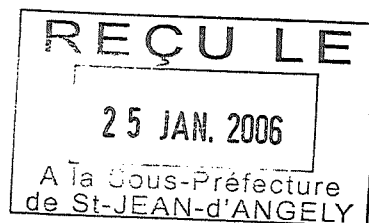


DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

Commune de Brie sous Matha



PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

PRESCRIT	PROJET ARRETE	PUBLIE	APPROUVE
03/09/2002	2005		
VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION MUNICIPALE EN DATE DE CE JOUR :		Le Maire :	

Département de la Charente-Maritime
Commune de Brie sous Matha

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
RAPPORT DE PRESENTATION



Lors de la séance du 3 septembre 2002, le conseil municipal de la commune de Brie sous Matha a décidé de réviser le Plan d'Occupation des Sols. Dans le cadre de la nouvelle réglementation issue de la loi SRU, le Plan d'Occupation des Sols sera transformé en Plan Local d'Urbanisme. Ce Plan Local d'Urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité du Maire. Ce document est opposable aux tiers dès qu'il a été rendu public.

Le PLU et son contenu:

D'après l'article R. 123-1 du code de l'urbanisme, *«Le Plan Local d'Urbanisme, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques »*.
Ils *« exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services »*.

Aussi, l'élaboration du PLU apportera toutes les réflexions nécessaires à la prise en compte

- des contraintes réglementaires,
- des servitudes,
- des activités humaines et de leur évolution,
- de la protection de l'agriculture, de l'environnement et des paysages.

La commune a confié la conduite de cette réflexion au bureau d'étude « CONCEPT Ingénierie ».

Le rapport de présentation aura pour vocation d'exposer les principaux enjeux du développement de la commune, de contenir un diagnostic complet du territoire, mais aussi de mettre en perspective les éléments du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

« Les PLU présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou à réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et

opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et des voies publiques, les entrées de ville, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain. » Article L. 123-1.

Donc, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable déclinera, dans le cadre réglementaire défini par l'article R. 123-3 :

- *« Les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartier, les développer ou en créer de nouveaux ;*
- *Les actions et opérations relatives à la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;*
- *Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- *Les actions ou opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;*
- *Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 ;*
- *Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages ».*
- *Les mesures destinées à protéger les zones naturelles, le patrimoine.*
- *Les mesures relatives à la protection de l'agriculture.*

Le règlement et les documents graphiques *« fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui permettent d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».*

Enfin, les annexes comprennent *« la liste des emplacements réservés, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets »*, des notes techniques quant à ces réseaux, *« le plan d'exposition au bruit »*, *« le classement des infrastructures »*, *« le plan de prévention des risques naturels »*...

**Il demande un travail de réflexion important
et doit justifier tous les éléments du parti d'aménagement.**

DIAGNOSTIC COMMUNAL

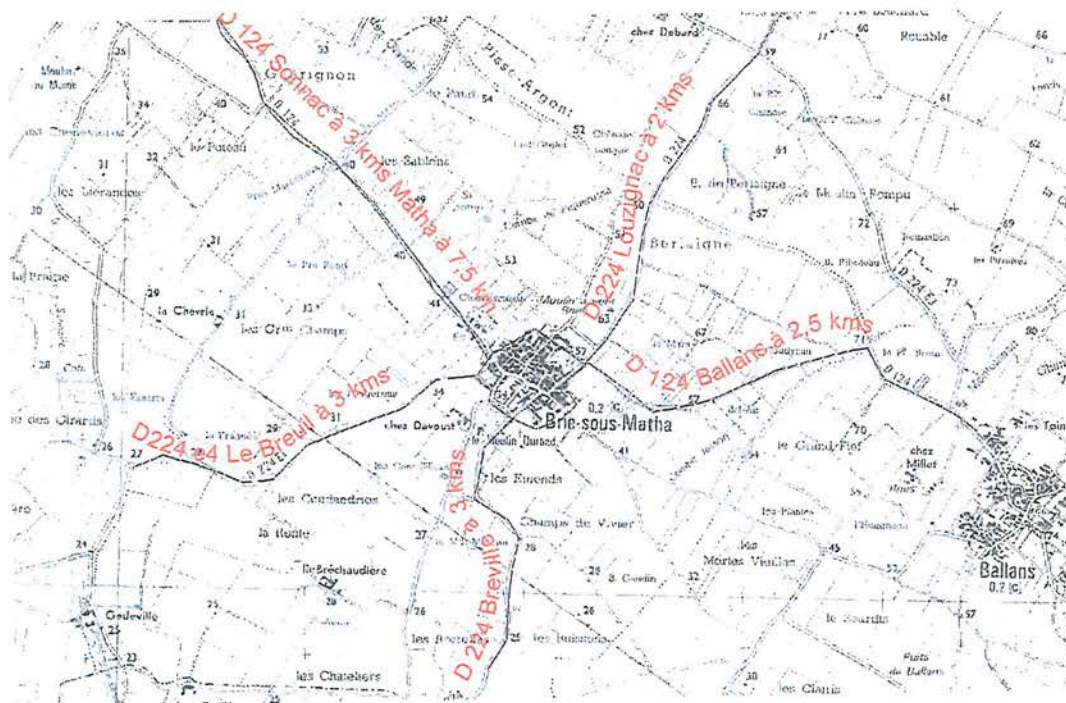
Présentation générale et organisation supra communale

La commune s'étale sur une superficie de 630 hectares et compte 187 habitants en 2002.

La nature cadastrale des parcelles se répartit de la manière suivante :

Près de 1 ha sur 3 est donc consacré à la viticulture, et confère à la commune **une caractéristique agricole et viticole particulièrement forte.**

Nature cadastrale	Surface en ha	%
Terres	342	54,29%
Prés	9	1,43%
Vignes	210	33,33%
Bois	20	3,17%
Autres (sols, landes, fossés, jardins)	49	7,78%
Total	630	



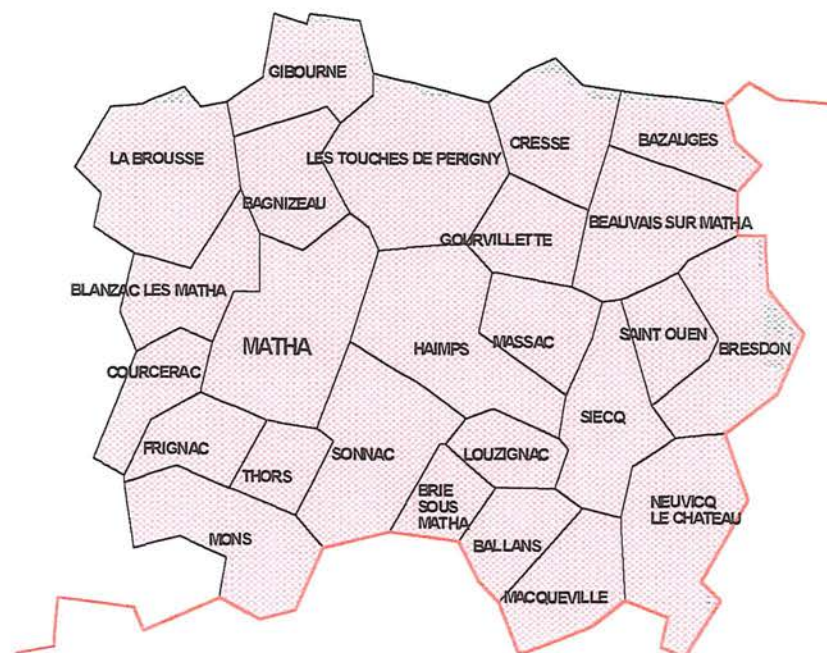
La commune de Brie sous Matha fait partie du canton de Matha et de l'arrondissement de St Jean d'Angely. Sa limite sud est représentée la limite entre la Charente-Maritime et la Charente.

