet, il convient d'identifier des secteurs urbanisés à valeur de polarité urbaine, qu'il convient d'analyser au regard de l'habitat, des équipements collectifs, ainsi que des activités économiques et toutes autres fonctions urbaines.

- **Une centralité** : le bourg de Brie apparaît comme le principal pôle urbain structurant sur la commune, compte-tenu de sa qualité de pôle résidentiel qui concentre historiquement les équipements, services et commerces de proximité.
- **Entre pôles résidentiels et secteurs d'urbanisation diffuse** : le secteur des « Frauds », constituant un agglomérat urbain polarisé autour de plusieurs noyaux anciens. Cette polarité résidentielle présente un caractère mono-fonctionnel qui peut toutefois être mise en relation avec le camp militaire de la Braconne. Ce dernier a été un facteur de développement significatif du secteur, de même que l'échangeur routier de la RN 141. Au-delà de la RN 141, le secteur des « Rassats » constitue un petit pôle urbain atypique. Ce dernier a longtemps profité du trafic routier intense de l'ancienne route royale d'Angoulême à Limoges, qui a depuis été déviée.
- **Une nébuleuse urbaine** : les secteurs des « Gailledrats », « La Jauvigère » ou encore « Les Frottards » sont caractérisés par leur configuration d'agglomérats peu unitaires et non-polarisés, issu d'une expansion pavillonnaire particulièrement désordonnée.

Au-delà de ces villages, un certain nombre de hameaux sont des unités urbaines de taille plus restreintes, qui parsèment le territoire de la commune, de même que de nombreux motifs isolés.

Secteurs désignés pour une analyse urbaine approfondie



Le cœur de bourg ancien

Le bourg de Brie est perché sur les coteaux de la vallée de l'Étang. Il se caractérise par une organisation historique de type radio-concentrique, autour d'un nœud de voies de communication dont les principales sont la RD 91 (rue du Bourg, rue de la Mairie) et de la RD 388 (route de la Prévôtterie).

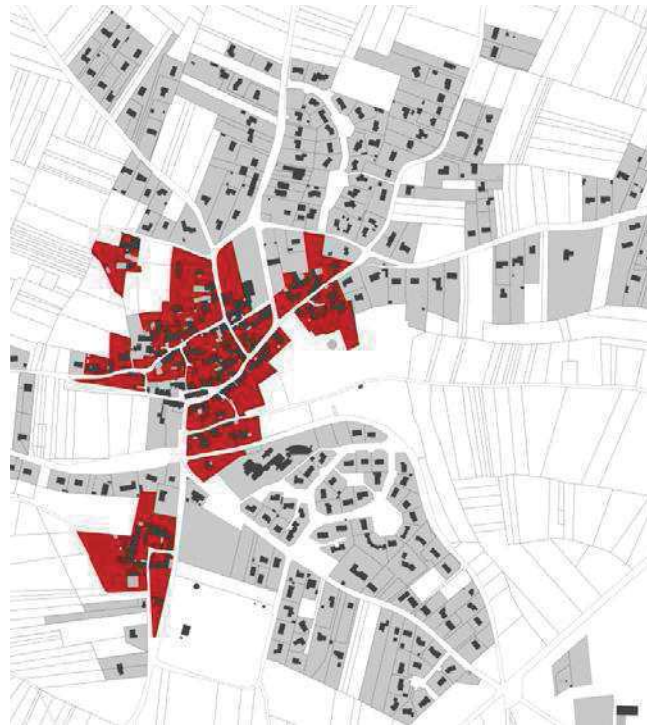
Le cœur historique du bourg est enserré dans la rue du Bourg et la rue des Hauts Puits. Il a été débordé par plusieurs extensions pavillonnaires successives. Le cœur du bourg se situe sur le coteau de rive droite du ruisseau de l'Étang. L'habitat ancien structure fortement l'espace public via des fronts bâtis très nets ainsi que des mitoyennetés générant un sentiment de forte densité.

La rue du Bourg organise ainsi le cœur de bourg en un « bourg rue » contenu au sud par le fond de vallée de l'Étang, et débordé au nord par un tissu d'habitat compact organisé autour de ruelles étroites.

Le bourg ancien se poursuit à l'est sur la rue du 11 novembre en direction du « Maine Joizeau ». Il est surplombé par le corps de ferme ancien de « Chez Mirande », qui conserve encore actuellement une vocation agricole.

Originellement, le bourg ancien ne s'étend pas sur la rive gauche de l'Étang. Toutefois, il convient de remarquer le repère historique constitué par le « Logis de Brie », ancienne demeure seigneuriale constituée d'un corps de bâtiments de base carrée, percé par la rue du Logis.

Ce bâtiment noble surplombe historiquement la vallée et fait face au bourg ancien. Il s'agit d'un site originellement stratégique sur le plan défensif comme symbolique.



Vue sur l'église Saint-Médard depuis la rue du bourg



Vue sur le bourg depuis le fond de vallée