

### 5.2.3 Le contenu des OAP

Pour chaque secteur, la pièce n° 3.0 présente :

- **Le contexte du site**, ses principales caractéristiques et ses enjeux en matière d'aménagement et d'urbanisme ;
- **La description des principes d'aménagement accompagnée d'un schéma d'aménagement spatialisé** ;
- **Des objectifs de densité** ;
- **Un échéancier**.

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation aborde trois thèmes fondamentaux :

#### - Les principes de composition et morphologie urbaines

Leur contenu exprime l'organisation urbaine générale et la qualité architecturale recherchées :

- + L'organisation du bâti par rapport aux espaces publics (alignement, recul, etc.) ou aux autres constructions (sens de faitage, etc.) ;
- + La composition architecturale et les principes constructifs.

A noter, en fonction des secteurs et de leur configuration parcellaire, les OAP rentrent plus ou moins dans le détail afin de ne pas figer les projets au moment de phase opérationnelle.

#### - Les principes de qualité paysagère et environnementale

- + L'organisation de la trame verte à l'échelle de l'opération, la place des espaces verts
- + La gestion des eaux pluviales
- + Le traitement paysager et l'aménagement de l'espace public et des franges
- + Le dégagement de vues vers les espaces naturels ou paysagers

#### - Les principes d'organisation viaire et déplacements :

Leur contenu localise et détaille les tracés de principe des voies organisant la desserte et les déplacements dans le secteur. Ces tracés de principe s'inscrivent dans le maillage viaire existant et devraient participer à la mise en œuvre de continuités pour désenclaver les secteurs et faciliter les déplacements. Ils peuvent concerner :

- + La préservation, la création et l'aménagement de cheminements en mode doux, piétons et/ou vélos,
- + La création de nouvelles voies, le prolongement et l'aménagement des voies existantes,
- + L'organisation du stationnement automobile

Enfin les OAP comportent des annexes relatives à des **principes fondamentaux d'aménagement valables pour toutes les opérations** visés sur les implantations, la gestion des eaux, les plantations et les clôtures...

### 5.2.4 Orientation n°1 Route du Maine Joizeau

#### Descriptif du site et du parti d'aménagement



Il s'agit d'un secteur composé de quatre parcelles implantées à proximité de la mairie et la zone des commerces du bourg.

Il bénéficie d'une desserte satisfaisante : accès, assainissement collectif...

Il ne s'inscrit pas dans un contexte paysager sensible et ne contient élément d'intérêt patrimonial. Du point de vue environnemental, ces anciennes parcelles agricoles ne présentent aucun intérêt particulier.



L'objectif consiste à renforcer les capacités d'accueil résidentiel du bourg dans une approche d'optimisation de l'espace et de qualité.

L'aménagement se devra en outre de participer à un effort de mixité en proposant des tailles de parcelles variées le tout en respectant un taux de densité de l'ordre de 12 logements par hectare. Le programme pourra également contenir des logements locatifs puisqu'il s'agit d'un levier intéressant pour accueillir de nouvelles populations sur le territoire communal. En outre, le terrain est particulièrement stratégique en plein cœur de bourg, à proximité des commerces et desservi par l'assainissement collectif, il se prête donc davantage à de la mixité que les autres secteurs du territoire.

L'OAP prévoit de créer deux accès groupés sécurisés sur chaque voie de desserte (route du Temple et route du Maine Joizeau) et de proscrire pour des raisons de sécurité les accès individuels depuis ces voies. Il convient de souligner qu'un emplacement réservé est mis en place pour garantir l'accès depuis la Route du Temple, la parcelle le long de cette voie faisant l'objet d'un projet de construction individuelle. En outre, pour désenclaver le quartier, il est également prévu la réalisation à minima d'un cheminement doux (vélo et piéton) traversant. En outre, elle insiste sur la nécessité de réduire les espaces dédiés à l'automobile autant que possible notamment pour limiter les surfaces imperméabilisées.

Le projet prévoit enfin la réalisation d'une bande paysagère (mail) sur la frange sud des terrains le long de la rue du Maine Joizeau (qui pourra être le support d'un cheminement doux) afin de préserver un cadre vert à l'image du reste du bourg mais qui permettra parallèlement de gérer les eaux pluviales en amont de la vallée...

### Cohérence PADD/OAP

Les OAP s'inscrivent dans la poursuite des objectifs suivants :

- *Encourager la densification du bourg* : la réalisation d'un aménagement d'ensemble en fixant un objectif de densité à l'échelle de l'intégralité de ce secteur 1AUh de 10 log/ha minimum doit permettre de poursuivre les orientations du PADD.

- *Privilégier les nouvelles opérations d'ensemble dans le bourg* : L'aménagement de ce secteur devra impérativement découler d'une ou plusieurs opérations d'aménagement groupés qui ne devront pas mettre en péril l'aménagement cohérent de l'ensemble du site. Une opération de maison individuelle n'y sera pas tolérée, les principes de raccordement de voirie ou cheminement devront être respectés pour permettre leur réalisation.

- *Poursuivre les efforts de mixité* : L'OAP impose de travailler sur la taille des lots pour proposer une offre varié et éviter des tailles trop homogènes.

- *Promouvoir le concept de « nature en ville »* : Les orientations d'aménagement et de programmation dans le prolongement du PADD relayées par le règlement prévoient **d'aménager un minimum de 10% d'espaces verts** lesquels seront associés à la gestion des eaux pluviales (si besoin) et pourront **être aménagés sous forme** :

+ De sur-largeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie) notamment le long de la rue du Maine Joizeau

+ De placettes, de parcs et jardins publics ou de cheminement doux en site propre

+ De bandes en frange pour y permettre la plantation et l'entretien de haies

- *Sécuriser la circulation et promouvoir les déplacements doux pour connecter les nouveaux quartiers avec le tissu urbain environnant* : Les OAP imposent la réalisation d'un cheminement doux traversant et une connexion douce sur la rue du Maine Joizeau. Il s'agit de désenclaver les futures constructions.

## 5.2.5 Orientation n°2 Route de la Prévôtterie

### Descriptif du site et du parti d'aménagement



Il s'agit d'une parcelle en lanière très profonde et deux fonds de parcelles dont l'aménagement optimum nécessite la création d'une voie. Ces terrains se situent au cœur du bourg à proximité du pôle d'équipements (groupe scolaire, stade...). Là encore ces terrains présentent un moindre intérêt agricole de par leur situation d'enclave au cœur de la zone pavillonnaire. Il ne contiennent pas d'éléments d'intérêt tant sur le plan paysager qu'environnemental... L'objectif consiste à renforcer les capacités d'accueil résidentiel du bourg dans une approche d'optimisation de l'espace et de qualité.

L'OAP prévoit la création d'une voie de desserte principale permettant de desservir les fonds de parcelle. Elle prévoit également des possibilités d'extension de cette desserte sur l'arrière en cas d'extension à plus long terme. Elle insiste sur le traitement de la frange au contact de l'espace agricole en y plantant à minima une haie d'essences locales tout en conservant une ouverture visuelle sur les espaces agricoles. Cet espace tampon devra également servir à la gestion des eaux pluviales qui pourront également être collectées le long de la voie de desserte. Elle prévoit également la

réalisation d'un cheminement doux pour sécuriser les déplacements vélos et piétons à l'échelle de l'opération et leur garantir un accès sécurisé à la route de la Prévôtterie qui dessert les équipements proches. Elle fixe un objectif de densité minimum à l'échelle de l'intégralité du secteur de 12 log/ha et exige une diversification dans la taille des lots du fait notamment de la situation du secteur en plein cœur de bourg, à proximité des équipements et du raccordement possible à l'assainissement collectif. Le tout vise toujours à optimiser l'espace et renforcer le bourg...

### Cohérence PADD/OAP

Les OAP s'inscrivent dans la poursuite des objectifs suivants :

- *Encourager la densification du bourg* : la réalisation d'un aménagement d'ensemble en fixant un objectif de densité à l'échelle de ce secteur 1AUh de 12log/ha minimum doit permettre de poursuivre les orientations du PADD.
- *Privilégier les nouvelles opérations d'ensemble dans le bourg* : L'aménagement de ce secteur devra impérativement découler d'une ou plusieurs opérations d'aménagement en cohérence avec l'OAP qui vise à désenclaver des fonds de parcelles actuellement inaccessibles. C'est là tout l'intérêt de réaliser des aménagements d'ensemble, lutter contre le gaspillage des terrains au cœur du bourg.
- *Poursuivre les efforts de mixité* : L'OAP impose de travailler sur la taille des lots pour proposer une offre variée et éviter des tailles trop homogènes.
- *Promouvoir le concept de « nature en ville »* : Les orientations d'aménagement et de programmation dans le prolongement du PADD prévoit **de réduire les espaces dédiés à l'automobile et privilégier des aires de stationnements de petite taille regroupées** dans une logique de « poches de stationnement » notamment à l'entrée du nouveau quartier. En outre elle précise qu'il faudra gérer les eaux pluviales au droit des points bas et réaliser des dispositifs de traitement à ciel ouvert (noue, bassin) **en lien avec les espaces verts de l'opération**. Enfin elle impose de **planter une haie bocagère** au contact de l'espace agricole tout en préservant une ouverture visuelle sur ces terrains. Ces dispositions participent à réduire les surfaces imperméabilisées au profit d'espaces verts qui agrémenteront l'opération et permettront de gérer les eaux.
- *Sécuriser la circulation et promouvoir les déplacements doux pour connecter les nouveaux quartiers avec le tissu urbain environnant* : L'OAP impose la réalisation d'un cheminement doux traversant et une connexion douce sur la route de la Prévôtterie. Il s'agit de désenclaver les futures constructions.

## 5.2.6 Les autres orientations à vocation résidentielle

### La Jauvigère

Il s'agit d'une parcelle aujourd'hui enclavée dans le secteur pavillonnaire de la Jauvigère. Le site est donc en dehors du bourg. Cette parcelle aujourd'hui ne présente plus d'intérêt agricole au contraire (risque de conflits entre l'exploitant et les résidents). Elle ne contient aucun élément d'intérêt patrimonial.



Le projet opte pour le classement en secteur 1AUh et la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin **d'optimiser cet espace** et d'y garantir un aménagement de qualité notamment du point de vue de la gestion des eaux et des accès, en lieu et place de plusieurs opérations individuelles démultipliant les accès sur la voie, les espaces imperméabilisés...

Il s'agit de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant sur l'intégralité du secteur 1AUh pour y aménager un accès groupé sur la route de la Vallée le long de laquelle un dispositif de récolte des eaux pluviales devra être prévu (ex noue) et traité sur le plan paysager.

L'OAP fixe également un taux de densité minimum de 10 log/ha et attire l'attention des aménageurs sur l'implantation des futures constructions qui devra prendre en compte

les apports solaires.

### Les Gailledrats

Il s'agit de terrains aujourd'hui enclavés dans le secteur pavillonnaire des Gailledrats. Le site est donc en dehors du bourg. Il a d'ores et déjà fait l'objet d'un projet de lotissement qui n'a pas abouti. Ce site aujourd'hui ne présente plus d'intérêt agricole au contraire (risque de conflits de voisinage). Il ne contient aucun élément d'intérêt patrimonial et n'appartient pas à la trame et bleue...



Le projet opte pour le classement en secteur 1AUh et la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'optimiser cet espace et d'y garantir un aménagement de qualité via une opération d'ensemble en lieu et place de plusieurs opérations individuelles démultipliant les accès sur la voie, les espaces imperméabilisés et les gaspillages... Cela impliquera d'aménager un accès groupé depuis la rue du Paradis et la réalisation d'une voie traversante et à minima de continuités douces (vélo et piéton) avec l'opération de lotissement dans la profondeur dans une logique de fluidité. Le tracé de la voie devra être défini en fonction de l'implantation optimum des constructions vis à vis des apports solaires. Les franges de l'opération devront être végétalisées tout comme la voie d'accès, pour assurer l'insertion du nouvel aménagement à son environnement et pour permettre la gestion des eaux pluviales. Pour cette dernière des dispositifs à ciel ouvert seront privilégiés.

L'OAP fixe là encore un taux de densité minimum de 10 log/ha.

## Chez Minaud - Le Petit Puits

Il s'agit de deux orientations d'aménagement et de programmation portant sur deux sites différents à hauteur du secteur de Chez Minaud en retrait du bourg.

Ces terrains enclavés dans la zone pavillonnaire présentent tous deux une surface de plus de 5000m<sup>2</sup> justifiant de réaliser une orientation d'aménagement et de programmation comme l'exige le SCoT. A noter, que l'un des secteurs correspond à ensemble de terrains le long de la rue du Petit Puits (secteur n°2) et est classé en Ub.



L'objectif consiste à optimiser les terrains en présence qui ont perdu toute vocation agricole et présentent un moindre intérêt au niveau environnemental.

L'OAP fixe là encore un taux de densité minimum de 10 log/ha pour les deux secteurs ainsi qu'un principe d'accès groupé pour le secteur n°1 et rappelle que tout aménagement devra intégrer la présence d'une canalisation d'eau sur place.

Il insiste également sur la gestion des eaux pluviales au regard du relief. En effet, les deux sites présentent des déclivités à ne pas négliger dans l'organisation à la fois urbaine et fonctionnelle des aménagements.

## Cohérence PADD/OAP

Les OAP s'inscrivent dans la poursuite des objectifs suivants :

- *Encourager la densification du bourg et des villages : Il existe encore des terrains au cœur de l'enveloppe urbaine sans contrainte ou enjeu particulier qui sont susceptibles d'être construits. Dès lors, en parallèle de quelques nouvelles extensions de l'urbanisation, le projet mise prioritairement sur le comblement de ces espaces qualifiés de « dents creuses » dans une logique de ré-investissement du tissu urbain existant et d'optimisation des équipements.*
- *Optimiser l'espace dans les parties actuellement urbanisées via les orientations d'aménagement d'ensemble : Il s'agit de travailler sur les terrains enclavés et correctement desservis au sein de l'enveloppe urbaine pour les aménager de manière optimum et qualitative, en évitant de gaspiller de l'espace...*
- *Promouvoir le concept de « nature en ville » : dans les futures opérations, la municipalité attire l'attention des aménageurs sur l'importance de travailler sur les espaces verts jouant un rôle en termes de biodiversité et de gestion des eaux... Il ne doit pas s'agir d'espaces résiduels !*

## 5.2.7 Les OAP à vocation économique

### La zone de la Garenne

Il s'agit d'une zone communale qui a une vocation artisanale même si elle accueille également les ateliers municipaux et une déchetterie. Elle a fait l'objet de quelques aménagements récents.

Elle ne figure pas au SCOT lequel tolère le maintien des zones d'activités existantes et à l'échelle de l'agglomération prévoit la possibilité d'étendre ces dernières sous réserve de ne pas dépasser un seuil total d'extension de 5ha sur l'ensemble des communes...



L'objectif consiste à contenir la zone artisanale au coeur du bois de la Garenne sans altérer les franges ou créer un effet de vitrine depuis les voies départementales et à ouvrir quelques possibilités d'implantations nouvelles dans le prolongement de l'existant.

La voie de desserte principale de la zone sera donc étendue et il n'existera pas de nouvelle accès depuis les routes départementales pour des raisons de sécurité. L'écran boisé sera entretenu (débroussaillement...) pour des raisons paysagères et sécuritaires. L'aménagement devra d'ailleurs faire l'objet d'une consultation du SDIS pour définir précisément les conditions de desserte (calibre de l'aire de retournement, accès aux

lots, voie de pénétration dans le bois de la Garenne...).

L'orientation d'aménagement rappelle que le secteur n'a pas vocation à accueillir de grandes entreprises qui s'implanteront davantage dans la zone du quartier de la Loge (meilleure desserte et visibilité). Cette zone est surtout adaptée aux besoins de petits établissements notamment des artisans du bâtiment désireux de s'implanter en retrait des zones résidentielles pour limiter les conflits de voisinage et dans un cadre de qualité sur le plan paysager.

L'orientation insiste d'ailleurs sur l'importance de conserver le cadre boisé du site avec un aménagement générant une ambiance de clairière. Il s'agit d'une plus-value importante. Les surfaces libres seront donc plus importantes que sur l'autre zone d'activités. Ces espaces pourront par ailleurs servir à la gestion des eaux notamment des eaux usées. En effet, le site n'est pas raccordé à l'assainissement collectif et il n'a pas été convenu d'aménager une mini station pour la zone en privilégiant les dispositifs non collectifs qui s'adapteront à chaque projet et seront entretenus par chaque propriétaire.

De même, des espaces suffisants devront être mobilisés pour gérer et traiter les eaux-pluviales.

Rappelons que l'intégralité des terrains appartient à la collectivité soucieuse de réaliser une zone de qualité.

## La zone du quartier de la Loge

Cette zone d'activités communautaire est en partie urbanisée. Il demeure un terrain de plus d'un hectare à mobiliser. Ce terrain correspond actuellement à un délaissé.



L'objectif consiste à garantir la fonctionnalité de la zone pour y accueillir de nouvelles entreprises.

L'OAP décrit ainsi les principes de continuités viaires et de plantations pour faciliter l'insertion paysagère notamment sur les franges au contact des espaces résidentiels pour limiter les vis à vis.

Les principes de gestion des eaux à ciel ouvert sont également rappelés et mis en lien avec la gestion des espaces verts.

## Cohérence PADD/OAP

Les OAP s'inscrivent dans la poursuite des objectifs suivants :

- - Soutenir les projets sur la zone d'activité communautaire du Quartier de la Loge en complémentarité de la zone d'activités communale de la Garenne : Il demeure une possibilité d'extension qui pourrait permettre l'accueil de nouvelles entreprises à dominante industrielle dans un cadre de qualité à la fois fonctionnel et paysager.
- - Maintenir la zone d'activité communale de la Garenne : La collectivité veut surtout se donner les moyens de répondre aux besoins des artisans locaux en leur proposant de s'implanter dans un cadre privilégié. En outre, son contexte isolé et boisé facilite l'implantation d'activités sources de nuisances.