Les communes qui la bordent sont Sonnac à l'ouest, Louzignac au nord, Ballans à l'est et Breville au sud.

La commune de Brie sous Matha fait partie de la communauté de communes du Pays de Matha qui regroupe les communes suivantes :

-Bagnizeau	192 hab	-Louzignac	152 hab
-Ballans	221 hab	-Macqueville	300 hab
-Bazauges	132 hab	-Massac	193 hab
-Beauvais sur Matha	631 hab	-Matha	2157 hab
-Blanzac les Matha	304 hab	-Mons	461 hab
-Bresdon	286 hab	-Neuvicq le Château	439 hab
-La Brousse	485 hab	-Prignac	259 hab
-Courcerac	260 hab	-St Ouen La Thène	147 hab
-Cresse	258 hab	-Siecq	207 hab
-Gibourne	125 hab	-Sonnac	544 hab
-Gourvilette	105 hab	-Thors	426 hab
-Haimps	434 hab	-Les Touches de Périgny	502 hab

et Brie sous Matha.



Communes de la Communauté de commune

Les compétences de la communauté de communes portent sur :

- La mise en place d'un Schéma de cohérence Territoriale (SCOT) et schéma de secteur
- L'aménagement rural
- L'aménagement de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire
- La création, l'aménagement, la gestion et l'entretien des zones d'activité d'intérêt communautaire ;
- La création ou l'aménagement et l'entretien de la voirie d'intérêt communautaire ;
- La politique du logement social d'intérêt communautaire.
- La mise en place d'une OPAH

Les trois dernières correspondant aux compétences optionnelles.

La commune fait également partie du Pays des Vals de Saintonge dont le pôle urbain est St Jean d'Angély. Il regroupe 7 communautés de communes, 117 communes et près de 52 000 habitants. Cette structure a eu son périmètre d'étude reconnu par la Commission Régionale de l'Aménagement du Territoire CRADT du 11 janvier 2002.

Il est né en 1975, de l'ancien Syndicat d'Equipement du Nord Saintonge lui-même constitué du regroupement des S.I.V.O.M de l'arrondissement de St Jean d'Angély et du canton de Burie. Cette communauté de communes du même nom s'est retirée du syndicat mixte en 1997.

Le Pays participe à la mise en œuvre de projets structurants pour le compte des communautés de communes.:

- La mise en place d'un réseau d'information touristique et culturelle
- La mise en réseau des 6 offices de tourisme
- La mise en place d'outils de connaissance du patrimoine privé et public
- **La mise en place d'un OPAH à l'échelle du Pays**
- La mise en place d'opérations de restructuration de l'artisanat et du commerce
- L'entretien et la restauration d'une bonne partie de la Boutonne et de ses affluents
- Un appui à la mise en place de projets privés créateurs d'activités relayé par les petites collectivités
- Le renforcement du Service Promotion des entreprises

Au titre des actions prioritaires pour 2001-2003, on peut citer **l'aménagement du cadre de vie** (avec entre autres la valorisation du patrimoine architectural par des opérations de ré-aménagement de centre bourg, la mise en œuvre d'une OPAH ciblée sur les logements vacants et ceux des centres bourgs, l'intégration des bâtiments agricoles) et **le maintien d'un cadre économique** (avec entre autres la mise en place d'une politique touristique) .

Enfin la commune adhère à différents syndicats exerçant leur compétence dans différents domaines d'équipements :

- Le syndicat départemental d'adduction d'eau potable de Charente Maritime
- Le syndicat départemental des chemins
- Le syndicat départemental d'électrification
- Le syndicat d'assainissement de Sonnac.

Histoire de la commune :

Les origines de Brie sous Matha sont inconnues. L'église (XIIème siècle) était autrefois située à l'intérieur d'un couvent appelé « abbaye des Dames de Fontevreau ». De nombreuses sépultures occupent la crypte. La tour, attenante à l'église, est le seul vestige des fortifications effectuées au XVème siècle. Le logis de Gadeville (XVème siècle) semble avoir été la seule seigneurie du territoire, malgré la présence d'un logis noble à la Bréchaudière. La commune s'emploie à la restauration du patrimoine, notamment à la réhabilitation d'anciens habitats transformés en logements sociaux et gîtes ruraux.

Données physiques et environnementales :

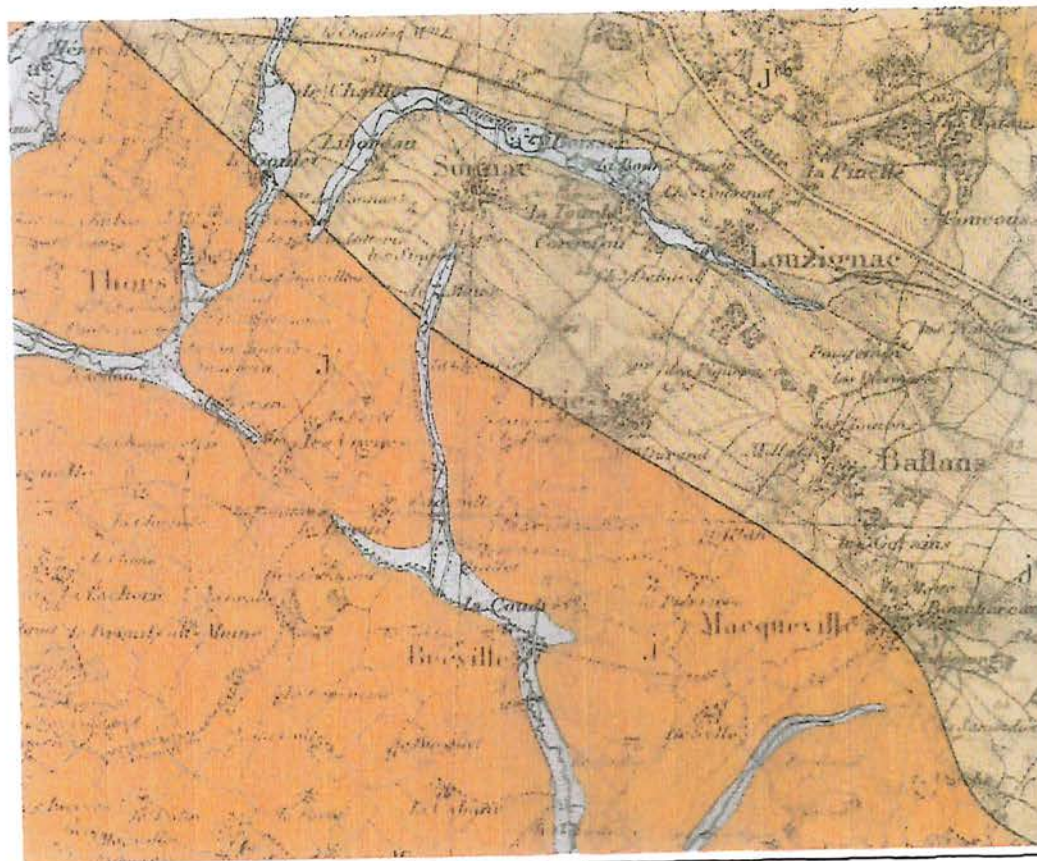
- Géologie
- Géomorphologie
- Paysages
- Eléments biologiques

Géologie

La commune de Brie sous Matha appartient à une vaste plaine jurassique qui couvre le Nord Est du département qui présente cependant deux unités géologiques et morphologiques bien distinctes :

- Au Nord, les plateaux formés par les affleurements de la série marno- calcaires du Portlandien (Jurassique supérieur) de 100 m d'épaisseur environ
- Au Sud « Le Pays bas Charentais » représentant une vaste dépression formée par les dépôts argilo- évaporitiques du Purbéckien (Jurassique terminal).