## 6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET ET SES JUSTIFICATIONS

THÈMES	OBJECTIFS DU PADD	ORIENTATIONS	TRADUCTION DANS LE PLU
1. PRÉSERVER LES RICHESSES PATRIMONIALES DE LA COMMUNE	1.1. Considérer le paysage comme un axe structurant du projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Maintenir les coupures d'urbanisation entre les villages et préserver les fenêtres paysagères pour ne pas perturber la lecture du paysage</b></li>   <li>- <b>Assurer le maintien et le développement du réseau de haies</b></li>   <li>- <b>Définir des limites claires d'urbanisation</b></li>   <li>- <b>Valoriser les constructions traditionnelles</b></li>   <li>- <b>Poursuivre les efforts de valorisation du bourg</b> : La municipalité prévoit de travailler sur les espaces publics et notamment une meilleure insertion des aires de stationnements à l'échelle du bourg. En outre, la vallée de l'étang (ses jardins familiaux et ses espaces verts de loisirs) confère au bourg une image de qualité que la municipalité compte entretenir...</li>   <li>- <b>Inventorier les éléments de petit patrimoine qui participent à l'identité rurale de la commune...</b></li>   <li>- <b>Requalifier la RD 941</b> : Cette ancienne route nationale présente une emprise disproportionnée au regard du trafic actuel et conserve un caractère très routier. La commune souhaite donc attirer l'attention du Conseil Général sur la nécessité de requalifier cet espace à la fois dans un souci de valorisation et de sécurité.</li>   <li>- <b>Gérer les franges urbaines pour ne pas perturber la lisibilité du territoire</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement en zone N ou Ap dont le règlement prescrit les nouvelles constructions par principe, même agricoles</li>   <li>- Repérage des haies au plan de zonage accompagné de prescriptions dans le règlement visant à n'autoriser leur dessouchage que sous condition, dans le cadre d'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme</li>   <li>- Ceinturage des zones urbanisées en secteur U et maintien des écarts et secteurs isolés ou diffus en zone A ou N.</li>   <li>- Classement en secteur UA de tous les noyaux anciens assorti d'un règlement exigeant sur l'aspect extérieur des constructions + repérage des fermes et logis traditionnels dans le cadre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme assorti de prescriptions d'entretien et de valorisation sur le bâti ancien.</li>   <li>- Principes de plantations dans les orientations d'aménagement et de programmation</li>   <li>- Classement en NI des jardins collectifs</li>   <li>- Repérage d'éléments de patrimoine au titre de l'article L 151-23</li>   <li>- Limitation des hauteurs des bâtiments et des clôtures dans le règlement pour réduire l'impact des constructions depuis l'extérieur</li>   <li>- Principes de plantations dans les orientations d'aménagement et de programmation</li> </ul>

THÈMES	OBJECTIFS DU PADD	ORIENTATIONS	TRADUCTION DANS LE PLU
1. PRÉSERVER LES RICHESSES PATRIMONIALES DE LA COMMUNE	1.2. Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue locale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Protéger et valoriser la forêt de la Braconne</b> : Il s'agit de préserver un vaste réservoir biologique régional considéré comme tel par le Schéma Régional de Cohérence Écologique en Poitou-Charente-s, de tout effet négatif de l'urbanisation. Ce vaste ensemble naturel intégré au réseau Natura 2000 doit donc être protégé par le PLU..</li> <li>- <b>Mettre en valeur les chaumes et pelouses calcaires</b></li> <li>- <b>Protéger les vallons et fonds humides, telle que la vallée de l'Étang et le vallon de la Garenne des Fonds</b></li> <li>- <b>Contribuer à la préservation et au renforcement de la trame de haies</b> : les haies jouent un rôle important du point de vue écologique (Corridor, pare-vent, gestion des eaux, lutte contre l'érosion...), le projet consiste donc à sensibiliser la population à leur maintien et leur renforcement via de nouvelles plantations.</li> <li>- <b>Garantir le maintien et l'entretien de « la dentelle boisée » du territoire</b> : la commune est ponctuée de plusieurs petits boisements qui constituent la trame verte du territoire. Ils méritent donc une attention particulière, tout comme leurs lisières et les champs qu'ils renferment, particulièrement sources d'intérêt sur le plan de la biodiversité.</li> <li>- <b>Promouvoir le concept de « nature en ville »</b> : dans les futures opérations, la municipalité attire l'attention des aménageurs sur l'importance de travailler sur les espaces verts jouant un rôle en termes de biodiversité et de gestion des eaux... Il ne doit pas s'agir d'espaces résiduels !</li> <li>- <b>Gérer les eaux efficacement et lutter contre les pollutions aquatiques</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement en zone N et Np de la forêt de la Braconne et des lisières</li> <li>- Classement en zone N des sites de pelouses</li> <li>- Classement en zone N et NI des vallons humides + Obligation relative à la gestion des eaux pluviales au travers du règlement des secteurs U et AU et des orientations d'aménagement et de programmation</li> <li>- Repérage des haies au plan de zonage accompagné de prescriptions dans le règlement visant à n'autoriser leur dessouchage que sous condition, dans le cadre d'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme</li> <li>- Classement en espace boisé classé de la dentelle de boisements et des boqueteaux parsemant le territoire</li> <li>- Affichage d'aménagement d'espaces verts obligatoires et de plantations au travers des orientations d'aménagement et de programmation + Obligation de maintenir 10% d'espaces verts dans chaque opération d'aménagement groupé + recommandations de plantations.</li> <li>- Exigence de traitement au travers du règlement notamment obligation de maintien d'espace non imperméabilisé dans les zones U et AU + Emplacement réservé + Orientations d'Aménagement et de Programmation et leur annexe.</li> </ul>



THÈMES	OBJECTIFS DU PADD	ORIENTATIONS	TRADUCTION DANS LE PLU
	<p>2.3. Privilégier le renforcement du bourg et recoudre le tissu des zones résidentielles dif-fuses</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Privilégier les nouvelles opérations d'ensemble dans le bourg</b> : Le projet consiste à renforcer les capacités d'accueil résidentiel du bourg pour conforter son rôle de « centralité » et assurer le maintien de son offre en équipements et services.</li>   <li>- <b>Optimiser l'espace dans les parties actuellement urbanisées via les orientations d'aménagement d'ensemble</b> : Il s'agit de travailler sur les terrains enclavés et correctement desservis au sein de l'enveloppe urbaine pour les aménager de manière optimum et qualitative, en évitant de gaspiller de l'espace...</li>   <li>- <b>De manière générale, limiter l'étalement urbaine et privilégier le réinvestissement</b>, c'est à dire l'urbanisation des terrains dans l'enveloppe bâtie (comblement des « dents creuses ») à de nouvelles extensions générant de la consommation de nouveaux espaces agricoles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement en zone 1AU des grandes enclaves au cœur du tissu urbain. Le projet affiche ainsi deux zones 1AU à dans le bourg alors que les autres sont éparpillées sur le reste du territoire à hauteur d'enclaves qu'il était compliqué de ne pas mobiliser. Le projet vise en outre à y réaliser des opérations plus denses que sur le reste du territoire (12log/ha). Enfin, il était important d'afficher cette volonté de prioriser le bourg car si de nouvelles opérations d'intérêt général émergent, il ne sera pas nécessaire de modifier le PADD !</li>   <li>- Retrait des obstacles à la densification dans le règlement écrit (implantation, emprise au sol...)</li>   <li>- densité minimum et optimum au travers des orientations d'aménagement et de programmation</li>   <li>80% des constructions futures se réaliseront sans générer d'étalement du fait d'avoir ceinturer les zones urbaines et chercher à aménager dans une logique de couture urbaine (1AUh).</li> </ul>

THÈMES	OBJECTIFS DU PADD	ORIENTATIONS	TRADUCTION DANS LE PLU
<b>3 CONSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE</b>	3.1. Maintenir et améliorer l'offre en équipements et services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Prévoir l'extension du cimetière et du pôle sportif</b> : Il s'agit de garantir les capacités du cimetière qui ne cessent de se réduire et de permettre la réalisation d'aménagement pour les terrains de sport à l'entrée sud du bourg. A cet effet, la commune compte mettre en place une politique foncière lui permettant d'acquérir de nouveaux terrains.</li> <li>- Rénover et agrandir la salle des fêtes et la mairie</li> <li>- <b>Maintenir l'offre en transport collectif du « réseau vert » et du transport à la demande</b> : Il convient de souligner qu'il s'agit d'un service de transport mis en place par les communes de Brie et de Champniers qui permet à leurs habitants de rejoindre l'agglomération d'Angoulême.</li> <li>- <b>Promouvoir le co-voiturage</b> : La collectivité a émis l'intention de mettre à disposition des habitants une aire de co-voiturage à hauteur du bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement en secteur Ue des équipements existants et de leurs abords et création d'un secteur 1AUe en extension.</li> <li>- Ecriture d'un règlement de zone urbaine mixte tolérant la présence d'équipements</li> <li>- Il est inutile de créer un emplacement réservé à cet effet, car le projet consiste à utiliser les aires existantes, en revanche il convient de signaler l'aire de covoiturage</li> </ul>
	3.2. Sécuriser la circulation et promouvoir les déplacements doux	<p>La municipalité saisit la question des déplacements doux, non-polluants et n'impactant en aucune façon l'environnement, à travers des orientations favorable à leur développement. Ces orientations sont plutôt bénéfiques pour l'environnement.</p> <p>En outre, le projet vise à sécuriser tous les déplacements, la commune est d'ailleurs dotée d'un Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) et compte réaliser des travaux pour améliorer les déplacements des personnes à mobilité réduite. Enfin, elle réfléchit actuellement à l'amélioration de la desserte des Rassats (Route de Bunzac) et la sécurisation de la RD12 et de la RD 91.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de nouvelles liaisons douces dans toutes les futures opérations d'aménagement d'ensemble et OAP</li> <li>- Projet prenant en compte le projet de requalification de l'entrée sud du bourg en partenariat avec le Conseil Départemental ou encore l'aménagement d'un carrefour sécurisé à hauteur de la RD 1 avec des emplacements réservés</li> </ul>
	3.3. Relever le défi énergétique, lutter contre les émissions de gaz à effet de serre	<p>Sur ce volet, le PADD affiche clairement l'intention de réduire, voire éviter certaines incidences générées sur l'environnement par l'urbanisation. Le PADD opère ainsi un lien entre la volonté de densifier l'habitat et l'enveloppe des espaces déjà bâtis avec une logique de gestion économe des ressources énergétiques, par l'aménagement de formes d'habitat plus denses.</p> <p>Le PADD réitère les volontés et engagements de la collectivités envers la promotion des déplacements doux au bénéfice de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, favorables à l'environnement et au cadre de vie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait des dispositions faisant obstacle aux économies d'énergie (implantation libre en secteur Ub) ou encore au recours aux énergies renouvelables</li> <li>- Réduction de l'étalement urbain au profit du comblement des dents creuses.</li> <li>- Création de nouveaux cheminements</li> </ul>
	3.4. Prendre en compte le facteur risque ainsi que les pollutions et les nuisances	<p>En matière de gestion des risques, des pollutions et des nuisances, le PADD opère la déclinaison d'un certain nombre d'engagements du PLU visant à ne pas exposer de nouvelles populations aux sources de risques, pollutions et nuisances identifiées sur le territoire. Le PLU opère notamment la traduction du Plan d'Exposition au Bruit concernant l'aéroport Angoulême - Cognac, et met en application les obligations d'inconstructibilité liées à la RN 141. Ces mesures sont très favorables à l'environnement et visent à éviter toute incidence sur les biens et les personnes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de projet de développement résidentiel à proximité de la RN 141 ou encore de l'aérodrome.</li> <li>- Absence de projet au cœur des espaces boisés</li> </ul>
	3.5. Offrir une bonne couverture numérique	<p>Le PADD traduit les engagements de la collectivité en faveur du déploiement des réseaux et communications numériques. Ces engagements ne sont pas de nature à générer de quelconques incidences sur l'environnement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte du PEB avec création du secteur Ub* limitant la densification dans les secteurs concernés</li> <li>- obligation de prévoir la possibilité de raccordement dans les futures opérations au travers du règlement de la zone AU</li> </ul>

THÈMES	OBJECTIFS DU PADD	ORIENTATIONS	TRADUCTION DANS LE PLU
4. SOUTENIR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES LOCALES	4.1. Assurer la pérennité des activités agricoles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préserver les exploitations de tout conflit de voisinage</b> : Le projet porte une attention particulière à ne pas enclaver les bâtiments d'exploitation dans la zone urbaine. Il s'agit de respecter un retrait minimal entre les futures constructions d'habitation et les bâtiments agricoles et de préserver voire renforcer les plantations aux abords de ces derniers.</li> <li>- <b>Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels</b> : La commune a pris soin de privilégier la densification des zones urbaines puis l'extension sur les terrains présentant le moins d'intérêt agronomique (proximité des habitations, difficultés d'accès, qualité des sols sont des facteurs pris en compte dans le choix des zones à urbaniser).</li> <li>- <b>Soutenir les projets de développement et de diversification dans le prolongement de l'activité principale des exploitants</b> (vente directe, gîte...). La commune se montre favorable au développement de filières courtes notamment (proposer des produits de qualité issus du terroir).</li> <li>- <b>Promouvoir les activités maraîchères</b> : La municipalité étudie actuellement le potentiel et les possibilités de développement de l'activité de maraîchage sur le territoire dans un souci de répondre aux attentes de la population plus sensibles à la production et consommation de produits locaux....</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement de la majorité des sièges (sauf exception dans les hameaux anciens) et de toutes les installations et bâtiments agricoles en zone A.</li> <li>- Retrait des secteurs Urbanisés et A Urbaniser à vocation résidentielle des sites d'exploitation</li> <li>- Réduction des réserves d'urbanisation (de 90ha de zone NA à 13.6ha de zone AU)</li> <li>- Choix de mobiliser pour le projet de développement résidentiel des terrains enclavés de plus en plus difficiles à exploiter</li> <li>- Fin de l'étalement linéaire et du grignotage des terres agricoles (zonage limitant les constructions en deuxième voire troisième rideaux au profit d'espace tampon)</li> <li>- Ecriture du règlement qui ne fait pas obstacle à la diversification</li> </ul>
	4.2. Préserver l'offre de services et les commerces de proximité et les zones économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Soutenir les commerces et services de proximité du bourg</b> : via l'accueil de nouvelles populations ou encore l'amélioration de leur desserte et la valorisation du territoire.</li> <li>- <b>Conserver et promouvoir les services à domicile</b> : La municipalité se montre favorable aux déploiements de ce type de services à la personne pour répondre aux besoins des plus âgées et ainsi conserver la population rurale.</li> <li>- <b>Maintenir la zone d'activité communale de la Garenne</b> : La collectivité veut surtout se donner les moyens de répondre aux besoins des artisans locaux en leur proposant de s'implanter dans un cadre privilégié. En outre, son contexte isolé et boisé facilite l'implantation d'activité sources de nuisances.</li> <li>- <b>Soutenir les projets sur la zone d'activité communautaire du Quartier de la Loge en complémentarité de la zone d'activités communale de la Garenne</b> : Il demeure une possibilité d'extension qui pourrait permettre l'accueil de nouvelles entreprises à dominante industrielle dans un cadre de qualité à la fois fonctionnel et paysager.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcement des capacités d'accueil résidentiel du bourg au travers deux secteurs 1AUh</li> <li>- Choix de réduire l'ancienne zone UX du POS sur le secteur de la Garenne pour mobiliser une surface de 1.3 ha uniquement, dans le prolongement des établissements en place et pour de l'activité</li> <li>- Maintien des terrains de la zone d'activité communautaire en secteur 1AUx, secteur ouvert à l'industrie notamment</li> </ul>
	4.3. Soutenir le maintien du camp militaire de la Braconnerie	<p>Le territoire accueille le 515<sup>ème</sup> Régiment du Train, créé en 1944. Ce groupe de transport de l'armée de terre est intimement lié à l'histoire de Brie et participe à la vitalité du territoire du point de vue démographique et économique. La municipalité entend donc afficher son soutien envers cet équipement pour que ce dernier demeure sur la commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien d'un affichage sur le plan de zonage correspondant au camp grâce au secteur Nm.</li> </ul>

### 6.2.1 Nomenclature du zonage du PLU

**Le nouveau règlement du PLU selon le décret du 28 décembre 2015 permet d'envisager une importante simplification réglementaire par rapport à l'ancien règlement du POS.**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières délimitées sur le document graphique. Les zones peuvent comporter des secteurs et sous-secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

PLU	Destination des zones	Destination des secteurs	POS
<b>Zone « urbaine »</b>	Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R151-18)	<b>Ua</b> Le secteur Ua identifie les espaces d'habitat ancien bourg et principaux lieux-dits.	UA
		<b>Ub</b> Le secteur Ub identifie les espaces résidentiels de la périphérie des bourgs et hameaux anciens à dominante pavillonnaire	UB/NB
<b>Zone « à urbaniser »</b>	Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (art. R151-20)	<b>Ux</b> Le secteur Ux identifie les espaces accueillant des constructions à usage économique	UX
		<b>Ue</b> Le secteur Ue identifie les espaces accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics	
<b>Zone « agricole »</b>	Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R151-22)	<b>Uj</b> Le secteur Uj identifie les jardins généralement en fond de parcelle	NB
		<b>Uea</b> Sous secteur voué au fonctionnement de l'aérodrome	
<b>Zone « naturelle et forestière »</b>	Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de la prévention des risques majeurs (art. R151-24)	<b>1AUh</b> Secteur voué au développement résidentiel	TNA/2NA
		<b>1AUX</b> Secteur voué au développement économique	NAx
		<b>1AUe</b> Secteur voué au développement des équipements et services publics	
		<b>A</b> la zone Agricole	
		<b>Ap</b> le secteur agricole protégé pour son intérêt paysager	NC
		<b>N</b> La zone Naturelle	
		<b>Np</b> Le secteur Np dit « naturel protégé » détermine les espaces où les conditions d'occupation et d'usages des sols sont particulièrement restrictives au vu de la qualité et de la sensibilité de l'environnement	NB NC/ND
		<b>NI</b> Secteur du camp militaire	

## 6.2.2 Les zones urbaines dites « U » et à urbaniser dites «AU»

La zone U et la zone AU ont en commun d'être toutes deux dédiées au développement urbain, principalement dans une logique de ré-investissement pour la première et en extension pour la seconde (avec la nécessité d'un aménagement d'ensemble). La zone à urbaniser peut par ailleurs être considérée comme une zone urbaine en devenir.

### *Les zone urbaines dites « zones U »*

La définition des zones « urbaines » est précisée à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme en vertu duquel « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U est donc une zone qui peut admettre immédiatement des constructions.

C'est par ailleurs, une zone dont les dispositions réglementaires visent à atteindre les objectifs de l'article L101-2 du code de l'urbanisme comme la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat, la sécurité et la salubrité publiques, la qualité urbaine, architecturale et paysagère...

Sur le territoire de Brie, elle comprend 4 secteurs. Ces secteurs découlent soit de choix liés à la morphologie du tissu et ses qualités architecturales, à la destination des constructions ou encore aux activités en présence.

Pour les secteurs Ua et Ub, le présent classement prend donc en compte la densité, la forme urbaine, l'aspect extérieur et la valeur patrimoniale des constructions distinguant ainsi deux secteurs à vocation résidentielle, le secteur Ua des noyaux bâtis anciens et le secteur Ub à dominante pavillonnaire. Dans les deux cas néanmoins l'objectif est le même et consiste à garantir la mixité ou en encore la densification du tissu.