Le contact est représenté par la présence d'une faille Nord-Ouest Sud-Est .



Extrait de la carte géologique au 1/80000^{ème} présentant notamment la faille passant au sud de la commune.

Les caractéristiques géologiques des terrains représentés sur la commune, confèrent à la nature des sols une différenciation assez marquée

- *le Nord, avec des terrains plus secs, légers et caillouteux et plus propice à la culture de la vigne*
- *et le Sud, présentant des sols plus humides et profonds, mieux adaptés aux céréales,*

Cette différenciation est à l'origine des nombreux captages .

La zone d'altération des calcaires Portlandiens constitue un réservoir et présente une nappe libre captée par de nombreux ouvrages (dont l'ancien captage de Piquerusse).

La présence d'accidents tel que la faille rendent possibles les circulations entre l'aquifère profond (aujourd'hui capté par le captage du Chemin de Matha et peut être par la fontaine au vu de la qualité des eaux) et la nappe superficielle.

Approche topographique

La carte suivante présente les principales caractéristiques de la topographie du territoire communal.

Une discontinuité nette se présente, de même nature que la différenciation géologique des sols :

- Une zone au Nord qui se présente sous la forme d'un plateau ondulé. Les altitudes varient de 35 à 71 m, point culminant de la commune situé à son extrémité nord-est. Ce secteur est entaillé de quelques thalwegs (Piquebrusse, Les Prés Maréchaux). Il est dominé au Nord par une ligne de crête situé sur la commune de Louzignac qui partage le relief vers un versant qui descend plus au Nord
- Une zone au Sud qui correspond à une zone que l'on peut apparenter à une dépression dont les altitudes varient de 35 à 23 m avec des pentes très faibles qui peuvent approcher 0,5 %.

Le paysage

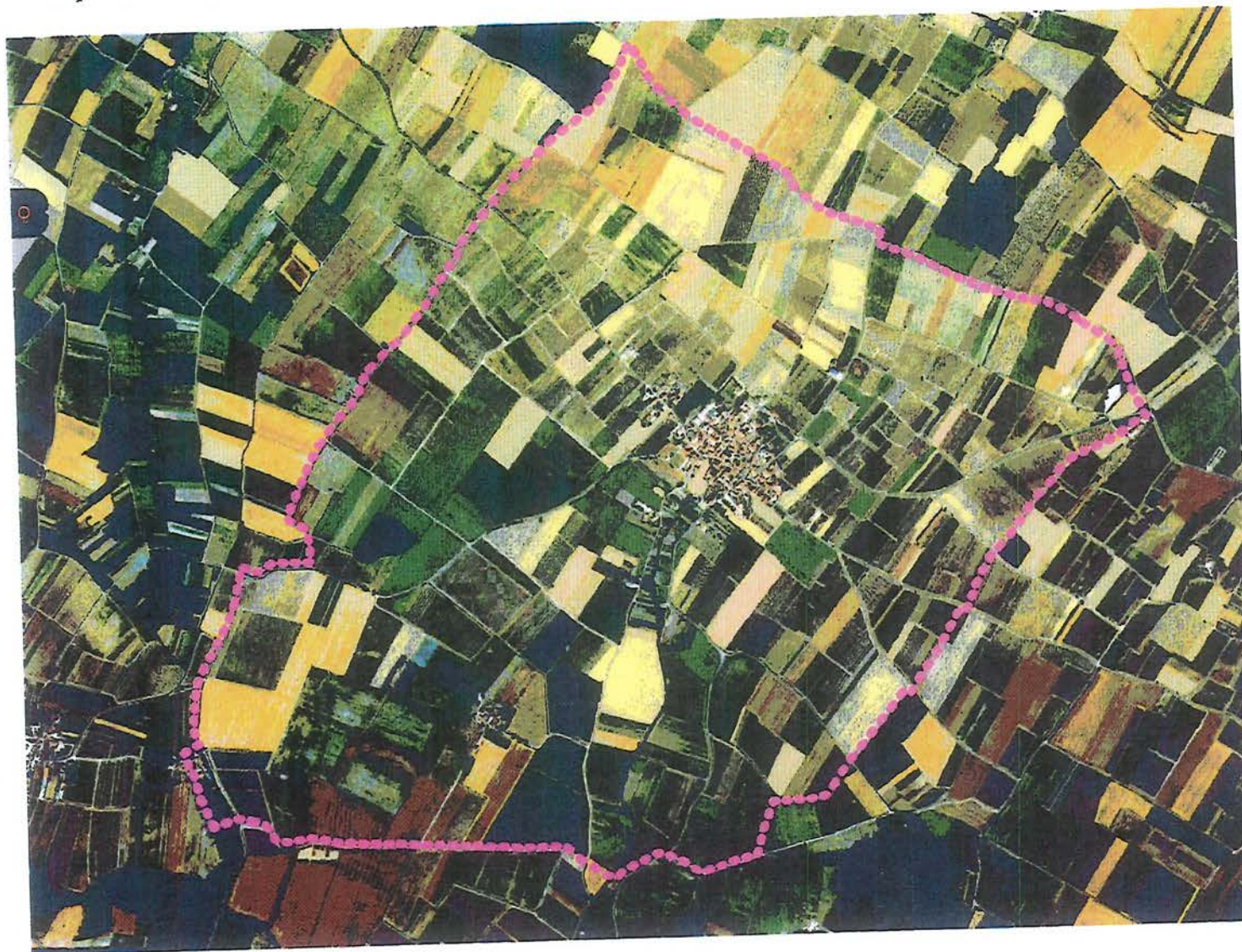
Les différentes unités paysagères ont été appréhendées à partir des différentes composantes qui permettent de l'apprécier à savoir :

- **La topographie et le relief** qui sont des composantes de la perception subjective du paysage mais qui représentent également ce qui est vu par l'observateur,
- **La composition du paysage à partir de :**
 - de l'étude des points d'appels visuels,
 - de l'occupation du sol qui en donne sa texture et sa couleur

Coupe de la D124 au Nord à La Bréchaudière au Sud en passant par le village de Brie sous Matha



Une première approche à partir de la photo aérienne fait apparaître la diversité de l'occupation du sol :

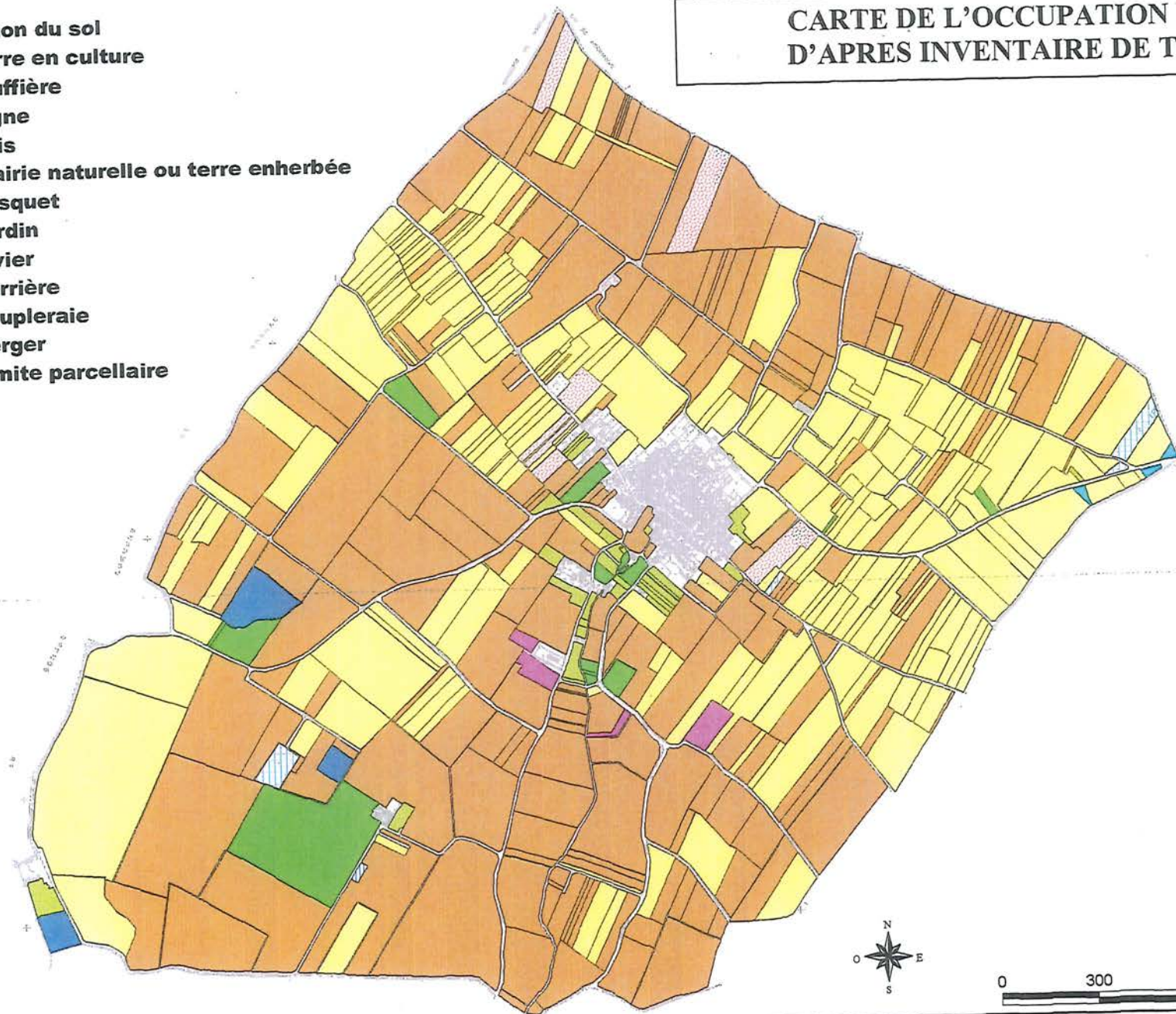


On constate en contrastant fortement la photo, la variété des couleurs, la présence de teinte claire pour les cultures de blé qui viennent d'être récoltées, au vert gris pour les vignes, vert tendre pour le maïs et le tournesol, vert foncé pour les bois. La structure des îlots de cultures présente une grande taille et une organisation beaucoup plus régulière dans la partie Sud, alors que l'ensemble de la commune a fait l'objet d'un remembrement. La taille initiale du parcellaire, la densité de vignes dans la partie Nord, ainsi que le relief plus accentué est à l'origine d'une structure différente du parcellaire.

Occupation du sol

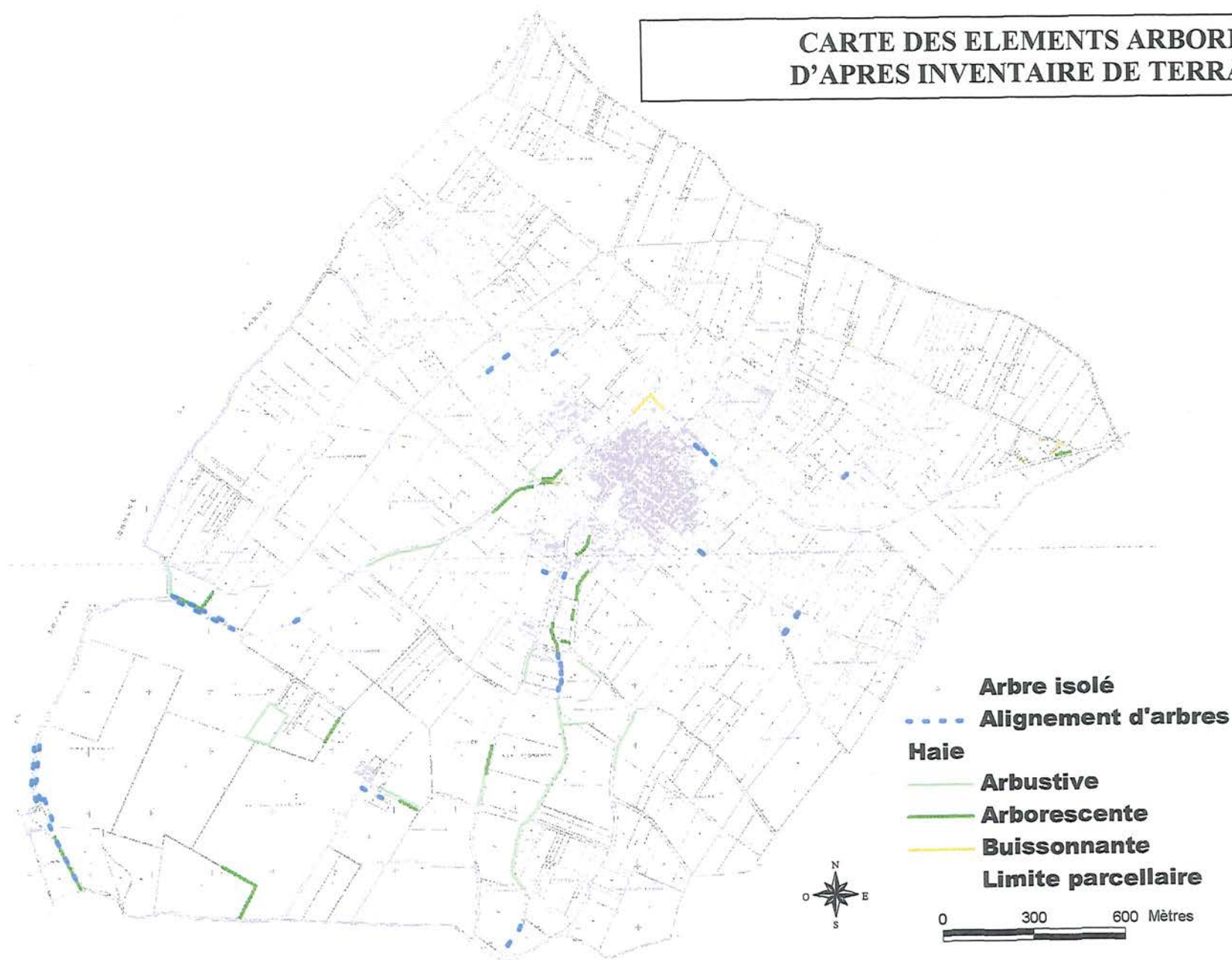
- Terre en culture
- Truffière
- Vigne
- Bois
- Prairie naturelle ou terre enherbée
- Bosquet
- Jardin
- Vivier
- Carrière
- Peupleraie
- Verger
- Limite parcellaire

CARTE DE L'OCCUPATION DU SOL D'APRES INVENTAIRE DE TERRAIN



0 300 600 Mètres

CARTE DES ELEMENTS ARBORES D'APRES INVENTAIRE DE TERRAIN



Le tableau ci-dessous représente les différentes catégories d'occupation du sol

Nature de l'occupation du sol	Surface en Ha	Proportion
Terres	324,23	51,46%
Truffière	7,81	1,24%
Vignes	217,52	34,53%
Bois	4,30	0,68%
Prairie	17,05	2,71%
Bosquet	0,42	0,07%
Jardins	6,53	1,04%
Carrière	2,32	0,37%
Peupleraie	2,59	0,41%
Vergers	1,20	0,19%
Zone bâtie	46,00	7,30%
Total	630,00	

On constate que le territoire communal est couvert de vignes **dans une proportion de plus de un tiers**.