Pour les autres, il s'agit de prendre en compte l'existence de sites «spécialisés» destinés à une fonction en priorité, le secteur Ue pour les principaux équipements et le secteur Ux pour les zones d'activités économiques. Dans les deux cas, l'objectif consiste à garantir le bon fonctionnement des installations en place ainsi que limiter les nuisances et conflit d'usage vis-à-vis des zones résidentielles...

### Détails des quatre secteurs de la zone U du PLU de Brie :

- **Le secteur Ua** : Il correspond aux noyaux historiques du bourg et des villages. Il se caractérise par un tissu compact et dense présentant souvent un intérêt patrimonial qu'il convient de préserver et valoriser. Il présente de la mixité puisqu'il accueille de l'habitat mais aussi des commerces et des services de proximité, des équipements publics... Ce secteur peut être soumis à des prescriptions archéologiques (cf. plan en annexe du présent règlement).

- **Le secteur Ub** : Il correspond à l'ensemble de secteurs d'extensions pavillonnaires qui se sont développés à la ceinture des noyaux anciens depuis la moitié du XXème siècle. La vocation de ce secteur Ub est principalement orientée vers l'habitat, mais celle-ci n'interdit toutefois aucunement l'implantation d'activités compatibles avec son caractère résidentiel (artisanat, commerces de proximité, services...). Il comprend un sous-secteur Ub\* pour limiter la population exposée aux nuisances de l'aérodrome et tenir compte des exigences du Plan d'Exposition au Bruit au niveau des hameaux de Champ Touyer et de la Prévôtterie.

- **Le secteur Ue** : Il correspond au pôle d'équipements d'intérêt collectif et services publics bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées pour tenir compte de leurs caractéristiques fonctionnelles notamment. Il recouvre le pôle sportif du bourg et l'école de la Prévôtterie. A souligner également, que la partie de l'aérodrome d'Angoulême-Brie-Champiers implantée sur le territoire appartient également au secteur Ue indicé «a» pour l'identifier clairement et n'y tolérer que les aménagements liés au fonctionnement de ce dernier.

- **Le secteur Ux** : Il correspond aux zones d'activités économiques peu ou non-compatibles avec les zones résidentielles ainsi qu'aux sites d'activité isolés comme la casse-auto mobile. Il comprend un sous-secteur Uxg pour tenir compte de la zone d'activité communale de la Garenne dont la destination est davantage artisanale comparé à la zone d'activité communautaire du Quartier de la Loge.

Il est important de souligner que c'est le plus souvent au sein de ces secteurs ou dans leur prolongement, que le projet est venu créer différents secteurs de la zone à urbaniser. Cette dernière s'inscrit dans le prolongement de la zone U tant du point de vue des objectifs (ré-investissement, économie des sols, mixité...) que géographique (extension de l'urbanisation).

## Les zones à urbaniser dites « zones AU »

La définition des zones « à urbaniser » est précisée à l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme en vertu duquel « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Le Code de l'Urbanisme précise que lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et, le cas échéant, le règlement.

Pour précision, le règlement peut ainsi prévoir que lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les OAP de la zone.

Dans le présent PLU, toutes les secteurs de la zone AU se retrouvent dans la première catégorie. En conséquences, il a été convenu de recourir à l'intitulé 1AU en opposition aux secteurs 2AU de la seconde catégorie, absent du projet de Brie.

Au final, comme la zone U, la zone 1AU compte plusieurs secteurs en fonction des destinations, activités projetés par le projet communal...

## Détails des trois secteurs de la zone 1AU du PLU de Brie :

- **Le secteur 1AUh** : Il correspond à des emprises enclavées dans la zone résidentielle ou à des terrains au contact immédiat de la zone résidentielle que la commune souhaite mobiliser pour développer en priorité de l'habitat. Y seront ainsi réalisées des opérations d'aménagement d'ensemble dans l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.
- **Le secteur 1AUe** : Il s'agit d'une extension de l'urbanisation affichée en vue d'étendre le complexe sportif à court ou moyen terme.
- **Le secteur 1AUx et son sous-secteur 1AUxg** : Tous deux sont voués aux extensions des zones d'activités économiques. Le premier de la zone du Quartier de la Loge, à dominante industrielle et le second à l'extension de la zone de la Garenne à dominante artisanale.

**Chacun de ces secteurs fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation ainsi que de dispositions dans le règlement du PLU. Aucun secteur 1AU ne rentraient dans l'hypothèse désormais prévue par le code de zone AU sans règlement, de l'article R151-8 du code de l'urbanisme.**

<b>Le secteur Ua</b>
<b>Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ua</b>
<p>Le règlement du secteur Ua et sa représentation graphique traduisent les orientations <b>du Projet d'Aménagement et de Développement Durables</b> suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser les constructions traditionnelles</li> <li>- Poursuivre les efforts de valorisation du bourg</li> <li>- Encourager la densification du bourg et des villages</li> <li>- Soutenir les commerces et services de proximité du bourg</li> </ul>
<b>Les principaux enjeux</b>
<p>Le secteur Ua désigne des parties urbanisées anciennes et denses où <b>les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et changements de destination en habitation sont autorisés.</b></p> <p>C'est en outre un <b>secteur mixte</b>, d'habitat, de services, d'équipements et de commerces... qui a vocation à être renforcé.</p> <p>Ce secteur correctement desservi est apte à évoluer dans le sens d'une <b>densification notamment par le biais d'extensions horizontales ou verticales</b>. Le potentiel constructible offert dans ce secteur est quant à lui limité. En effet, il existe quelques terrains « résiduels libres » (que l'on peut qualifier de « des dents creuses ») mais les espaces « non bâtis » sont le plus souvent des jardins ou des parcs indissociables des constructions principales et peu adaptés à l'accueil de nouveaux bâtiments. Si les capacités de densification y sont moindres celles de mutation ne sont pas à négliger puisque ces noyaux anciens peuvent contenir de vieux bâtiments agricoles ou des anciens commerces dont les volumes pourraient être réinvestis.</p> <p>Le secteur Ua caractérise également un <b>tissu ancien d'intérêt patrimonial que l'on retrouve dans le bourg et au coeur des villages</b> qui justifie d'une attention particulière en termes d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur pour en préserver les qualités ou les valoriser (via les extensions, rénovations...).</p>

<b>Les critères de classification en secteur Ua</b>	
<p>Vue aérienne sur le bourg ancien</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur Ua est <b>principalement résidentielle</b> mais peut également accueillir de multiples fonctions (services, équipements, commerces, artisanat...) à l'image des bourgs.</li> <li>- Il identifie un <b>tissu bâti traditionnel relativement ancien</b> (majoritairement du XIX<sup>ème</sup> siècle, à la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle) et de caractère très rural sur le territoire.</li> <li>- Il s'agit « d'agglomérats » qui présentent une <b>forme compacte</b> avec de fortes densités (plus de 20 log/ha). Les constructions y sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, en continuité. Leur volumétrie peut être imposante (étages...) même si la densité sur le secteur demeure surtout horizontale.</li> </ul>
<b>Le secteur Ua au regard du SCoT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le zonage Ua et son règlement s'inscrivent dans le respect des prescriptions du SCoT relative au réinvestissement urbain et à la densité.</li> </ul>	
<b>Évolutions apportées par le PLU au regard du précédent document d'urbanisme</b>	
<p>Cette zone dédiée à l'habitat ancien existait déjà dans le précédent POS mais le PLU s'attache à identifier plus précisément les parties urbanisées anciennes du centre-bourg et des hameaux afin de permettre des évolutions plus cohérentes du bâti sur le plan architectural et morphologique.</p>	

Le zonage s'est appliqué à repérer tous le tissu originel du bourg et des villages et hameaux en vue de leur permettre d'évoluer **tout en respectant les caractéristiques architecturales et morphologiques traditionnelles**.

Le secteur Ua recouvre ainsi le bourg ancien de Brie et au delà les noyaux anciens compacts autour desquels l'urbanisation moderne s'est opérée.

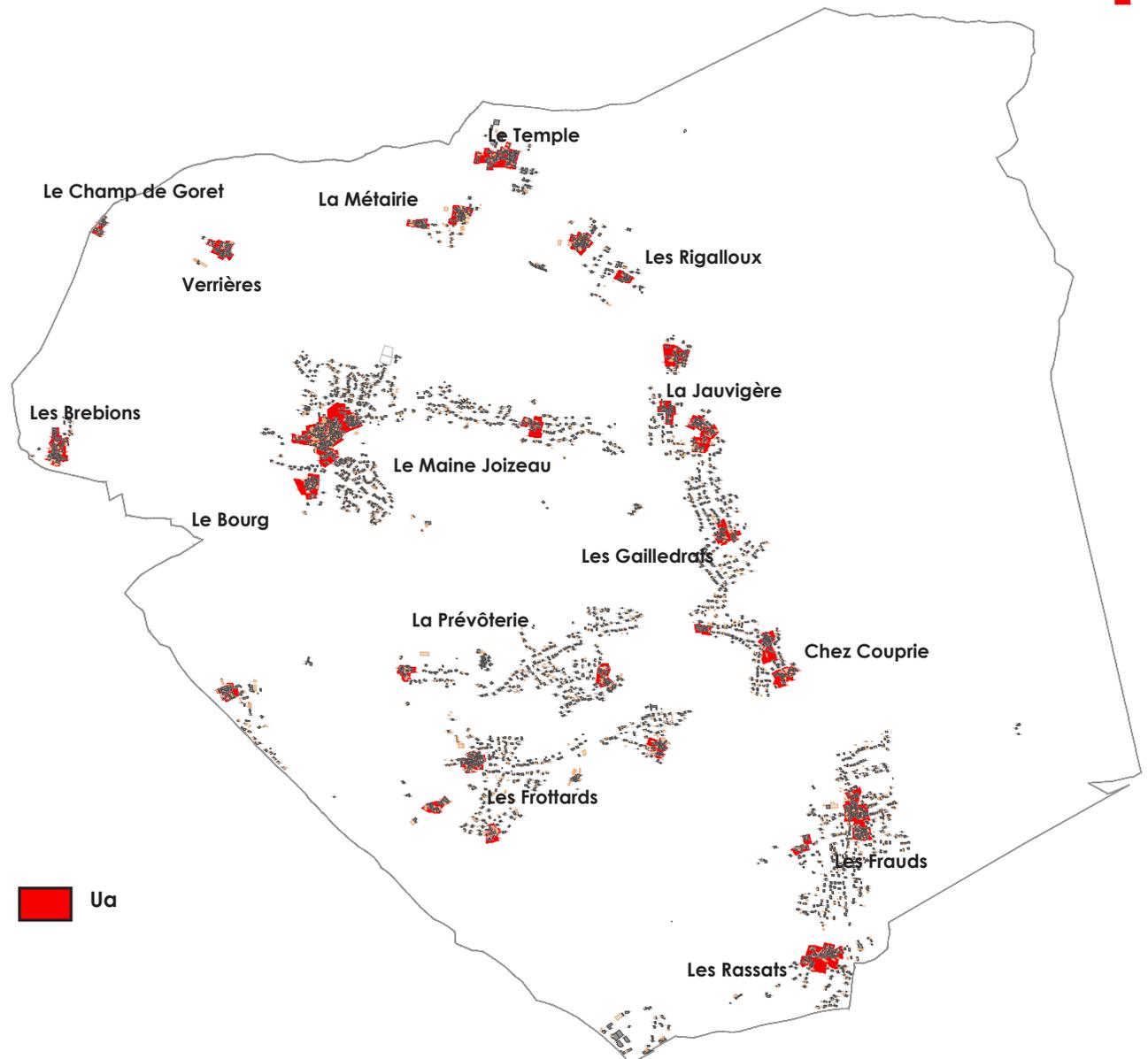
Il recoupe ainsi des ensembles composés de constructions traditionnelles d'intérêt patrimonial. Le secteur Ua vise à leur reconnaître cette qualité et à leur permettre d'être mise en valeur via des extensions et des changements de destination (notamment pour les anciennes annexes agricoles). Sont ainsi particulièrement concernés les constructions du bourg ancien ou encore le lieu dit « la Métairie » qui constitue un ensemble très patrimonial.

Le secteur Ua recouvre ainsi une surface de 46 ha soit à peine 1.4% du territoire.

Le secteur Ua découle de la prise en compte des caractéristiques du tissu ancien notamment de sa composition compacte et il lève certains obstacles à sa densification. Ex : Il ne fixe pas d'emprise minimum et tolère les extensions par la hauteur... La création du secteur Ua est également motivée par la volonté de préserver une organisation homogène de ce tissu, de le circonscrire dans l'espace et d'imposer des implantations respectueuse de sa forme traditionnelle comme notamment l'alignement des constructions au droit des voies et emprises publique et la continuité...

Par ailleurs, il encadre également les rénovations toujours dans un souci de préserver les caractéristiques du bâti traditionnel : type de toiture, ordonnancement des façades, menuiseries, couleurs des menuiseries et des façades, clôtures... En l'absence de périmètre de protection de Monument Historique, la collectivité a souhaité que le PLU lui permette de conserver les principales qualités du bâti ancien qui forge l'histoire de la commune.

### Repérage géographique du secteur Ua (source : URBAN HYMNS)



## Le secteur Ub et ses sous-secteur Ub\* et Ubo

### Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ub

- Définir des limites claires d'urbanisation
- Encourager la densification du bourg et des villages .
- Atteindre un taux de densité de l'ordre de 10 logements/hectare
- De manière générale, limiter l'étalement urbaine et privilégier le réinvestissement
- Intégrer les contraintes liées au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Angoulême - Cognac
- Optimiser l'espace dans les parties actuellement urbanisées via les orientations d'aménagement d'ensemble

### Les principaux enjeux

Le secteur Ub désigne des parties urbanisées moyennement denses où **les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés**. Le potentiel constructible offert dans ce secteur est plus important que dans le secteur Ub compte tenu du caractère aéré du tissu urbain et de la taille des parcelles. Les **enjeux de densification** via « le comblement des dents creuses » y sont donc plus importants que dans le secteur Ua tandis que les capacités de mutation sont quasi nulles.

Au regard des caractéristiques morphologiques, **les extensions ont vocation à être plus horizontales que verticales, la hauteur des constructions** existantes se limitant à du R+1.

Le secteur Ub caractérise également un **tissu banalisé en termes de forme urbaine (que l'on retrouve partout en France)** sans véritable caractère ni attrait architectural.

**Il s'agit également d'habitations parfois de moyenne qualité notamment sur le plan énergétique.** Le PLU a donc vocation à faciliter leurs évolutions dans une logique d'économie d'énergie.

Ces ensembles pavillonnaires présentent une forme linéaire le long des voies, en découlent des enjeux en termes de sécurité routière vis à vis des accès et du stationnement notamment (logique de retrait des constructions) .

En outre, en grande majorité ces ensembles ne sont **pas desservis par l'assainissement collectif** ce qui justifie de porter une attention particulière sur l'emprise des constructions. Dans le même sens, il convient d'insister sur l'importance **de la gestion des eaux pluviales à la parcelle et la nécessité de maintenir des surfaces libres non imperméabilisées dans ces quartiers.**

Le secteur «Ubo» permet d'identifier au sein du tissu les terrains (Le Petit Puits) qui font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation visant à optimiser leur aménagement (densité minimum imposée) et définir les principales précautions à prendre pour la gestion des eaux. Le secteur Ub\* quant à lui correspond aux parties urbanisées impactées par le PEB.

### Les critères de classification en secteur Ub

. *Vue aérienne sur les lotissements de l'entrée Nord du bourg*



*Sur le territoire le secteur UB recouvre la périphérie du bourg et des hameaux anciens ainsi que leurs entrées*

- Le secteur Ub est une zone **très largement résidentielle** qui peut accueillir plus exceptionnellement que la zone Ua d'autres activités notamment des services et de l'artisanat.
- Le secteur Ub identifie principalement un tissu bâti à caractère **contemporain et très homogène** de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle à nos jours.
- Les constructions découlent d'opérations individuelles ou groupées et forment un **tissu aéré à dominante pavillonnaire de faible à moyenne densité** (entre 8 et 12 log/ha).
- Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques et en discontinuité. Les bâtiments à un ou plusieurs étages sont généralement rares, voire inexistantes...
- Il contient un sous-secteur Ub\* pour prendre en compte les contraintes du PEB et un sous secteur Ubo pour alerter sur l'existence d'une OAP.

### Le secteur Ub au regard du SCoT

- Le zonage Ub et son règlement s'inscrivent dans le respect des prescriptions du SCoT relatives au réinvestissement urbain et à la densité, à la limitation de l'urbanisation le long des routes en dehors des zones agglomérées, au principe d'équilibre de l'espace entre développement et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans le sens où **le secteur Ub ceinture le tissu urbain existant sans engendrer de nouvelles extensions à l'exception de certains terrains qui font l'objet d'opérations en cours.**

### Évolutions apportées par le PLU au regard du précédent document d'urbanisme

Le PLU s'attache à dresser des limites plus fermes aux zones dévolues au développement de l'habitat contemporain et affine les limites des anciennes zones UA et NB du POS afin de permettre des évolutions plus cohérentes du bâti sur le plan architectural et morphologique.

Le secteur Ub remplace pour partie la zone NB du POS mais il est beaucoup plus restreint que cette dernière dont l'enveloppe était devenue incompatible avec l'objectif d'économie des sols du législateur et du SCoT. Le secteur Ub cantonne ainsi le développement résidentiel dans les limites actuelles de l'enveloppe urbaine. A noter, le zonage Ub prend également en compte les aménagements en cours, les permis de construire accordés pendant la durée de la procédure ainsi que les déclarations de projets en cours de validité qui ont été accordées sous le régime du POS.

Au travers du zonage, le projet a consisté à ceinturer les zones pavillonnaires qui se sont étendues autour des noyaux anciens et le long des voies. Comme le prévoit le PADD, ce zonage privilégie donc le réinvestissement à l'étalement linéaire, les seules extensions en secteur Ub figurent à hauteur du bourg pour renforcer ses capacités d'accueil et des Rassats où une opération de lotissement est en cours de finalisation (prise en compte des autorisations accordées pendant la procédure).

Le zonage s'est appliqué à se caler sur des repères, des voies, des haies, des coupures d'urbanisation, des éléments fondamentaux pour structurer l'espace et la lisibilité du territoire.

Les constructions les plus isolées, diffuses, en double rideau sur de grandes parcelles où celles découlant à un étalement linéaire d'un seul côté de voie et pour les quelles il n'existe aucun enjeu de réelle densification ou surtout de développement résidentiel ne figurent pas en secteur Ub mais demeurent en zone A ou N.