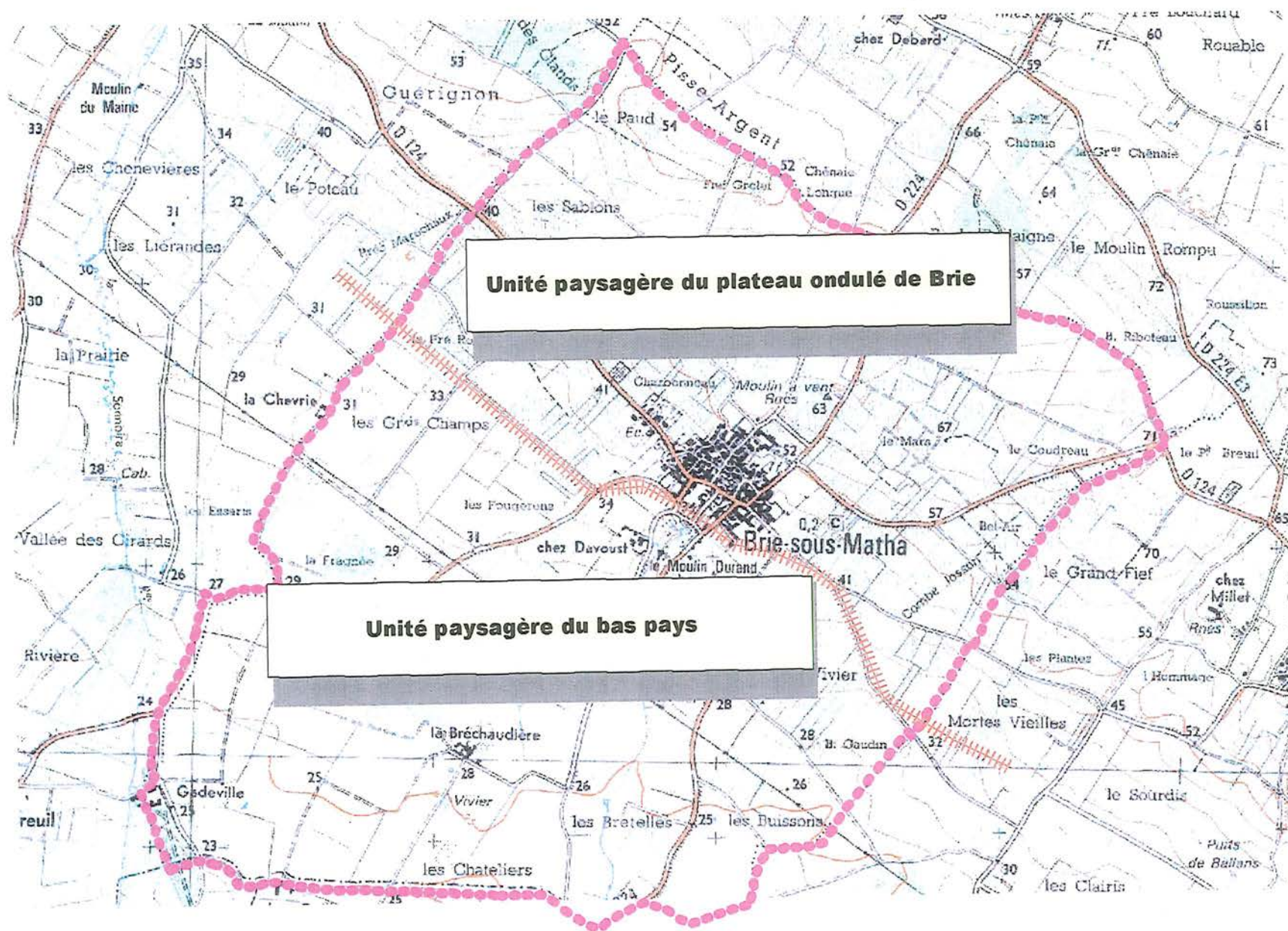
On notera également **la présence importante de cultures spéciales tel que les truffières pour près de 8 Ha**.

Les haies représentent à peine 6,3 Kms de long, celles-ci sont essentiellement présentes dans la partie Sud de la commune. La densité est très faible (moins de 10 ml/Ha). Seuls quelques beaux alignements sont remarquables.

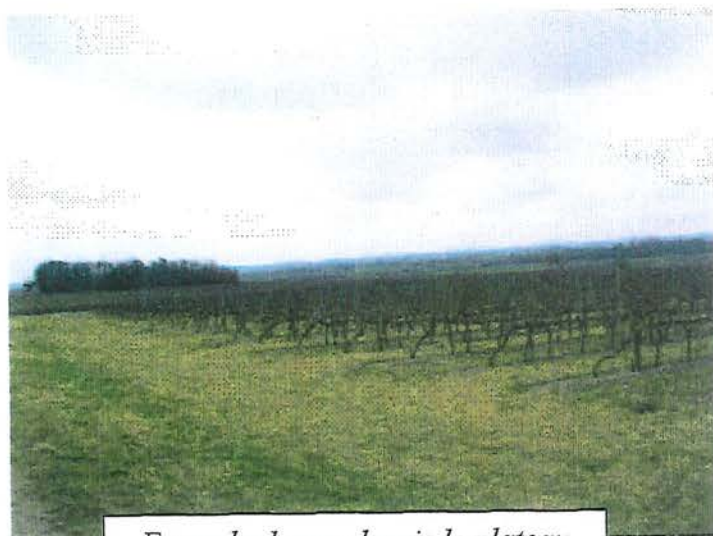
Type de haie	Longueur en m
Arbustive	2268,71
Arborescente	1494,69
Buissonnante	148,22
Alignement d'arbres	2385,00
Total	6296,62

On peut distinguer deux unités paysagères qui s'appuient essentiellement sur la topographie et la géomorphologie du territoire de la commune. Elles sont précisées sur la carte qui suit :

CARTE DES UNITES PAYSAGERES



Le plateau ondulé de Brie correspond à une zone de grande perception paysagère. La vue porte très loin. On y distingue les zones boisées des marais de Breville. Du Coudreau au Nord Est, on aperçoit la forêt de Jarnac. Les paysages sont très ouverts.



Exemple de vue depuis le plateau



Le moulin et l'entreprise de négoce abandonné

L'occupation du sol est marquée par la forte densité de la vigne qui à l'automne présente des gammes de couleurs étendues. Les éléments arborés sont rares. On y rencontre quelques haies buissonnantes aux abords du village. A noter la présence de plusieurs truffières composées de chênes qui s'accommodent de ces terrains légers calcaires.



carrière communale de matériaux

A l'extrémité Nord- Est de la commune, on trouve :

Le bas pays correspond à une dépression où la vue s'arrête rapidement du fait de la topographie particulièrement plane, mais aussi par la présence de cortèges arborés qui structurent le paysage. C'est le domaine des paysages à coulisses où les éléments sont perçus par transparence. L'eau est beaucoup plus présente que dans la partie Nord (présence d'un long et profond réseau de fossés, viviers au chemin de Bréchaudière, ruisseau du Ru).



Les anciens viviers sur le chemin de la Bréchaudière



Vue du bourg et de l'église à travers les haies de peupliers

Le bourg de Brie sous Matha se trouve à la limite de ces deux unités dans la partie basse de l'unité du plateau ondulé de Brie, le bourg s'étant historiquement organisé autour des points d'eau (Fontaine, ruisseau)

Ressources en eau

Eaux superficielles

Le réseau naturel est limité à la présence du Ru qui prend sa source à la fontaine. Il traverse la commune sur une longueur de 1425 m. A Breville, il rejoint la Soloire. A l'aval de cette commune, cette rivière devient intermittente. Ce n'est qu'à l'amont de Nercillac qu'elle présente un cours qui devient permanent jusqu'à sa confluence avec la Charente à Cognac.