Le secteur Ub d'aujourd'hui résulte du POS et d'un urbanisme d'opportunité. Il se caractérise par sa surface de plus 210ha soit 6.3% du territoire et son éclatement géographique. Son emprise est ainsi plus de 4.5 fois plus importante que celle du secteur Ua.

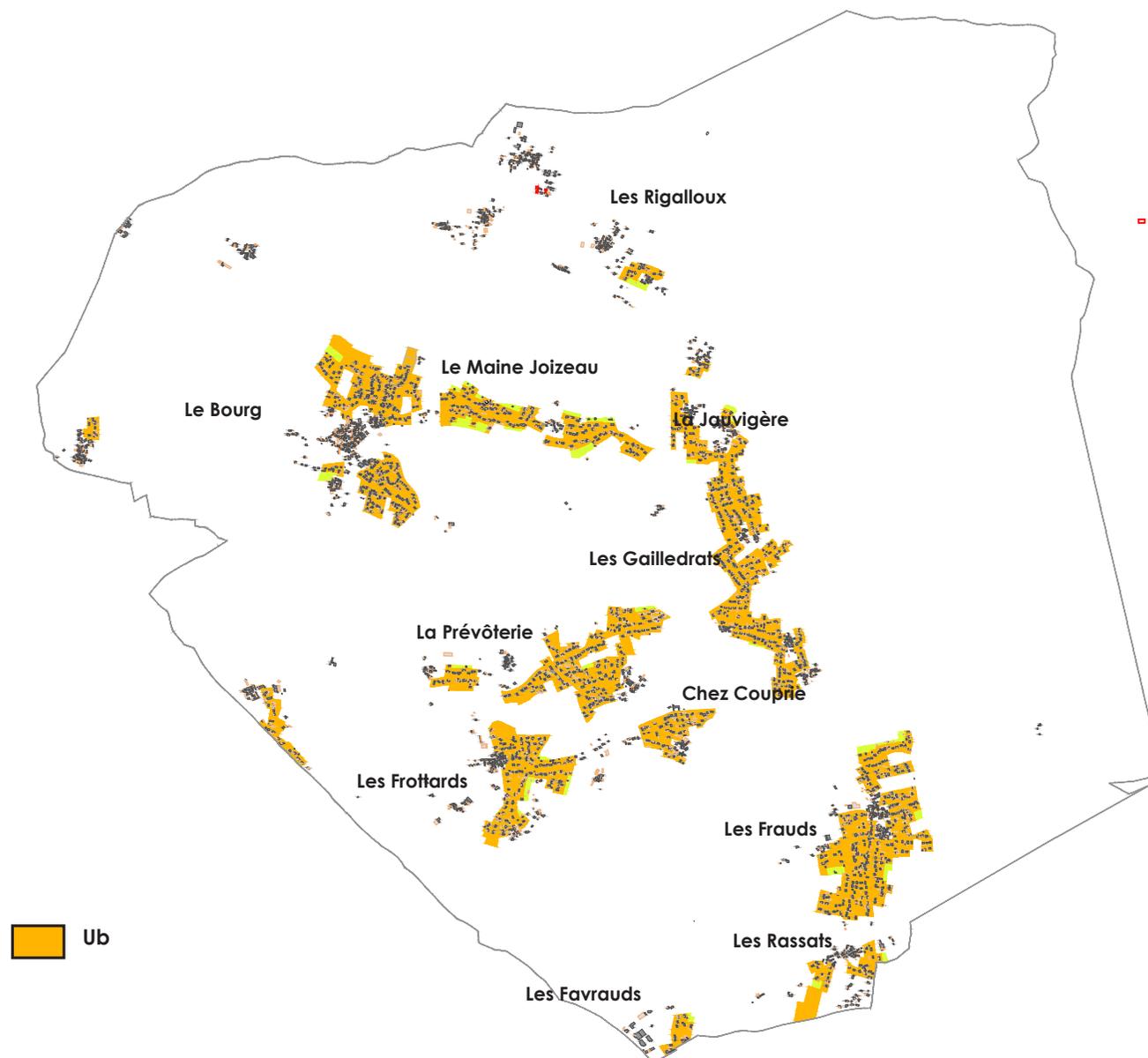
Le règlement du secteur Ub vise à faciliter l'évolution des constructions dans le sens d'une densification tout en conservant des espaces pour gérer les eaux (pluviales et usées) ou encore éviter de générer des gênes pour accéder aux parcelles .

La hauteur quant à elle est limitée à 6,50mètres à l'égout du toit pour prendre en compte les hauteurs actuelles et ne pas perturber la lisibilité de ces ensembles.

En outre, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée mais un coefficient d'espaces verts est imposé à hauteur de 30% de l'unité foncière. De telles dispositions participent à garantir la bonne gestion des eaux alors même qu'une grande partie du territoire n'est pas desservie par l'assainissement collectif.

Pour l'aspect extérieur, le règlement distingue l'existant et les constructions neuves (cf Secteur Ua et chapitre règlement).

### Repérage géographique du secteur Ub (source : URBAN HYMNS)



### Le secteur Uj

#### Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Uj

- Définir des limites claires d'urbanisation : De manière générale, il s'agit de lutter contre la dilution urbaine et de prendre en compte les repères paysagers (une haie, un arbre, un cône de vue, une construction d'intérêt patrimonial) pour structurer l'espace.
- **Gérer les franges urbaines pour ne pas perturber la lisibilité du territoire** : Si certaines limites urbaines sont désormais clairement définies mais n'ont pas fait l'objet de traitement paysager spécifique facilitant l'insertion du bâti à son environnement (front bâti intrusif dans l'espace agricole, effet d'écran brutal), il s'avère indispensable de travailler sur la transition entre les espaces agricoles ou naturels ouverts et les futures zones urbaines. Dès lors, il est important de conserver les jardins, les haies ou bosquets en présence

#### Les principaux enjeux

Les secteurs Ua et Ub s'accompagnent d'un troisième secteur complémentaire, le secteur Uj. Ce dernier concerne les espaces de jardins des zones résidentielles qui n'ont pas vocation à recevoir de nouvelles constructions d'habitation. Ils correspondent souvent aux jardins en fond de parcelle qui jouent un rôle «tampon» ou de «transition» entre la zone urbanisée à proprement parlé et les terrains agricoles, les prairies ou autres... Ainsi, il ne s'agit pas non plus d'espaces naturels ou encore d'espaces agricoles au sens du code de l'urbanisme. Ils se distinguent de par leur destination et leur occupation car ils sont principalement voués aux annexes.

Sur le territoire de Brie où les parcelles bâties sont particulièrement grandes et prennent souvent une forme profonde avec des jardins en frange, il s'est avéré incohérent de permettre, via la classification en secteur Ua ou Ub de nouvelles constructions sur ces franges. Au contraire, le projet qui se veut plus exemplaire en terme de maîtrise de l'urbanisation, vise à préserver des espaces de frange de qualité en maintenant des épaisseurs de jardins autour des espaces urbanisés. A défaut le risque serait d'impacter les paysages de la commune, de poursuivre un phénomène d'étalement de l'urbanisation linéaire sur l'ensemble du territoire pour desservir des parcelles en double rideau et donc de retourner à l'absence de hiérarchisation, ou encore de démultiplier les sorties individuelles risquant de perturber la circulation sur les voies du réseau secondaire dont le gabarit n'a jamais été calibré pour un tel développement résidentiel.

Il serait en outre incohérent de parler de densification sur ce secteur de « frange urbaine rurale ».

Ce dernier est finalement créé dans l'optique d'y interdire de nouvelles constructions d'habitation mais d'y tolérer les annexes de manière encadrée (emprise au sol limitée à 70 m<sup>2</sup>, hauteur limitée 4,50 mètres à l'égoût du toit) pour en limiter l'impact paysager.

### Les critères de classification en secteur Uj

#### Vue aérienne route du Maine Jozeau



Sur le territoire le secteur Uj recouvre les jardins des parties urbanisées

- Le secteur Uj se situe dans le prolongement des secteurs Ua et Ub.
- Le secteur Uj identifie les fonds de jardins en frange de la zone urbaine. Ces terrains sont ainsi voués aux annexes (piscines, garages, dispositifs d'assainissement autonome) des habitations existantes.
- Il permet de distinguer rapidement les jardins des espaces agricoles et naturels et de mieux appréhender l'impact d.

#### Le secteur Uj au regard du SCoT

- Le zonage Uj et son règlement s'inscrivent dans le respect des prescriptions du SCoT relatives à la gestion des franges urbaines et aux paysages

#### Évolutions apportées par le PLU au regard du précédent document d'urbanisme

Le PLU s'attache à dresser des limites plus fermes aux zones dévolues au développement de l'habitat contemporain et affine les limites des anciennes zones UA et NB du POS afin de permettre des évolutions plus cohérentes du bâti sur le plan architectural et morphologique.

Le secteur Uj remplace pour partie la zone NB du POS qui ne scindait pas les parcelles en deux en dépit de leur taille. La zone NB comprenait ainsi de grandes surfaces potentiellement constructibles quand bien même les réseaux étaient limités et surtout, elle ne prenait pas du tout en compte les enjeux d'insertion paysagère, de lutte contre l'étalement urbain...

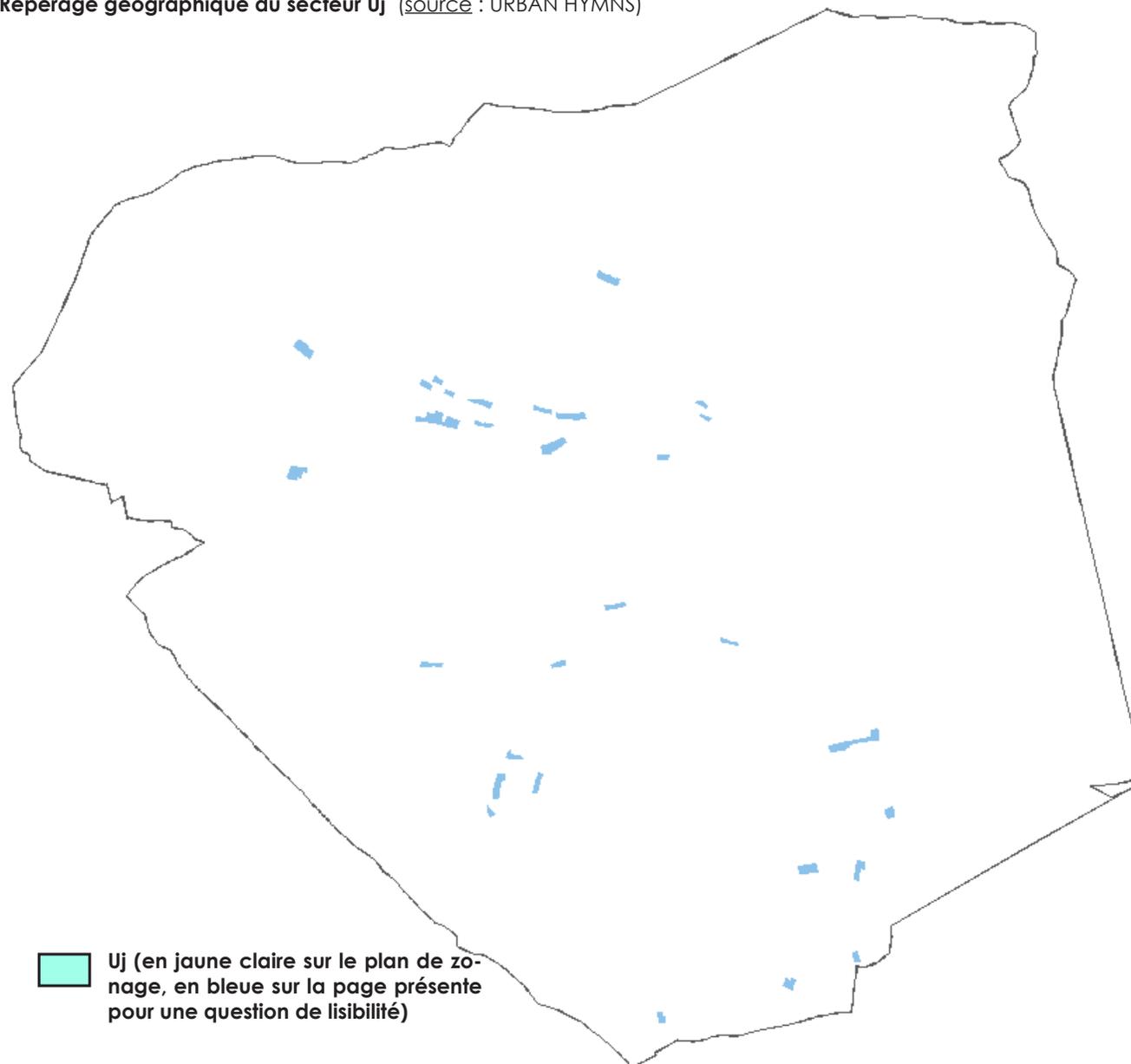
Le secteur Uj découle d'un POS trop permissif et permet aujourd'hui de mieux appréhender le phénomène d'artificialisation de l'espace que le développement résidentiel a entraîné et que le PLU veut stopper.

Le secteur Uj coïncide avec **les fonds de longues parcelles** qui font déjà l'objet d'une construction d'habitation. Toutes ne sont pas concernées car les surfaces de jardins associées aux constructions d'habitation ne sont pas équivalentes. Sont classés en secteur Uj, des fonds de jardins qui présentent une certaine envergure sur lesquels il aurait pu exister un potentiel de construction d'habitations.

Le projet consiste donc à consacrer ces jardins (potagers, vergers ou autres) qui agrémentent la maison d'habitation et jouent le rôle d'espace tampon pour les préserver. Certaines portions sont d'ores et déjà urbanisées (suite à des divisions parcellaires en double rideau) c'est pourquoi le secteur Uj qui **prend principalement la forme d'une bande** est ponctuellement interrompu ex : route du Maine Joizeau.

La surface du secteur Uj s'élève tout de même à 12,3ha.

#### Repérage géographique du secteur Uj (source : URBAN HYMNS)



<b>Le secteur Ue son sous-secteur Uea et le secteur 1AUe</b>
<b>Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ue</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Maintenir et améliorer l'offre en équipements et services publics ou d'intérêt collectif</b></li> <li>- <b>Renforcer le pôle d'équipements de l'entrée sud du bourg</b></li> <li>- <b>Rénover les équipements les plus anciens (la salle des fêtes et la mairie) :</b></li> </ul>
<b>Les principaux enjeux</b>
<p>Le secteur Ue correspond aux <b>pôles d'équipements et de services qui ont vocation à perdurer voire à se conforter</b>. Il s'agit de les intégrer durablement dans le fonctionnement urbain et d'assurer leur entretien, leur fonctionnalité, leur accessibilité et d'anticiper sur leurs éventuelles extensions...</p> <p>Le secteur Ue caractérise également un <b>tissu très hétéroclite</b> qui justifie d'une certaine souplesse du point de vue urbain et architectural. Il s'agira surtout d'insister sur le <b>caractère exemplaire que devraient revêtir ces bâtiments tant du point de vue énergétique qu'architectural et leur bonne insertion paysagère</b>.</p> <p><b>Quant à la zone 1AUe</b>, elle devra également participer à la valorisation de l'entrée de bourg et son aménagement devra faire l'objet d'une réflexion commune avec le projet de requalification de la traverse.</p>

<b>Les critères de classification en secteur Ue et 1AUe</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur Ue permet d'identifier au sein de la trame urbaine, les ensembles de bâtiments et installations scolaires, socio-éducatifs, sportifs ou encore culturels... Elle ne comporte pas de constructions d'habitation, de commerces ou d'autres destinations...</li> <li>- Ces constructions sont principalement implantées sur des propriétés communales</li> <li>- Les critères de composition et d'architecture ne sont pas prépondérants puisque le bâti y présente une composition très variée et datent d'époques très différentes</li> <li>- Le secteur 1AUe quant à lui correspond aux terrains situés dans le prolongement de l'actuel pôle sportif à l'entrée du bourg. Il s'agit d'une réserve d'urbanisation pour de nouvelles extensions</li> <li>- Le sous-secteur Uea a été créé pour tenir compte des installations (pistes notamment) de l'aérodrome Angoulême-Brie-Champniers.</li> </ul>
<b>Évolutions apportées par le PLU au regard du précédent document d'urbanisme</b>	
<p>Le zonage du PLU reprend les principes de la zone UE du POS et étend la zone vers le sud pour répondre aux besoins futurs d'adaptation de l'offre extension du terrain de sport à court terme et projet de salle des fêtes (à moyen terme).</p>	

Le secteur Ue identifie le pôle d'équipements du bourg ainsi que l'école de la Prévôterie.

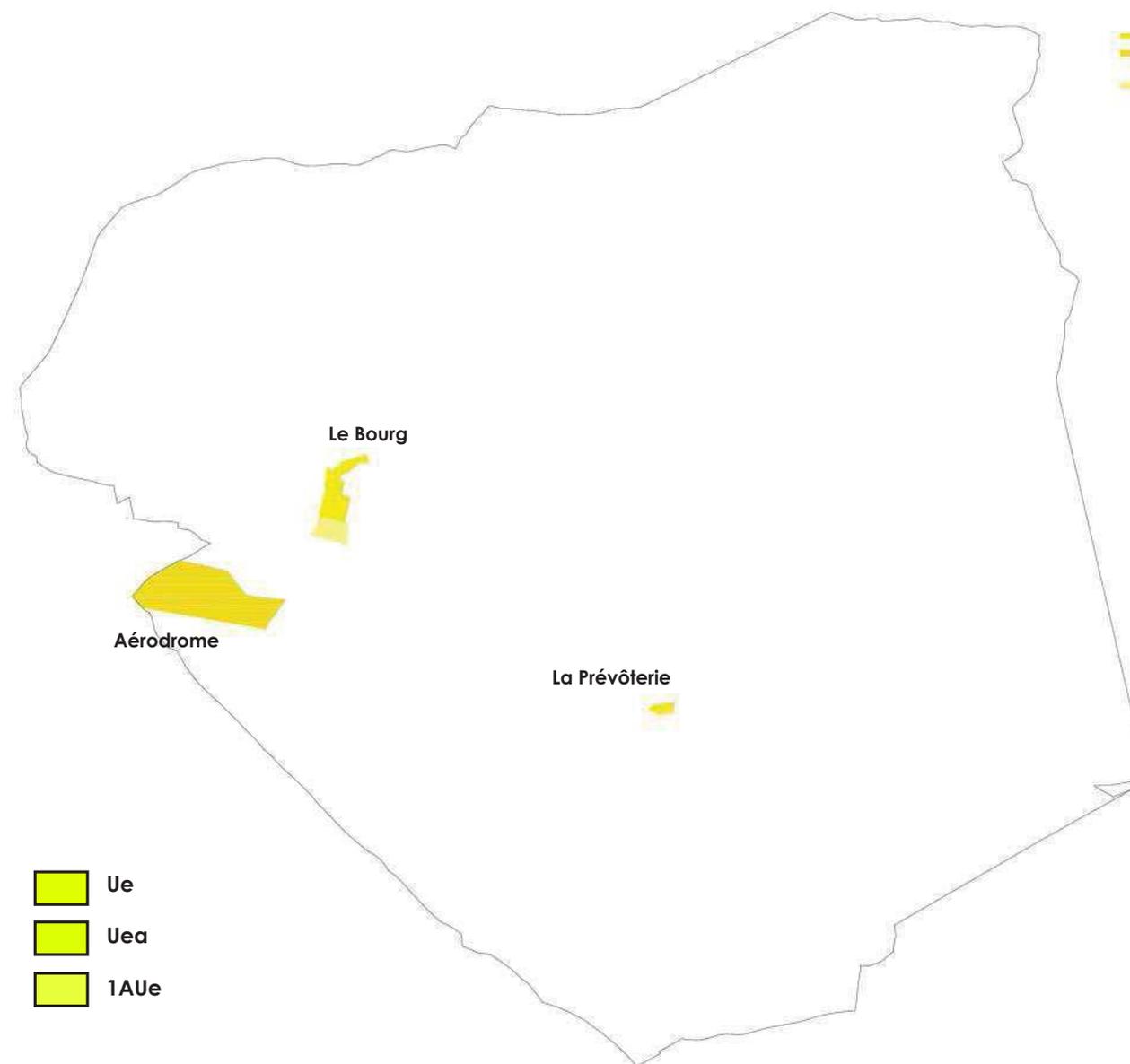
Le secteur Ue contient un sous-secteur pour tenir compte des installations de l'aérodrome à cheval sur les communes de Champniers et de Brie. Cette dernière accueille les éléments techniques comme des voies, des pistes et de la signalétique.

Le secteur 1AUe s'inscrit dans la continuité du pôle d'équipements du bourg (stade, cimetière...). Il vise à permettre une adaptation de l'offre d'équipements notamment la construction d'une nouvelle salle des fêtes à moyen terme en mobilisant une surface d'environ 3ha. Les élus ont finalement privilégié le renforcement de cette zone d'entrée d'agglomération dont la desserte sera plus aisée que la zone de la Garenne où était initialement prévu l'implantation de ce type d'équipements.

En outre, ce projet participe au renforcement du rôle du bourg en tant que pôle structurant à l'échelle communale ainsi qu'à son rayonnement vis à vis des Briauds comme le souhaite la municipalité.

Ces secteurs sont donc **expressément voués aux extensions ou constructions nouvelles d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Les constructions d'habitation, les commerces, les bâtiments artisanaux, les entrepôts... n'y sont en toute logique pas tolérées.**

### Repérage géographique des secteurs Ue, 1AUe et du sous secteur Uea (source : URBAN HYMNS)



## Le secteur Ux, le secteurs 1AUx

### Les orientations du PADD poursuivies au travers des secteurs Ux et 1AUx

- **Maintenir la zone communale d'activités et d'équipements de la Garenne dans un écrin vert**
  
- **Soutenir les projets sur la zone communautaire du Quartier de la Loge en complémentarité de la zone d'activités et d'équipements de la Garenne** : Il demeure une possibilité d'extension qui pourrait permettre l'accueil de nouvelles entreprises à dominante industrielle.

### Les principaux enjeux

**De manière générale, les enjeux consiste à maintenir les activités en présence et pouvoir en accueillir de nouvelles dans un cadre favorable.**

En outre, le secteur UX regroupe des bâtiments très contrastés parfois de **moindre qualité architecturale et environnementale et vieillissant. Il convient donc de permettre l'évolution de ces zones dans le sens d'une valorisation !**

Les activités et installations en place peuvent générer des nuisances (ex : nuisances sonores, trafic poids lourds...) parfois incompatibles avec le résidentiel. Il convient donc de les contenir en retrait des zones résidentielles pour ne pas engendrer de conflit d'usage ou de voisinage...

### Les critères de classification en secteur Ux et 1AUx

Sur le territoire les secteurs Ux et 1AUx concernent la zone d'activités communautaires du quartier de la Loge, la zone communale de la Garenne ainsi que la casse automobile aux Rassats.



- Ils se concentre sur **les zones d'activités économiques regroupant plusieurs entreprises** dont le fonctionnement nécessite un espace adapté comme le quartier de la Loge et la Garenne (UXg)
  
- Ils concerne également de gros établissements isolés comme la casse automobile aux Rassats
  
- Ils peuvent accueillir (à exception du sous-secteur Uxa) **des constructions destinées aux activités des secteurs secondaire et tertiaire ou encore au commerce de détail.**
  
- En principe, il s'agit d'un secteur qui ne contient pas d'habitation à l'exception des logements de fonction ou de gardiennage.
  
- Les constructions de ces secteurs répondent principalement a des impératifs fonctionnels et économiques.

## Les secteurs UX et 1AUx au regard du SCoT

Pour rappel, à l'échelle du SCoT la zone d'activités du quartier de la Loge est identifiée comme **un pôle de proximité.**

Le DOO fixe pour objectif « *d'offrir un développement économique dans des espaces déjà aménagés à cet effet et de limiter le mitage économique..*».

Il s'agit de limiter l'émiettement des zones pour renforcer la qualité et la lisibilité des zones de proximité tout en garantissant le principe de développement équilibré du territoire :

- *Développer des pôles de proximité à l'échelle de chaque intercommunalité*
  
- *Améliorer la qualité des zones*
  
- *Favoriser l'implantation d'activités artisanales*

La zone du quartier de la Loge est une zone communautaire, le secteur Ux concerne la partie déjà urbanisée aujourd'hui intégralement comblée (le dernier lot faisant l'objet d'un PC) et le secteur 1AUx correspond à une large dent creuse, dont l'aménagement bouclerait la zone.

La zone de la Garenne ne figure pas dans les zones repérées à l'échelle du SCoT, elle appartient aux « autres zones » de l'agglomération dont la surface totale en extension est limitée à 5ha (prescription 18 du SCoT), Elle est destinée principalement à l'artisanat notamment aux activités du bâtiments. La commune propriétaire des terrains a tenu à mobiliser 1.3 ha pour répondre aux besoins des artisans locaux via le sous-secteur 1AUxg.

### Évolutions apportées par le PLU au regard du précédent document d'urbanisme

Le PLU conforte la zone existante et intègre également les principes du SCoT notamment dans la destination des zones.

Le secteur Ux se concentre sur la zone du quartier de la Loge le long de la RN 141 ainsi qu'à hauteur de la casse automobile au niveau des Rassats. **Repérage géographique des secteurs Ux, 1AUx et du sous secteur 1AUxg** (source : URBAN HYMNS)

La zone du Quartier de la Loge est une zone communautaire identifiée au SCoT lequel la destine « aux commerces liés à une activité industrielle ou artisanale autorisée dans la zone, ainsi qu'aux entrepôts, bureaux et activités artisanales, industrielles ou de loisirs ». Cette zone par défaut n'est ainsi pas vouée à l'habitat ni aux activités hôtelières ou touristiques, ni aux équipements et services publics autres qu'aux que les constructions techniques...

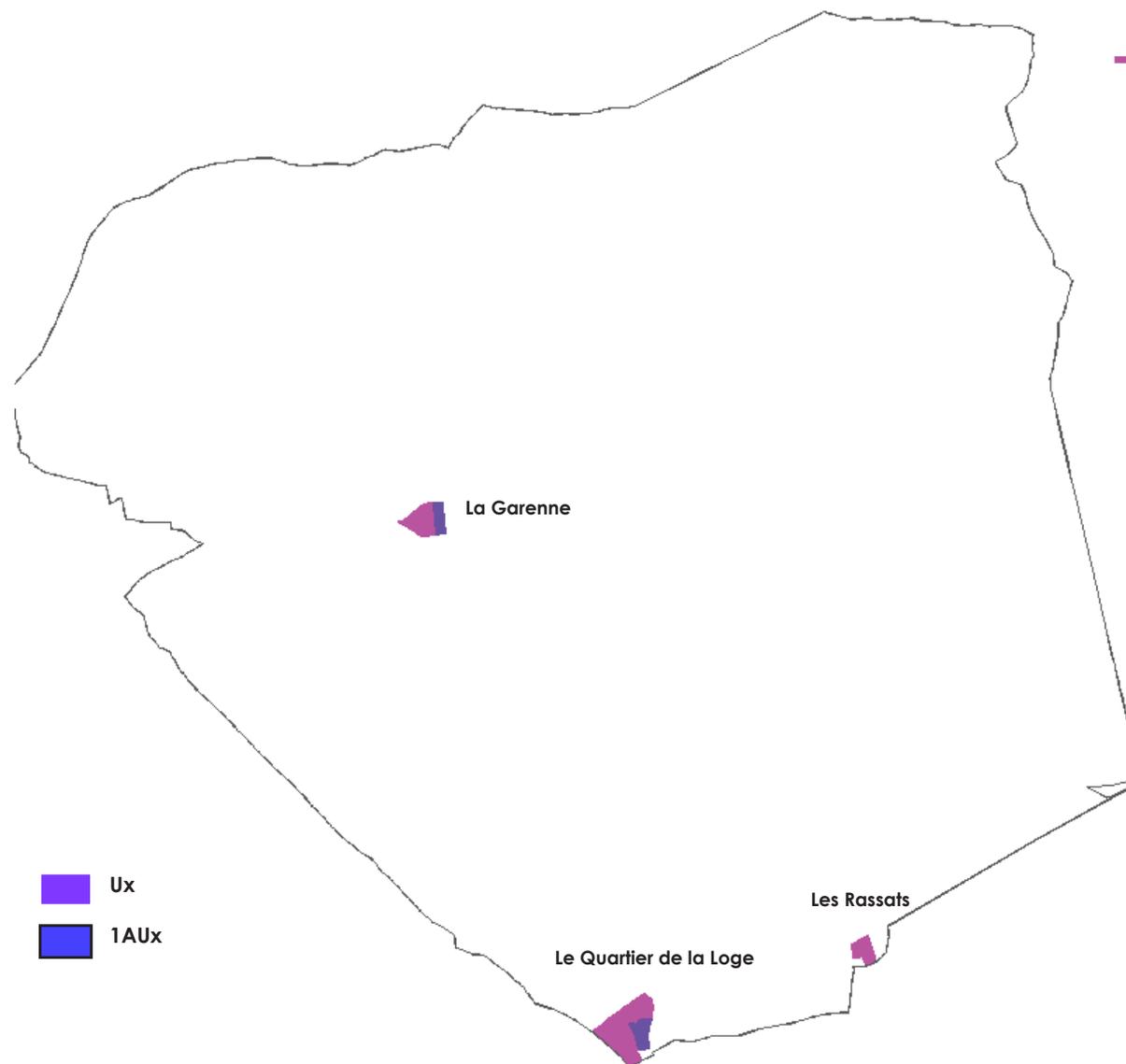
Ce secteur Ux est prolongé d'un secteur 1AUx (de 2,3ha) pour recouvrir les espaces libres de la portion Est de la zone du Quartier de la Loge qu'il convient de combler.

A noter l'existence d'un sous secteur UXg sur la zone de la Garenne qui accueille actuellement plusieurs petits établissements de service et d'artisanat (lavage automobile, artisan du bâtiment + atelier municipal). Cette dernière qui ne figure pas dans les zones repérées à l'échelle du SCoT (« les autres zones ») est néanmoins **étendue à hauteur de 1.3 ha** pour répondre aux besoins des artisans locaux via le sous-secteur 1AUxg. La municipalité estime que ce secteur qui lui appartient et se situe en retrait des zones résidentielles dans un cadre paysager privilégié mérite d'être maintenu et même étendu pour l'accueil de petites entreprises locales. Ce projet d'extension a donné lieu à de nombreux échanges pour réduire la surface initiale de la réserve (qui correspondait à la totalité du bois de la Garenne) pour préserver le boisement qui appartient à la trame verte communale et pour mieux définir les destinations des futures constructions autorisées afin d'éviter les conflits d'usage.

Au final, après évaluation environnementale, les élus ont opté pour une réduction de la réserve d'urbanisation à hauteur de 1.3ha en compatibilité avec le SCoT. Cette extension « limitée » se situe dans le prolongement immédiat de la zone et de la voie actuelle. L'écrin boisé demeurera et les abords de la canalisation de gaz (qui présentaient un plus fort intérêt au regard e la biodiversité) ne seront pas impactés. En outre, la zone présente un véritable intérêt de par son caractère retirée des zones résidentielles. La commune a donc estimé qu'il s'agissait d'un secteur opportun pour l'accueil de petites entreprises artisanales du bâtiment susceptibles de générer des nuisances. Pour rappel, les nouvelles constructions artisanales du bâtiment ne sont plus tolérées dans les secteurs Ua et Ub au profit de la zone d'activité communale.

A noter, que la coopérative au nord du territoire peut désormais demeurer en zone agricole.

Le règlement des secteurs Ux et 1AUx vient encadrer l'implantation des constructions dans un souci de fonctionnalité et encadre le traitement des abords ou encore la volumétrie des constructions en vue d'en garantir l'insertion paysagère.



## Le secteur 1AUh

### Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ub

- **Se donner les moyens d'un gain de l'ordre de 450 habitants d'ici 2025.**
- **Encourager la densification du bourg et des villages** : Il existe encore des terrains au cœur de l'enveloppe urbaine sans contrainte ou enjeu particulier qui sont susceptibles d'être construits. Dès lors, en parallèle de quelques nouvelles extensions de l'urbanisation, le projet mise prioritairement sur le comblement de ces espaces qualifiés de « dents creuses » dans une logique de ré-investissement du tissu urbain existant et d'optimisation des équipements.
- Diversifier l'offre en logements dans un souci de mixité
- **Poursuivre un rythme moyen de la construction de près de 18 logements par an**
- **Atteindre un taux de densité de 10 logements/hectare minimum**

### Les principaux enjeux

Le secteur 1AUh désigne des terrains qui ont vocation à faire l'objet d'aménagements d'ensemble pour **y optimiser l'espace**. Un aménagement rationnel qui devra également répondre à des exigences de qualité environnementale, paysagère et urbaine.

Les futures constructions devront ainsi s'intégrer harmonieusement à leur environnement, respecter l'identité locale, sans impacter le fonctionnement écologique du territoire. A cet effet, il est indispensable de recourir à des orientations d'aménagement et de programmation dans le prolongement du règlement (se référer aux justifications des orientations d'aménagement). Ces dernières portent une attention particulière à la forme urbaine (mixité et densité) ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales.

## Les critères de classification en secteur 1AUh

*Vue aérienne sur le bourg. Sur le territoire les secteurs 1AUh sont situées au niveau des pôles résidentiels au coeur de secteurs urbanisés*



- Le secteur 1AUh a vocation à y accueillir des opérations visant à conforter les capacités d'accueil résidentiel de la commune. Ces opérations pourront présenter de la mixité (avec du logement aidé notamment au contact des équipements publics)
- Le secteur AU correspond principalement à des terrains agricoles ou naturels qui forment des enclaves dans l'enveloppe urbaine ou jouxtent les zones urbaines.
- Leur aménagement participe à la recomposition des limites urbaines en traitant l'interface ville-nature ou en définissant des limites claires aux secteurs diffus.

### Le secteur 1AUh au regard du SCoT

- Le secteur 1AUh respectent les prescriptions du SCOT :
- Le SCoT fixe pour obligation de réaliser une orientation d'aménagement et de programmation sur tous les ensembles de terrains et unités foncières de plus de 5000m<sup>2</sup>
  - Sur la localisation des extensions urbaines : Les secteurs 1AUh du projet de PLU ne génèrent pas d'extension, leur aménagement participera à recoudre le tissu urbain sans engendrer d'étalement. Ils se focalisent sur les principaux ensembles urbanisés notamment le bourg qui compte deux secteurs de développement résidentiel.
  - Le SCOT établit un seuil de densité minimal pour le développement urbain à vocation résidentielle d'au moins 10 log/ha sur les communes de la seconde couronne. Les orientations d'aménagement et de programmation reprennent donc cet objectif en vue d'éviter de gaspiller de l'espace.
  - Relatives à la mixité urbaine : Les secteurs 1AUh ont vocation à participer à augmenter et diversifier l'offre en logements en taille et en type avec des objectifs fixés dans les OAP.

### Évolutions apportées par le PLU au regard du précédent document d'urbanisme

Le PLU ne reconduit pas tous les secteurs NA du POS. Il est beaucoup plus économe en termes de surface passant de 47.8 ha de zone NA à vocation résidentielle à 4.0 ha.