La qualité du Ru est très dégradée, notamment en ce qui concerne la bactériologie sur une centaine de mètres à l'aval de la Fontaine, due à l'absence d'assainissement dans le bourg. Si ce ruisseau présentait des ressources piscicoles importantes, il y a quelques années (anguilles), il semble aujourd'hui que la vie piscicole y soit absente.

Qualité de l'eau de la Soloire sur la commune de Nercillac

Etat physico-chimique	Qualité par altération
Matières organiques et oxydables	Médiocre
Acidification	Bonne
Matières azotées	Bonne
Effet des proliférations végétales	Moyenne
Matières organiques et oxydables	Bonne

Etat physico-chimique	Qualité par altération
Nitrates	Médiocre
Particules en suspension	Bonne
Phosphore	Bonne
Température	Très bonne

Eaux souterraines

L'ancien Plan d'Occupation des Sols mentionnait la servitude du périmètre de protection du captage de Pique-russe, ce captage captant des eaux superficielles est aujourd'hui abandonné. En 1992, à 400 m de ce site, le forage du Chemin de Matha a été réalisé. Celui ci, exploité depuis 1994, remplace le puits de Pique-russe et approvisionne la branche Authon du syndicat départemental.

Ce captage capte des unités multicouches captifs entre 60 et 70 m de profondeur. Les eaux sont de bonne qualité. La nappe s'écoule dans une direction globalement Nord-Est / Sud-Ouest selon le pendage général des couches.

Ce captage est en cours de procédure, l'enquête publique s'est déroulée du 10 septembre au 11 octobre 2002, le périmètre sera très prochainement officiel ; l'arrêté est à la signature de Monsieur le Préfet.

La procédure institue :

- Un périmètre immédiat d'une surface de 200 m² (parcelle ZB 225) zone close et propriété du syndicat d'eau
- Un périmètre rapproché d'une surface de 130 ha sur la commune de Brie sous Matha
- Un périmètre éloigné de 1400 Ha sur la commune et les communes situées à l'amont du bassin versant topographique

Le projet d'arrêté impose en ce qui concerne la réglementation spécifique :

Activités interdites :

- Ouverture et exploitation de carrières et gravières
- Création de plan d'eau
- Installation de décharges contrôlées, dépôt d'immondices, détritiques, produits radioactifs,
- Epandages de boues de station d'épuration
- Implantation d'installations classées, de stockage d'hydrocarbure, de canalisations d'hydrocarbures, liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux, susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux
- La réalisation de forage d'une profondeur supérieure à 10, à la seule exception des forages d'eaux potables déclarés d'utilité publique.
- La création ou l'extension de cimetière
- La création d'élevage de porcs en plein air
- Le pacage des animaux du 1^{er} au 31 mars

Activités réglementées

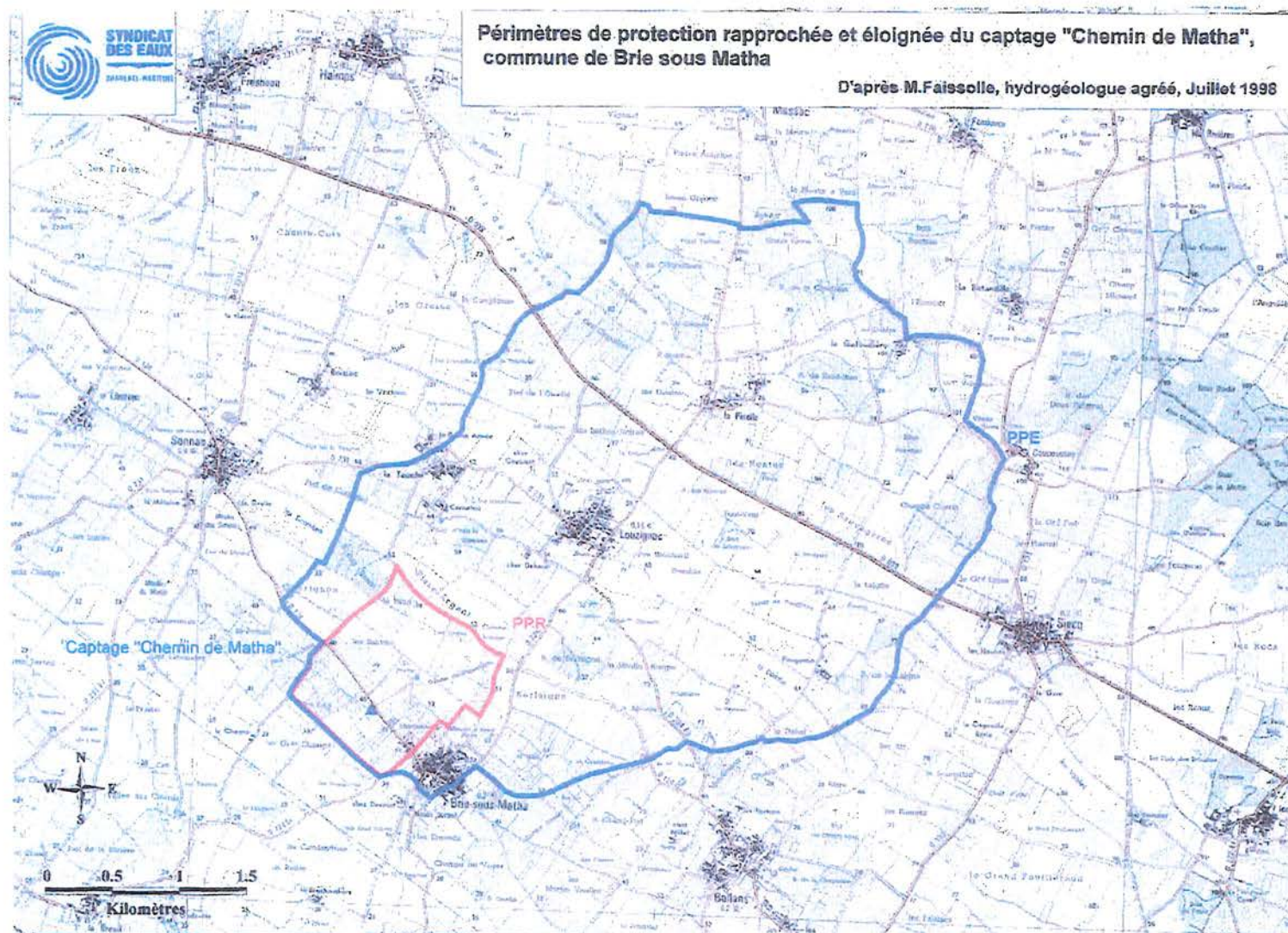
- Tout projet de drainage est soumis à autorisation
- Toutes constructions ou modifications des communications et leurs conditions d'utilisation devront être soumises à l'avis d'un hydrogéologue
- Tout creusement de fossé et cours d'eau d'une profondeur supérieure à 1 m devront être soumis à l'avis d'un hydrogéologue
- Tout projet d'activité artisanale ou industrielle même provisoire sera soumis à l'avis de la DDASS en ce qui concerne les conditions de rejet

Un certain nombre d'observations ont été consignées au cours de cette enquête :

La commune a fait connaître son intention de réaliser un lotissement dans le périmètre rapproché. Le syndicat d'eaux précise à ce sujet, qu'il n'y a pas de contrainte particulière vis-à-vis de l'assainissement.

Par ailleurs, la commune se trouve dans le secteur général de la prise d'eau de Coulonges par AP en date du 31/12/1976.

Carte du périmètre de captage



Richesses biologiques

Le territoire communal ne présente aucun zonage environnemental (ZNIEFF, ZICO, ZPS...) et n'est pas couvert par le réseau Natura 2000.