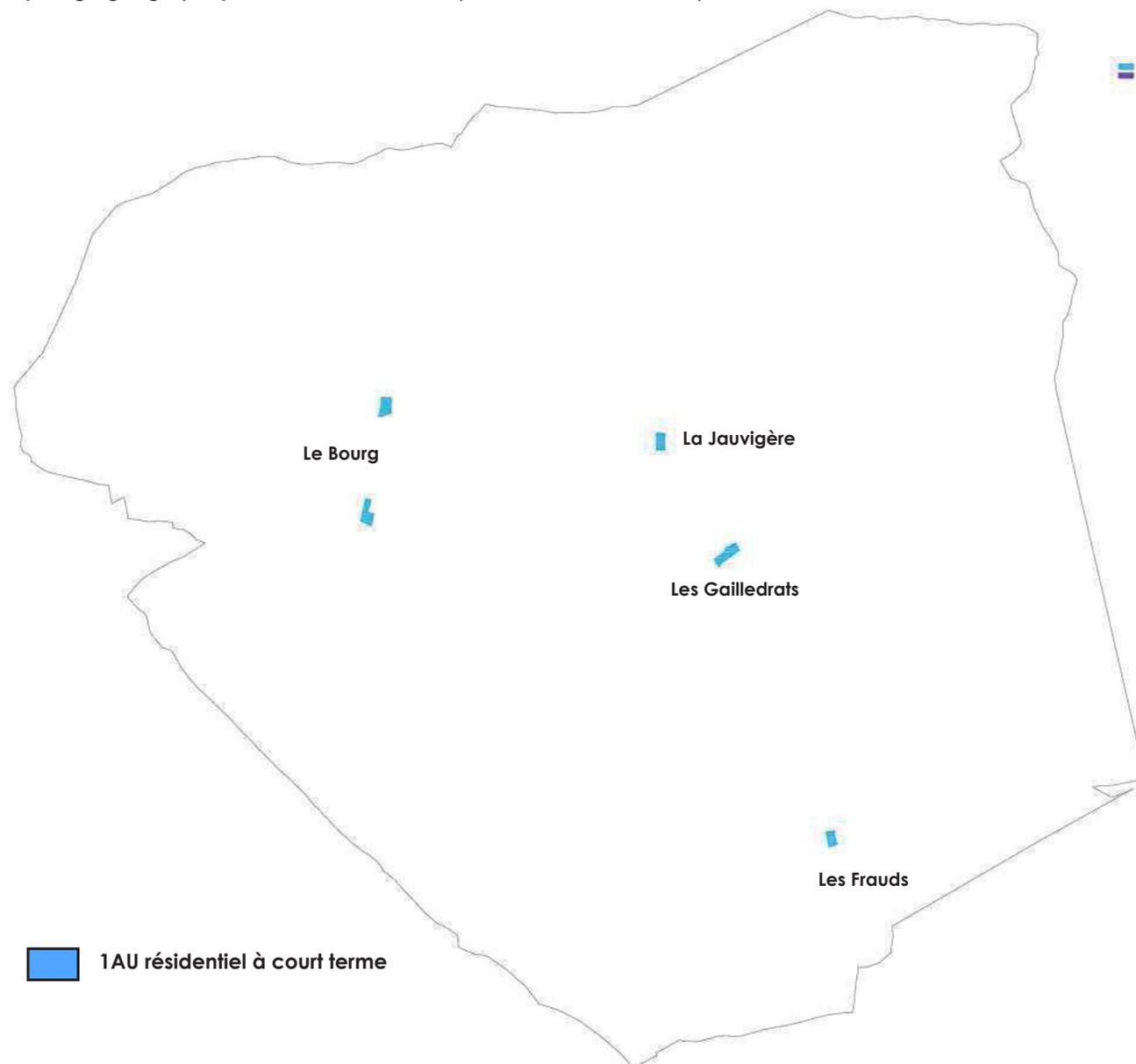
L'objectif de ré-investissement a conduit la collectivité à créer des secteurs 1AUh accompagnés d'orientation d'aménagement et de programmation afin d'optimiser l'espace sur le bourg ainsi que sur certains villages. En effet, si le projet opte bien pour un renforcement du bourg via deux secteurs 1AUh principaux (potentiel de 40 logements à eux deux), la reconquête d'une dizaine de logements vacants... il s'est avéré difficile de ne pas se pencher sur les terrains enclavés dans le tissu pavillonnaire à hauteur des villages.

Ces derniers présentent encore des parcelles et ensemble de parcelles qui de par leur configuration ont perdu leur destination agricole ou naturelle. La collectivité a ainsi émis le souhait de mobiliser ces espaces « résiduels » ou « poches » dans une logique de greffe urbaine. Ceci explique le caractère éclaté des secteurs 1AUh sur le territoire mais il convient d'insister sur le fait qu'il ne génère pas d'étalement urbain et qu'à moyen et long terme, le développement du bourg est la priorité.

En effet, la municipalité a bien l'intention de conserver un bourg attractif avec tous ses services et commerces; Elle entend même y développer ses équipements pour y créer un pôle structurant. Dès lors, le bourg compte bien deux zones 1AU alors que les autres sont éclatées sur le territoire pour recoudre le tissu urbain existant. Il était difficile de ne pas tenir compte de ces enclaves résiduelles dans le PLU à défaut.

Au total, les surfaces mobilisées en secteur 1AUh recouvrent seulement 4ha sur le territoire.

### Repérage géographique des secteurs 1AUh (source : URBAN HYMNS)



### 6.2.3 Les zones Agricoles dites « A »

Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme, délimitent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Par définition, les zones agricoles sont donc dévolues au développement des activités agricoles.

D'ailleurs, l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme précise qu'en dehors « des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) « **peuvent seules être autorisées en zone A** :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers ».

A cela s'ajoute le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

La « sanctuarisation » dans les PLU des zones agricoles a été récemment renforcée par le législateur qui met un point d'arrêt aux généreuses possibilités de développement des secteurs d'habitat isolé ou diffus, ainsi que des micro-hameaux en contexte agricole. Ces secteurs bâtis sont à considérer comme des îlots d'habitat inclus et parties intégrantes de l'espace agricole. Le pastillage de petites zones U au coeur des espaces agricoles est désormais proscrit !

La définition d'un espace à caractère urbain s'avère particulièrement importante pour le PLU, qui doit opérer une véritable hiérarchisation des différentes entités bâties sur la commune. Ainsi, il sera retenu dans le cadre du présent PLU que les « ensembles » de moins d'une dizaine de constructions distinctes, qui ne s'organisent pas autour ou au contact d'un noyau ancien, ou forment une extension linéaire d'un seul côté de la voie ou encore les constructions diffuses c'est à dire bâties sur de larges parcelles et en retrait de plus d'une quarantaine de mètres de toute autre habitation, cernés de terrains agricoles, doivent demeurer en zone agricole.

Seules de nouvelles constructions de type agricole, ou répondant à un intérêt collectif seront admises. De même, la proximité d'une exploitation agricole peut justifier à réduire la zone Urbaine d'un village au profit de la zone Agricole.

Toutefois, le Code de l'Urbanisme offre des assouplissements à plusieurs niveaux. Premièrement, l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme dispose que le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ainsi que des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

Mais le règlement doit y préciser « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

A propos de ces « secteurs de taille et de capacité limitée », le règlement doit également « fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

L'article L151-13 du Code de l'Urbanisme précise que ces secteurs sont délimités après **avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**. Le présent document ne contient pas de STECAL.

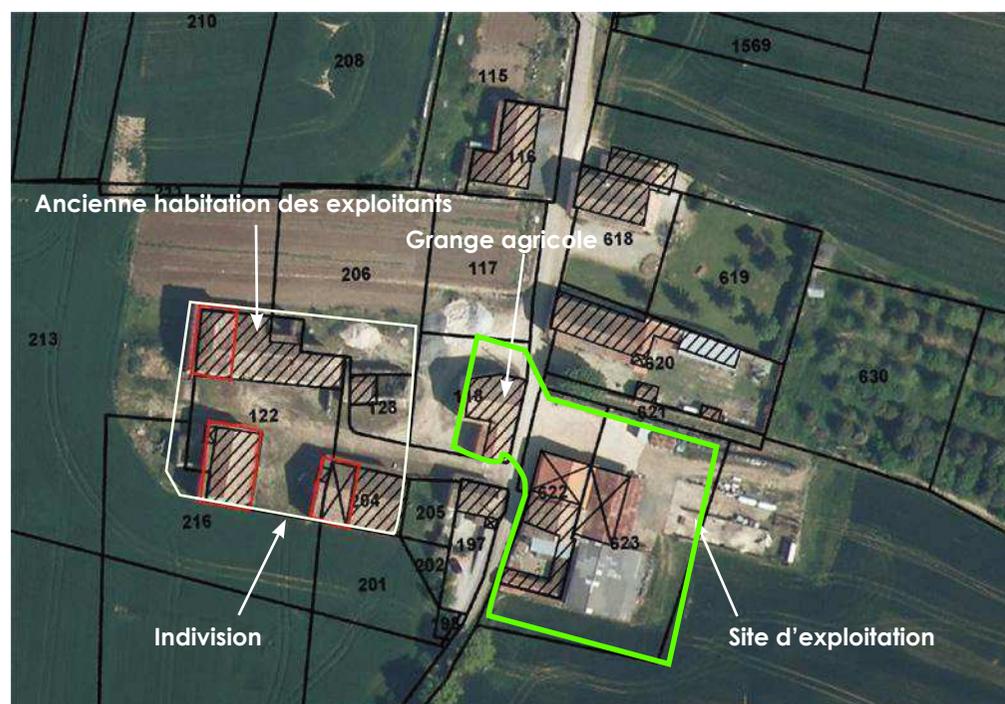
Deuxièmement, l'article L151-12 dispose également que dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, « **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ». Le règlement du présent PLU prévoit des possibilités d'extension et d'annexes dans un cadre limité.

Enfin l'article L151-11 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme précise que dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, le règlement peut « désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet **d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site** ». Mais là encore, « le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Cette possibilité donne lieu, dans le cadre du présent PLU, à un inventaire sur le plan de zonage. Le cas de figure le plus souvent rencontré correspond à des bâtiments agricoles suscitant un intérêt pour de l'habitat touristique.

Sont ainsi concernées les annexes d'une ancienne ferme au lieu dit « le Querut ». Cet ensemble traditionnel d'intérêt patrimonial présente de grands volumes qui pourraient être valorisés. Aujourd'hui sans utilité agricole, il s'avère important de leur attribuer les moyens d'évoluer et d'éviter leur abandon. Pour précision, le site est un ancien siège d'exploitation qui fait aujourd'hui l'objet d'une indivision entre les héritiers. L'un des enfants poursuit l'activité mais n'est pas sur le site, ses bâtiments d'exploitation sont de l'autre côté de la voie

#### Vue aérienne sur le site



#### Vue sur le Querut depuis le Nord



#### Vue sur le Querut depuis le Sud



### Le secteur A et son sous secteur Ap

#### Objectifs poursuivis au travers du secteur A et cohérence avec le PADD

Le règlement du secteur A et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

4.1. Assurer la pérennité voire le déploiement des activités agricoles et sylvicoles  
L'agriculture participe à la fois au maintien des paysages et au dynamisme du territoire. La collectivité souhaite donc :

- **Préserver les exploitations de tout conflit de voisinage** : Le projet porte une attention particulière à ne pas enclaver les bâtiments d'exploitation dans la zone urbaine. Il s'agit de respecter un retrait minimal entre les futures constructions d'habitation et les bâtiments agricoles et de préserver voire renforcer les plantations aux abords de ces derniers.
- **Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels** : La commune a pris soin de privilégier la densification des zones urbaines sur les terrains présentant le moins d'intérêt pour l'activité (proximité des habitations, difficultés d'accès, qualité des sols sont des facteurs pris en compte dans le choix des zones à urbaniser).
- **Soutenir les projets de développement et de diversification dans le prolongement de l'activité principale des exploitants** (vente directe, gîte...). La commune se montre favorable au développement de filières courtes notamment (proposer des produits de qualité issus du terroir).
- **Promouvoir les activités maraîchères** : La municipalité étudie actuellement le potentiel et les possibilités de développement de l'activité de maraîchage sur le territoire dans un souci de répondre aux attentes de la population plus sensibles à la production et consommation de produits locaux pour les fruits et légumes...

#### Les principaux enjeux

La zone A présente un caractère très restrictif puisqu'elle ne tolère que les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole et certains équipements publics techniques (réseaux...). Cela justifie de bien appréhender l'activité sur la commune ainsi que l'avenir des exploitations en place. Plusieurs réunions d'entretien avec les exploitants de la commune ont ainsi été organisées.

Le classement en zone A des sites d'exploitation est une garantie pour l'exploitant de pouvoir poursuivre son activité, se développer et pour prévenir des conflits de voisinage avec les résidents.

Elle intègre toutefois des habitations de tiers qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole. Ces dernières dont une partie présente un intérêt patrimonial (ancien corps de ferme traditionnel...) ne doivent pas risquer d'être abandonnées. Il convient d'en garantir l'entretien voire la valorisation via l'autorisation d'extensions et d'annexes.

Le secteur Ap permet de lutter contre le mitage même agricole sur des secteurs sensibles (cônes de vue identitaires sur les entrées de bourg, les coupures d'urbanisation, la Braconne...).

### Les critères de classification en zone A

Vue aérienne



Sur le territoire la zone A recouvre majoritairement des terrains de culture céréalière.

- La zone A recouvre les espaces de la commune voués au développement agricole ainsi que toutes les constructions et installations nécessaires à cette activité. Elle vise ainsi la protection de l'outil agricole (terrains + bâtiments...). Des bâtiments agricoles qui ne serviraient plus à un exploitant en exercice mais qui présentent du potentiel (bâtiments récents et aux normes) sont à classer en zone A.
- Elle intègre également des constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (micro-hameaux, habitations isolées au cœur de l'espace agricole ou larges parcelles sans enjeux de densification au regard de leur situation, desserte ou configuration).
- Les terrains agricoles en franges urbaines notamment aux entrées de bourg ou marquant des coupures d'urbanisation ont vocation à être préservés de toute urbanisation et justifient un classement en secteur Agricole «protégé» pour sa sensibilité paysagère.

#### Évolutions apportées par le PLU au regard du précédent document d'urbanisme

Le PLU renouvelle la zone agricole et garantit sa meilleure protection en supprimant des zones constructibles inscrites à l'ancien POS, qui étaient susceptibles d'encourager le mitage et la consommation d'espace (anciennes zones NA et NB)

La zone A est plus étendue que la zone NC du POS passant de 1256 ha à 1472 ha du fait d'une forte réduction des surfaces classées en NA (réserves d'urbanisation) et NB (urbanisation diffuse).

Le secteur A correspond aux terrains agricoles ainsi qu'aux parcelles qui accueillent les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité agricole sur le territoire.

Il est défini par défaut sur le présent graphique nous permettant de comprendre combien l'espace agricole a subi un grignotage et morcellement progressif du fait de l'urbanisation intense de ces vingt dernières années (ex : extension linéaire de pavillons, infrastructure routière comme la RN141...). Mais l'espace agricole ne doit plus être considéré comme un réservoir d'urbanisation.

Dès lors, il a été pris soin de classer la majorité des terrains agricoles en zone A ainsi que tous les sièges d'exploitation (à l'exception de ceux déjà enclavés dans la zone urbanisée notamment dans les cœurs de hameaux anciens) leurs annexes, dépendances et installations.

De même, pour limiter les risques de voisinage, il a été privilégié le classement en zone A des abords immédiats des bâtiments agricoles. Des maisons d'habitation de tiers, au contact ou proche des sites d'exploitations sont ainsi classées en zone A pour consacrer le fait qu'il ne s'agit pas de terrains à densifier au contraire et dans le respect du principe de réciprocité visant à éviter que les constructions à usage agricole et les habitations ne se rapprochent à moins de 100 mètres.

**Au final, la zone A et son secteur Ap recouvrent près de 1470 ha soit 42% du territoire.**

Le sous-secteur Ap recoupe quant à lui des terrains agricoles bien particuliers généralement aux abords des zones urbanisées et de moindre ampleur. Ces derniers sont voués à être préservés de toute nouvelle construction et tout effet de mitage car ils présentent un fort intérêt paysager. Ils structurent la lecture de la commune. Ce sous-secteur porte ainsi sur 2.4% de la surface totale du territoire et seulement 5.4% de la surface agricole.

En référence à l'analyse paysagère de l'état initial de l'environnement, ils correspondent à :

- **Des coupures d'urbanisation** à l'exemple des terrains le long de la rue du Maine Joizeau qui a fait l'objet d'un développement pavillonnaire linéaire ou de la coupure entre la Prévôtterie et Chez Couprie. Ces terrains agricoles méritent une attention particulière car ils structurent le territoire et la lecture paysagère de ce dernier (permettant encore de distinguer les différents villages). Le projet consistant à mettre fin à l'étalement linéaire de l'urbanisation, la préservation de ces ouvertures paysagères intermédiaires est fondamentale.

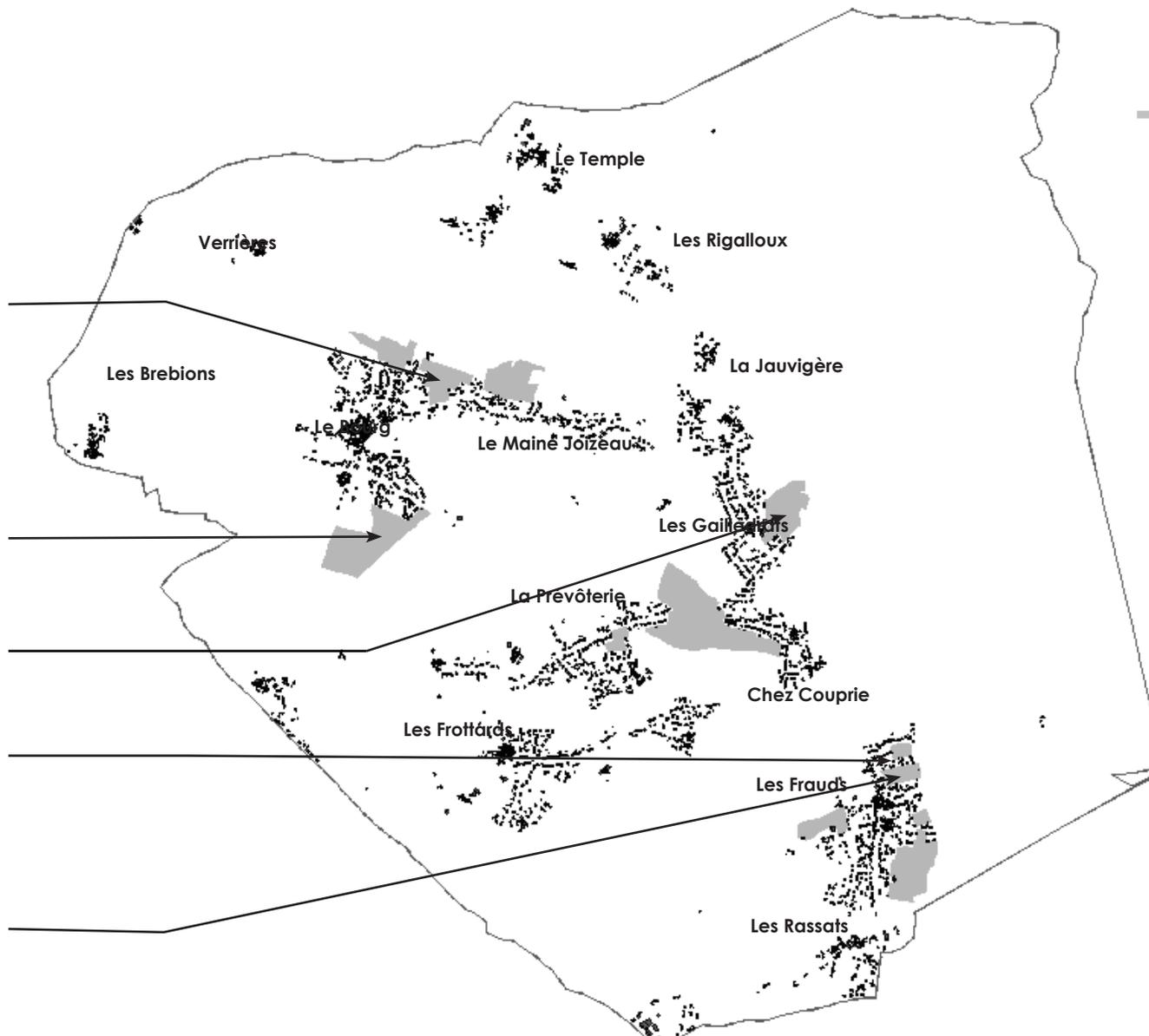
- **Des franges urbaines ou des entrées de bourg sensibles** comme les terrains de la ceinture Nord et ceux de la ceinture Sud Est du bourg le long de la Route de la Grande Fosse c'est à dire de la RD 12. Il s'agit de terrains très ouverts sur le plan paysager où se confronte l'urbain et l'agricole.

- **Des espaces « tampon »** entre la zone résidentielle et l'espace forestier (lisières). Lorsque les deux zones sont très rapprochés et en co-visibilité directe.

- **Des champs fermés** qui rythment des espaces de dilution urbaine comme à la Prévôtterie, aux Mains Jafards, aux Sablières ou encore de secteurs d'ambiance bocagère comme à la frange Est des Gailledrats.

- **Des fenêtres sur la forêt de la Braconne** depuis les zones urbanisées

### Repérage géographique du secteur Ap (source : URBAN HYMNS)



## 6.2.4 Les zones Naturelles dites « N »

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » « *délimitent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou soit de leur caractère d'espaces naturels* ».

Les zones naturelles et forestières ont ainsi **vocation à protéger** et constituent donc des zones très restrictives sur le plan réglementaire. En outre, les conditions offertes à la construction en zone N sont très encadrées par les articles R151-24 et 25 du Code de l'Urbanisme.

Ces derniers stipulent « *qu'en zone N, peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ».

Conformément à sa vocation et sa destination, la zone naturelle n'offre donc que peu de possibilités réelles de construction, y compris à destination agricole et/ou forestière. Il est ainsi préférable que les installations et constructions de type agricole soient délimitées en zone agricole en priorité afin d'autoriser leur développement avec plus de souplesse.

Toutefois, il existe une possibilité de dérogation à ces dispositions, via le recours aux secteurs délimités de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, en vertu duquel « *le règlement peut à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ainsi que des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs...* ».

A propos de ces « secteurs de taille et de capacité limitée », le règlement doit toutefois préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il doit également fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

L'article L151-13 du Code de l'Urbanisme précise que ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Deuxièmement, l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme précise que dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des « secteurs de taille et de capacité limitée », le règlement « *peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ». Le changement de destination est soumis, en zone naturel, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Enfin, l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme dispose également que dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, « **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.** Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Dans le présent document, la délimitation des zones naturelles et forestière s'est appuyée sur la trame verte et bleue issue de l'analyse de l'état initial de l'environnement, ou encore l'analyse paysagère... Il n'existe pas de STECAL hormis le secteur de loisirs mais le projet consiste à uniquement y tolérer les cabanes des jardins familiaux dans la vallée et le secteur militaire du camp de la Braconnie qui relève d'installation et construction d'intérêt collectif...

## La zone N et ses secteurs NI, Nm et Np

### Objectifs poursuivis au travers de la zone N et cohérence avec le PADD

Le règlement de la zone N et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce dernier définit plusieurs grandes orientations relatives à l'évolution du territoire.

- **Protéger et valoriser la forêt de la Braconne** : Il s'agit de préserver un vaste réservoir biologique régional considéré comme tel par le Schéma Régional de Cohérence Écologique en Poitou-Charentes, de tout effet négatif de l'urbanisation. Ce vaste ensemble naturel intégré au réseau Natura 2000 doit donc être protégé par le PLU. Ce dernier veillera particulièrement à la protection des lisières du massif, et contribuera à relayer les grandes orientations du Document d'Objectifs Natura 2000 de la Forêt de la Braconne notamment les mesures de communication et de sensibilisation du public

- **Mettre en valeur les chaumes et pelouses calcaires** : ces milieux très fragiles sont particulièrement emblématiques de l'Angoumois. Le PLU doit donc contribuer à leur préservation, d'autant plus qu'ils échappent à toute mesure de protection sur la commune. Ces milieux originaux, peu connus du public, nécessiteraient d'être mieux connus et reconnus sur Brié, et d'être restaurés.

- **Protéger les vallons et fonds humides, telle que la vallée de l'Étang et le vallon de la Garenne des Fonds** : il convient que le PLU contribue activement à la protection de ces milieux qualifiables de zones humides potentielles, par le biais de ses dispositions réglementaires. Au-delà, ces petites vallées, et particulièrement la vallée de l'Étang, doivent être mises en valeur et leurs différents usages (agricoles, récréatifs...) doivent s'accorder avec leur sensibilité patrimoniale.

- **Contribuer à la préservation et au renforcement de la trame de haies** : les haies jouent un rôle important du point de vue écologique (Corridor, pare-vent, gestion des eaux, lutte contre l'érosion...), le projet consiste donc à sensibiliser la population à leur maintien et leur renforcement via de nouvelles plantations.

- **Garantir le maintien et l'entretien de « la dentelle boisée » du territoire** : la commune est ponctuée de plusieurs petits boisements qui constituent la trame verte du territoire. Ils méritent donc une attention particulière, tout comme leurs lisières et les champs qu'ils renferment, particulièrement sources d'intérêt sur le plan de la biodiversité.

- **Gérer les eaux efficacement et lutter contre les pollutions aquatiques**

- **Promouvoir les activités maraîchères**

- **Tolérer la mise en place de nouvelles activités en lien avec les boisements**

### Les principaux enjeux

Le règlement de la zone N et sa représentation graphique intègre le fonctionnement écologique du territoire à la fois en terme de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques. Le Massif de la Braconne, ses lisières, les bosquets, les haies ou encore les vallons humides et les pelouses calcaïques sont tous des éléments qui appartiennent à la trame verte et bleue du territoire et à cet sont classés en zone N.

Brié se caractérise d'ailleurs par la densité de sa trame boisée (30% du territoire). Ces ensembles sensibles tant sur le plan naturel que paysager doivent être préservés.

Enfin, il existe un certain nombre de grandes parcelles bâties, au coeur de la zone Naturelle lesquelles de par leur faible densité, leur caractère retirée de la zone urbanisée et leur desserte limitées méritent de demeurer en zone N pour éviter leur expansion.

### Les critères de classification en zone N

#### Vue aérienne



Sur le territoire, la zone N recouvrent l'ensemble des vallées et vallons auxquels s'ajoutent les massifs forestiers, ainsi que les abords de la voie ferrée qui ont été plantés et forment désormais un corridor d'opportunité.

- La zone N identifie des espaces caractérisés par leur vocation naturelle et/ou forestière à protéger en raison de leur valeur naturelle ou forestière.
- La zone N présente peu d'enclaves puisqu'elle recouvre les continuités écologiques du territoire afin de les protéger et de les restaurer. Elle intègre ainsi les composants de la trame verte et bleue : Les vallées et vallons, les zones humides, les principaux boisements, les coteaux recouverts de pelouses calcaïques
- Elle recouvre aussi les infrastructures ferroviaires dont les accotements et l'accompagnement végétal (principalement des haies) peuvent participer à la biodiversité et constituer des corridors d'opportunité.
- La zone N intègre également le facteur risque de mouvement de terrains (lié à la présence d'anciennes carrières) et de cavités
- Elles englobe des constructions qui ne peuvent revêtir le caractère de secteur urbanisé (micro hameaux, habitations isolées dans les bois...).
- Le secteur « naturel de loisirs » identifie plus spécifiquement des terrains dédiés aux activités de loisirs de plein air au sein de la zone Naturelle.
- Un secteur « militaire » est dédié au fonctionnement du camp de la Braconne
- Enfin le secteur Np identifie tous les terrains les plus sensibles où présentant le plus fort intérêt écologique (NATURA 2000, ZNIEFF...) que le projet entend protéger plus strictement.

### Évolutions apportées par le PLU au regard du précédent document d'urbanisme

Le PLU renouvelle et étend les zones naturelles et forestières. La zone N est plus étendue que la zone ND du POS car elle intègre la notion de **continuités écologiques** (trame verte et bleue).

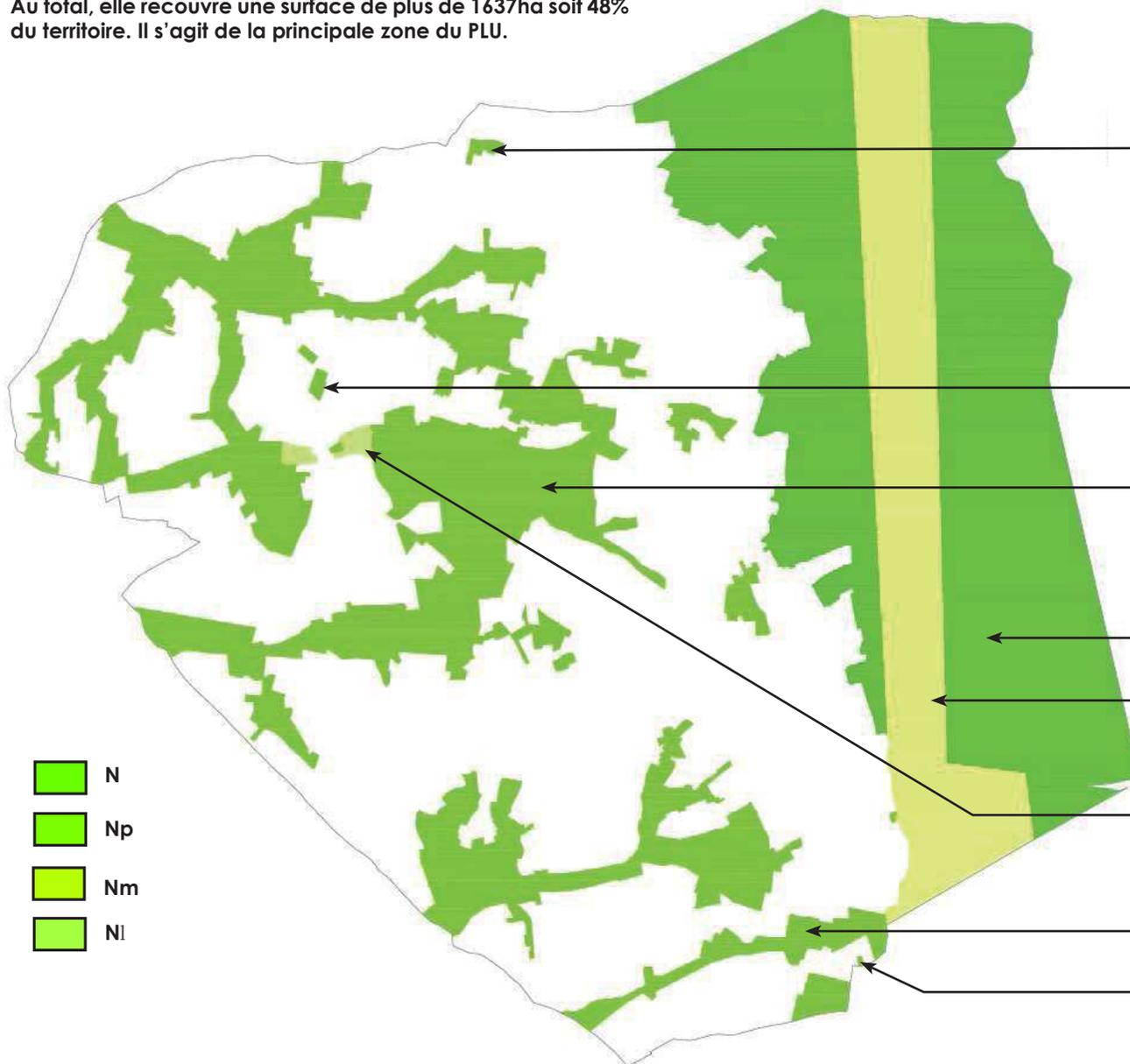
Le PLU s'adapte à la présence d'aménagements, installations et constructions spécifiques en créant des secteurs dédiés aux équipements de loisirs de plein air comme le jardinage dans le vallon.

Il prend également en compte le camp militaire de La Braconne.

Il intègre enfin les objectifs de protection du réseau **NATURA 2000** qui concerne la forêt de la Braconne.

**Localisation de la zone N et ses secteurs Ni, Np et Nm** (source : URBAN HYMNS)

**Au total, elle recouvre une surface de plus de 1637ha soit 48% du territoire. Il s'agit de la principale zone du PLU.**



- N
- Np
- Nm
- Ni

La zone dessine des continuités sans enclaves à hauteur des vallons, des coteaux boisés, des bois comme celui de la Garenne et du massif de la Braconne. Elle intègre ainsi des champs fermés ainsi que des terrains et jardins en lisière avec le massif qu'il convient de préserver de toute construction pour éviter d'altérer ces continuités.

Elle comprend également les franges urbaines constituées de jardins jouant le rôle d'espace «tampon», entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, importants tant pour la qualité des paysages que pour la gestion des eaux pluviales comme sur le secteur du Temple.

Un champ fermé au coeur du bourg est classé en N. Il s'agit de deux parcelles séparées par une haie bocagère en bon état. En l'absence de projet et compte tenu de la qualité à la fois environnementale et paysagère du site, la collectivité a privilégié son classement en zone Naturelle. En outre, les vergers à la frange Nord du bourg ont également été maintenus en zone Naturelle.

La zone N est également étendue au Sud Est du bourg où elle recouvre un périmètre de protection de captage d'eau sur le secteur de Gate Bourse et rattrape le bois de la Garenne. L'objectif consiste à préserver ces terrains pour le moment en culture de toute construction pour là encore éviter toute risque de pollution (effet indirect) et tout nouveau grignotage d'un secteur qui est d'ores et déjà très impacté par l'urbanisation.

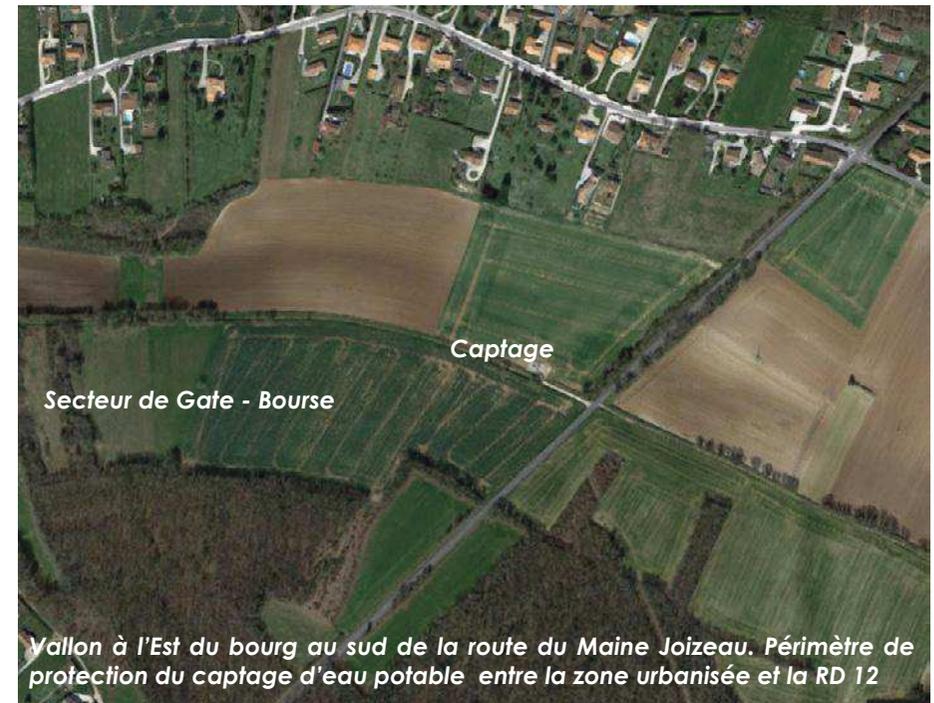
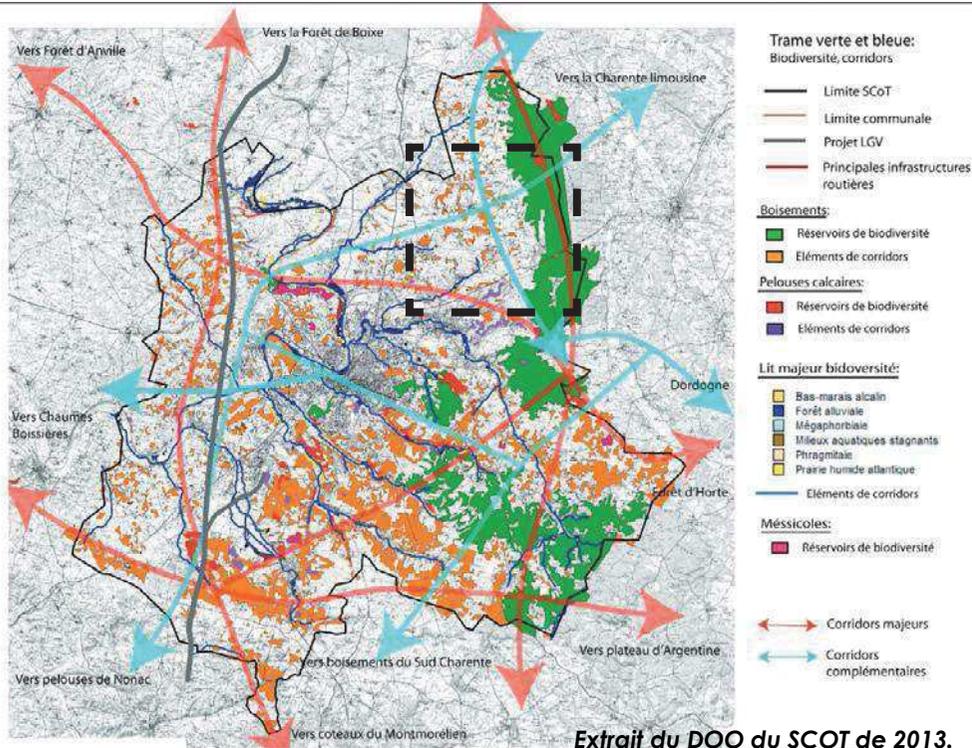
Le secteur Np recouvre le site Natura 2000 de la forêt de la Braconne et ses abords immédiats.

La zone N contient aussi un secteur pour tenir compte du camp militaire au coeur de la Braconne.

Elle contient un dernier secteur pour tenir compte des espace de loisirs et les jardins collectifs dans la vallée au coeur du bourg. Il s'agit d'y tolérer toutes les installations légères de loisirs, cabanes sous réserve qu'elles soient démontables et que les aménagements soient réversibles...

A noter que les abords de la RN 141 pour partie plantés, sont également inscrits dans la zone Naturelle en tant que corridor « d'opportunité ».

Enfin les abords de la casse automobile sont également en zone N en tant qu'écrin naturel..



## 6.2.5 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont des outils réglementaires dont la représentation graphique vient se juxtaposer aux différentes zones définies par le règlement. Les emplacements réservés sont prévus par l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier stipule que le règlement peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques... Concrètement, ils facilitent les possibilités d'acquisition par la municipalité, la communauté d'agglomération ou tout autre bénéficiaire désignés par le PLU, nécessaires à la réalisation d'aménagements d'intérêt général.