La commune du fait de l'utilisation de la quasi-totalité de l'espace par la vigne et les grandes cultures ne présentent pas de richesses particulières vis-à-vis de la flore.

En ce qui concerne la faune, on recense des lièvres dont la population augmente, des palombes et bécasses, de nombreux renards ainsi que quelques chevreuils mais plutôt localisés sur la commune de Louzignac. Les quelques bois et truffières représente des zones favorables aux maintiens de ces espèces.

L'ACCA de Brie sous Matha gère deux réserves :

- Une réserve de 50 ha environ permanente sur les lieudits «Le Pontreau » et les Grands Champs à l'Ouest de la commune
- et une réserve de 200 Ha environs en limite des communes de Louzignac et Ballans

Autres Eléments

Comme l'ensemble des communes du département, la commune de Brie sous Matha é fait l'objet d'un constat de catastrophe naturelle par AM en date du 29/12/1999 : pour inondation et coulées de boues, mouvements de terrain.

La commune figure au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDMR) comme étant exposée aux risques d'inondation et de transport de matières dangereuses.

En outre, la dissémination sur tout le territoire du département de munitions non éclatées, représente un danger potentiel lors de toute opération de terrassement.



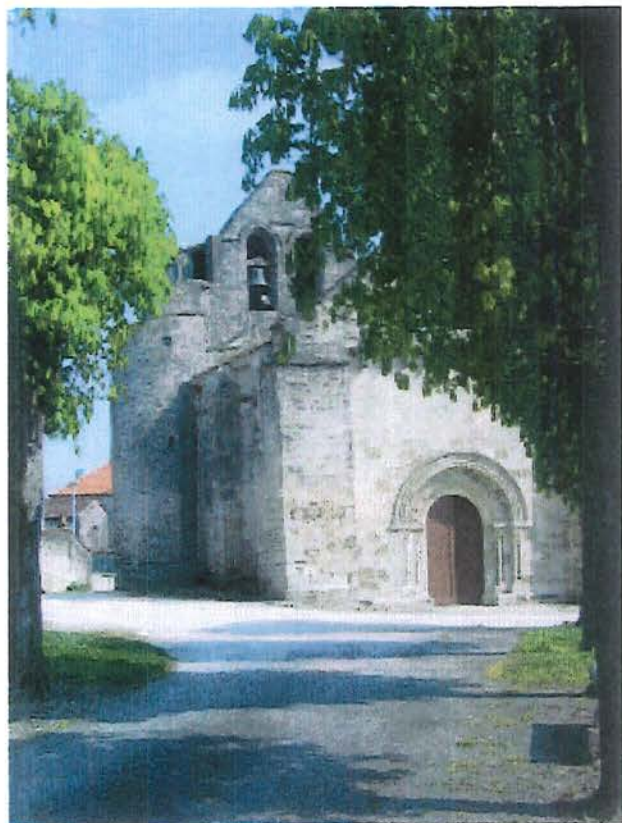
Données humaines

- Eléments patrimoniaux
- Eléments démographiques
- Eléments sur l'habitat
- Eléments économiques

Le patrimoine architectural :

-**L'église de St Pierre**, inscrite monument historique par arrêté du 18 septembre 1989, dont le chœur date du XIIème siècle, a été fortifiée au XVème siècle. Les abords de 500 m autour de l'édifice permettent une protection de l'environnement architectural de celle-ci. Le portail d'entrée est orné de trois voussures : la première en forme de tore, se prolonge jusqu'au sol ; la deuxième est composée de trois rangées de pointes de diamants, et la troisième ornée de trois gros boudins est entourée d'une archivoltée décorée de feuillages. Au dessus, une corniche à petits voûtains repose sur des modillons sculptés d'une tête humaine d'un personnage à demi nu ; d'un autre accroupi et, de deux têtes de loups. A l'intérieur, les colonnes qui délimitent le chœur supportent des chapiteaux décorés de curieux animaux affrontés becquetés par des oiseaux. Des éléments laissent à penser la présence d'une ancienne Abbaye, située à proximité du cimetière ; celui-ci a été déplacé il y a environ 150 ans en bordure du CD 124

-**La tour**, attenante à l'église est percée d'archères et de meurtrières. Elle surmonte l'abside de l'église qui est séparée de la nef par un mur pignon percé de deux grandes arcades et flanqué de deux tours d'escalier. Les bâtiments voisins portent quelques traces de la chapelle du couvent, disparue depuis fort longtemps.



l'église



la Mairie

-**La mairie (XIX^{ème} siècle)** était autrefois le bâtiment d'une ancienne ferme. La façade, en calcaire et pierres de taille, est symétrique et divisée en cinq travées, ce qui est caractéristique de l'architecture du XIX^{ème} siècle. Les différents niveaux sont séparés par des bandeaux moulurés. Les combles, éclairés par des petites ouvertures légèrement cintrées, sont surmontés d'une corniche à modillons. Un bel encadrement de porte coiffé d'une marquise décore le centre de la façade. Une partie basse a été accolée de chaque côté du bâtiment ; l'une d'elle, est utilisée comme logement.

-**Le logis de Gadeville (XV^{ème} et XIX^{ème} siècle)**, dont la façade du logis a été remaniée au XIX^{ème} siècle, présente au centre une tour couverte d'ardoise. De cette construction du XV^{ème} siècle, subsiste une tour en poivrière couverte de tuiles plates, située à l'angle nord-est de la cour d'entrée. La terre de Gadeville est mentionnée à partir de 1387 ; elle est à cette époque la propriété d'Ithier de Gadeville. Au XV^{ème} siècle, elle appartient notamment à Jehan Du Chaigne, écuyer. Au XVII^{ème} siècle, la terre échoit aux Frétard par mariage et ceux-ci la conservent jusqu'à ce qu'elle soit vendue au cours de la révolution.

-**Le lavoir public (XVIII^{ème} siècle)**, est un immense lavoir, utilisé encore très récemment. Il est alimenté par une source artésienne qui viendrait du Massif Central (en fait son réservoir provient des roches érodées de ce massif). La profondeur du puits est d'environ 4,50 mètres. L'eau de cette fontaine est réputée posséder des vertus antirhumatismales et les habitants des alentours la consomment fréquemment. Le lavoir a fait l'objet d'un aménagement pour sa mise en valeur en 2000.

Enfin on note la présence de deux moulins :