Dans le cadre du PLU de Brie les emplacements réservés identifiés par le règlement graphique sont précisés ci-dessous :

N°	Destination et motif d'intérêt général	Bénéficiaire	Surface (m²)	Justifications /Cohérence avec le PADD
1	Aménagement de voirie	Commune	600	Cet emplacement s'inscrit dans le prolongement du projet de requalification de la RD 91 visant à sécuriser la circulation.
2	Aménagement de voirie	Commune	500	Cet emplacement réservé a pour objet la réalisation d'une voie d'accès qui permettra de desservir le secteur 1AUh sur l'arrière. Il s'inscrit dans la logique renforcer le bourg
3	Gestion des eaux pluviales	Commune	915	Cet emplacement réservé découle d'une étude sur la gestion des eaux pluviales menée en parallèle du PLU; Elle mettait en exergue les dysfonctionnements des écoulements actuels sur le secteur des Sablières/Les Frauds et proposait la création d'un ouvrage de type bassin de rétention Il s'agit de gérer les eaux efficacement.
4	Aménagement de réseaux	Commune	100	Cet emplacement réservé a pour objet la mise en place d'un transformateur électrique.
5	Aménagement de voirie	Département	330	Cet emplacement réservé a pour objet l'aménagement sécuritaire du carrefour de la RD 12 et la rue du Maine Joizeau. Il s'agit d'un ancien emplacement réservé que la collectivité souhaite reconduire afin d'y sécuriser les déplacements
6	Equipement public	Commune	3800	Cet emplacement réservé est destiné à l'extension du cimetière lequel arrivera prochainement à saturation



## 6.2.6 Les espaces boisés classés

Localisation des Espaces Boisés Classés (source : URBAN HYMNS)

En vertu de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

Au sein du PLU de Brie, le parti-pris a consisté à recourir aux espaces boisés classés pour les bois, bosquets et boqueteaux du cœur du territoire. Ces derniers sont denses et parfois déchirés mais ils structurent la trame verte soit dans une logique de petits réservoirs soit de corridors (parfois en pas « japonais »). Ils jouent aussi un rôle essentiel du point de vue de l'organisation et de la lisibilité du territoire. **Leur morcellement en petits motifs aux contours déchirés invite à la plus grande vigilance contre tout effet de « grignotage » progressif notamment au vu de la pression urbaine et agricole observée sur le territoire.**

En revanche, ne sont pas classés en EBC les secteurs de pelouses calcaïques ni la forêt de la Braconne. En effet, les parcelles concernées par les pelouses même si elles forment des tapis plus ou moins ouverts ne répondent pas aux qualités d'espaces boisés. De plus, l'ONF a même pour projet de revaloriser des secteurs de pelouses au sein de la Braconne dans la poursuite des objectifs du DOCOB.

La forêt de la Braconne quant à elle, ne figure pas non plus en Espace Boisé Classé. Sa gestion par l'ONF, la réglementation forestière ainsi que les protections (Natura 2000) et son classement en zone Np l'a sanctuarisé déjà et donc la protègent durablement. Ce choix découle également de la prise en compte des projets de valorisation du massif soutenus par l'ONF concernant l'ouverture au public...

Enfin, à la différence du POS, les haies ne sont plus protégées via les Espaces Boisés Classés mais font l'objet d'un inventaire plus maléable.

Au total, on comptabilise 241 ha d'EBC contre 940 ha dans l'ancien document. Il convient de signaler que le massif de la Braconne échappe au classement ainsi que les haies ce qui explique une telle diminution.







## 6.2.7 Inventaire du patrimoine

Le Code de l'Urbanisme permet au PLU d'identifier et localiser les éléments et sites susceptibles de revêtir un intérêt patrimonial, et dont la protection relève d'un intérêt général. Par cet outil, le PLU doit ainsi constituer un levier contribuant à la préservation de l'identité communale.

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme stipule que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»*

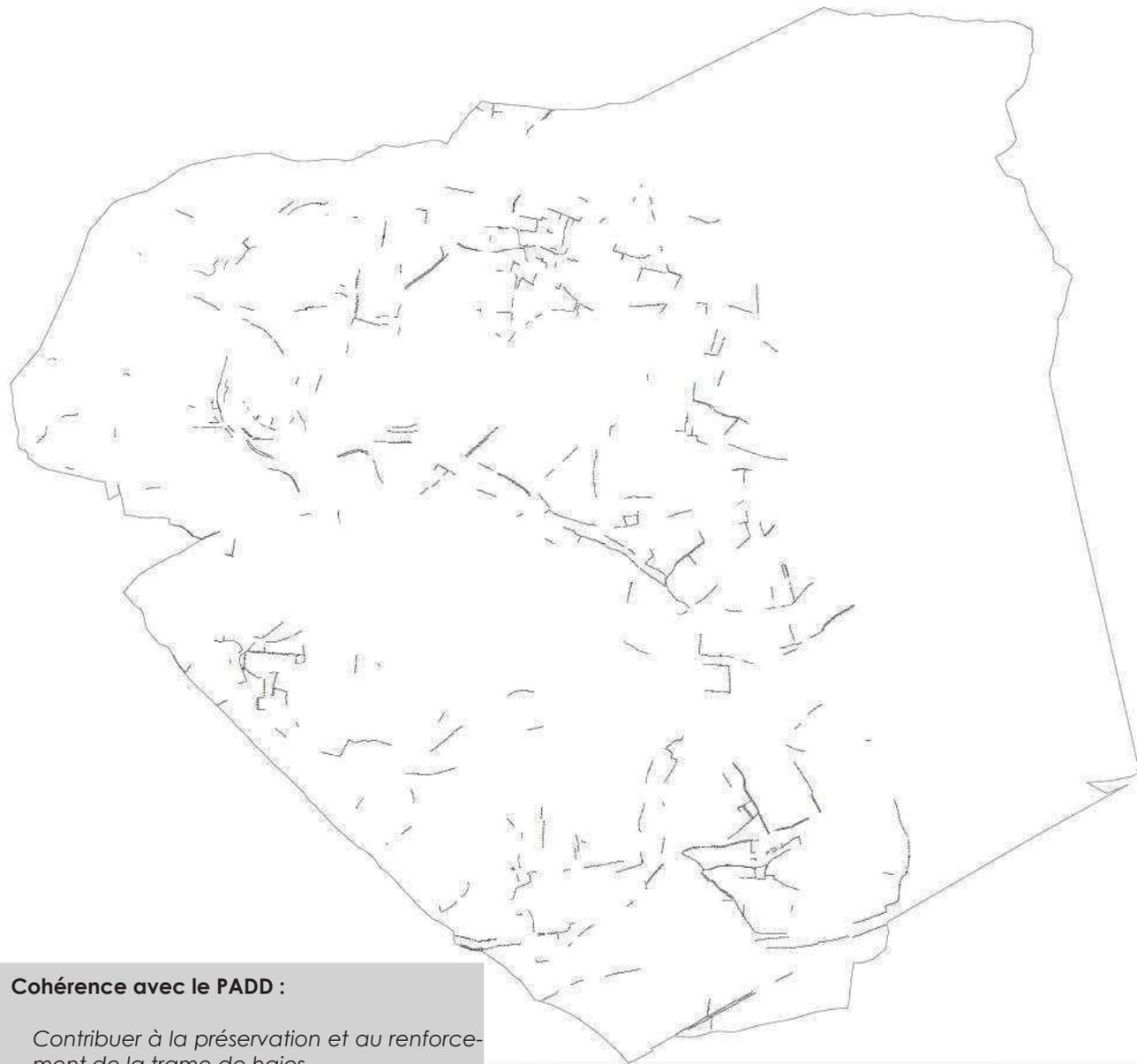
Le projet de PLU a donc été l'occasion de recenser toutes les haies qui participent au fonctionnement écologique du territoire.

Pour ces dernières le règlement est venu préciser :

« C/ Pour les éléments naturels (arbres, haies, parcs) :

*Dans le cas de travaux sur les éléments végétaux, ils doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des déplacements). En outre, le dessouchage des haies et des arbres inventoriés est interdit sauf si leur état sanitaire (maladie...) ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès...) ou sécuritaire (sécurité des biens ou des personnes, sécurité routière) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal ».*

**Inventaire des haies** source : URBAN HYMNS)



**Cohérence avec le PADD :**

Contribuer à la préservation et au renforcement de la trame de haies

En outre, en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme stipule que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration...»

Le projet de PLU a permis d'identifier une soixantaine d'éléments de patrimoine parmi lesquels des puits, des porches, des murets, des lavoirs... Tous font l'objet de prescriptions dont l'objet consiste à garantir leur entretien et préservation.

**Cet inventaire est détaillé dans la pièce n°4.3 du présent dossier de PLU et s'accompagne de prescriptions.**

**Extrait de la pièce 4.3**

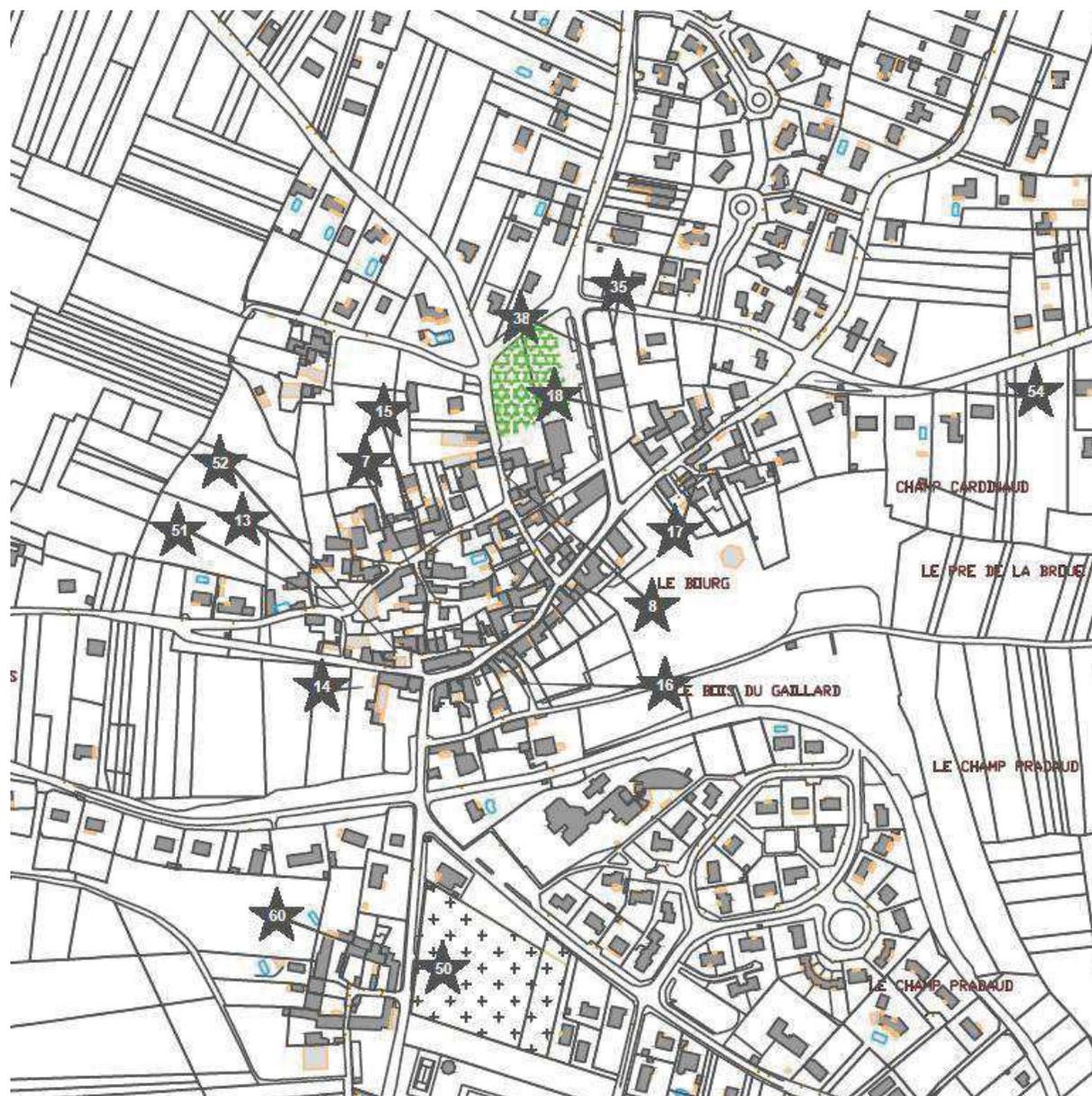
« B/ Pour les éléments de petit patrimoine bâti (murets, lavoirs, puits, porches...) :

Dans le cas d'une restauration, les travaux viseront à restituer à ces éléments de patrimoine leur état initial connu en respectant à la fois la forme, les matériaux et les techniques de construction d'origine ».

**Cohérence avec le PADD :**

Inventorier les éléments de petit patrimoine qui participent à l'identité rurale de la commune

**Extrait de l'inventaire du patrimoine sur le bourg de Brie** (source : URBAN HYMNS)



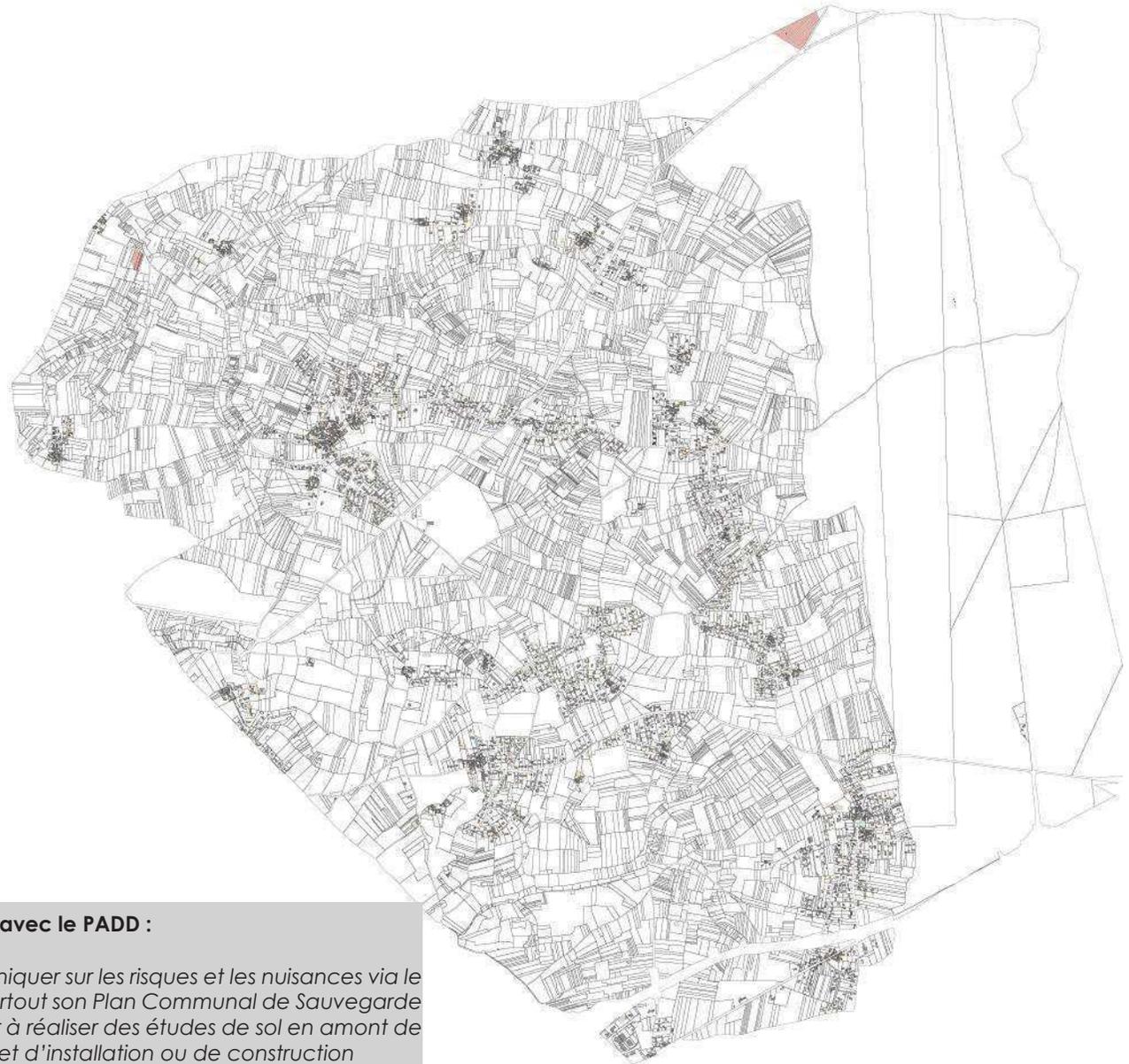
## 6.2.8 Les éléments reportés dans le cadre des articles R151-31 et 34

Le code de l'urbanisme prévoit à son article R151-31 et R 151-34, que « Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. ;

Il convient ainsi de signaler qu'il existe des cavités ou anciennes cavités sur le territoire où il ne peut être réalisé de nouvelle construction pour des raisons de risques de mouvement de terrain...

**Repérage des cavités souterraines dangereuses** (source : URBAN HYMNS)



### Cohérence avec le PADD :

*Communiquer sur les risques et les nuisances via le PLU et surtout son Plan Communal de Sauvegarde et inciter à réaliser des études de sol en amont de tout projet d'installation ou de construction*

## 6.2.9 Les éléments reportés dans le cadre de l'article R151-34

Le code de l'urbanisme prévoit à son article R151-34, que « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

Il convient ainsi de signaler que le territoire est traversé par plusieurs canalisations de gaz qui font d'ailleurs l'objet d'une servitude d'utilité publique et génèrent des contraintes.

**Repérage des canalisations de gaz sur le plan de zonage** (source : URBAN HYMNS)



### Cohérence avec le PADD :

Prendre en compte les canalisations de gaz qui traversent le territoire

## 6.2.10 Les normes de retraits au titre de l'article L111-6

Le territoire de Brie est traversée par une voie classée à grande circulation, la RN 141.

Cette deux fois deux voies sur le territoire génère des retraits obligatoires au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme. « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation...* ».

Toutefois pour précision en vertu de l'article L111-7 du code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes*

La RN 141 est une voie express générant ainsi un retrait de 100 mètres de part et d'autre de son axe.

**Les bandes inconstructibles le long des voies classées à grande circulation** (source : URBAN HYMNS)



### Cohérence avec le PADD :

*Limiter le développement résidentiel aux abords immédiats des sources de nuisances notamment de la RN 141 ou encore des exploitations agricoles*