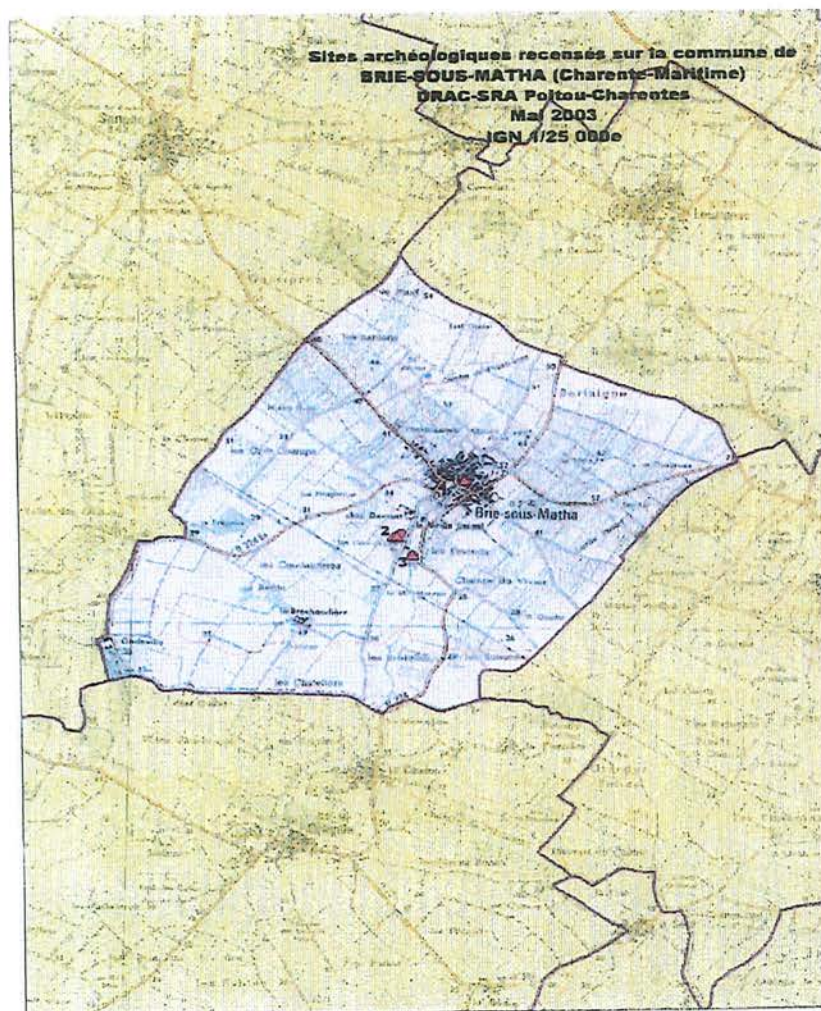
- Un moulin à vent ruiné au lieu-dit « La Grande Versenne » sur la RD 224
- Un moulin à eau, « Moulin Mercier » sur le Ru

Le patrimoine archéologique :

Des prospections récentes ont confirmé les premières occupations du village sur les rives du Ru. Deux sites gallo-romains ont été ainsi repérés par les services de la DRAC :

- L'un au lieudit « Moulin Mercier » (0,25 Ha)
- L'autre au lieudit « Cent Sillons » sur la rive droite du Ru d'une surface de 0,60 Ha

Sites archéologiques (source DRAC)



Le site N°1 concerne l'église.

Le site N°2 concerne le site Gallo-Romain de Cent-Sillons d'une surface de 0,60ha. Ce site s'est caractérisé par de la présence de mobiliers, du type : fragments de tuiles à rebords, tessons de céramique, tesson de bouteille, un fragment de verre, deux tessons d'amphores, et de nombreux moellons.

Le site N° 3 : concerne le site Gallo-Romain Des Emonds-Le Moulin Mercier d'une surface de 0,25ha. Ce site s'est caractérisé par la présence de tuiles à rebords, d'une petite élévation en son centre sur 30 cm environ, de nombreux tessons de céramique, plusieurs vases de forme ouverte.

Vie culturelle et associative

La commune dispose d'une vie sociale et culturelle riche.
4 associations animent :

- Le Comité de Jumelage
- Le Comité des fêtes
- Le Club du 3 ème age
- L'Association communale de Chasse

Ces associations dynamiques permettent de tisser des liens au sein de la population et représentent des atouts importants dans le cadre de l'intégration de nouveaux arrivants. C'est un véritable élément du cadre de vie de la commune que les habitants revendiquent.

Eléments démographiques :

Evolution de la population de la commune de Brie sous Matha

1982	1990	1999	2002	Variation 90/99	Variation 99/02
197	178	176	187	-1,1%	+6,25%

Evolution des populations de Matha, du canton de Matha et du département

	1982	1990	1999	Variation 90/99
Matha	2300	2183	2300	+5,4%
Canton de Matha	10014	9465	9126	-3,6%
Département	513220	527146	557024	+5,7%

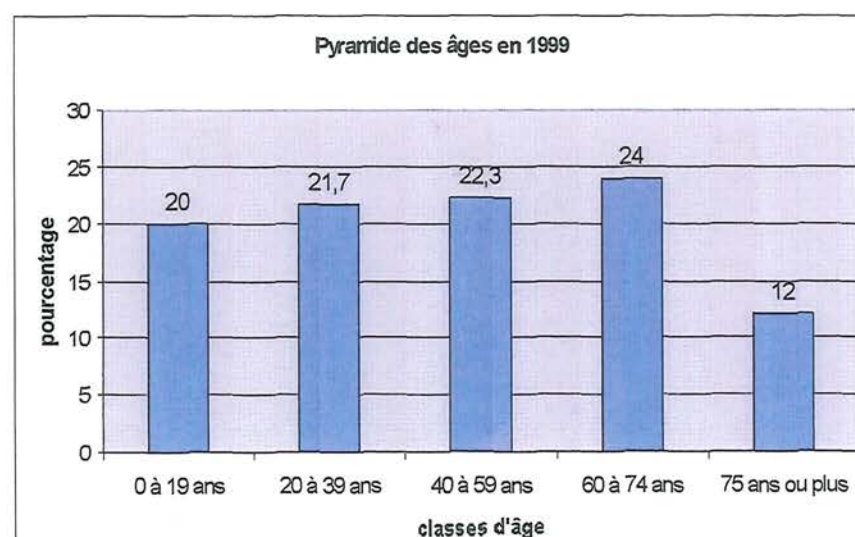
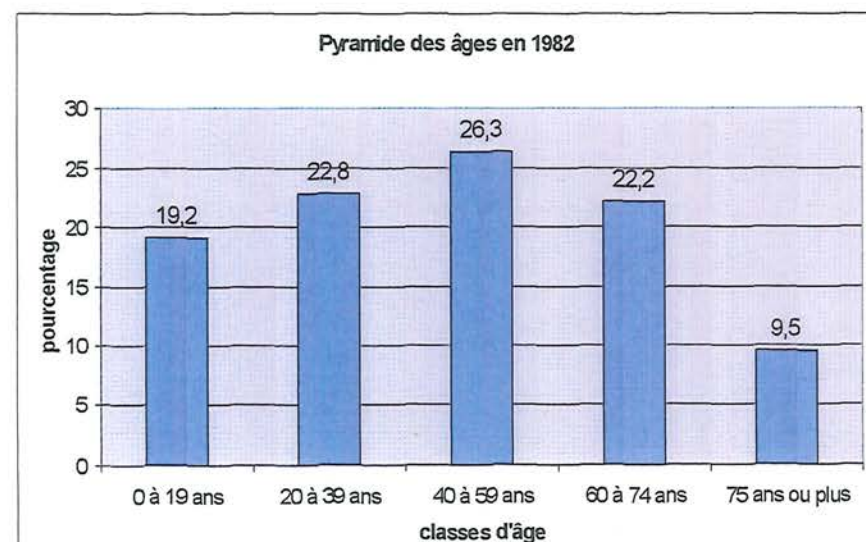
Après avoir connu un léger recul de population entre 1982 et 1999, la courbe s'est ensuite inversée avec une population qui a augmenté entre 1999 et 2002 (+6,25%).

La tendance à la baisse est observée de façon générale entre 1982 et 1990 dans le canton et sur la commune de Matha.

C'est ensuite un retour à la hausse qui est observé sur la période 1990-1999, à commencer par la commune de Matha.

Ces chiffres démontrent une certaine difficulté des communes à maintenir un niveau de population stable dans une tendance générale à la baisse sur le canton.

Structure de la population



La pyramide des âges s'est tassée entre les recensements de 1982 et 1999. La part de population de 75 ans ou plus augmente, mais le phénomène est identique dans une moindre proportion pour celle des 0-19 ans. Seule la part des 60-74 ans est très importante, avec près de 24 % en 1999.

En comparaison avec les chiffres du canton, on remarque que la part des 75 ans ou plus reste dans les mêmes proportions. Seule la part des 60-74 ans est nettement plus élevée que dans le canton (+5%), alors que la répartition des autres classes est sensiblement identique.

La hausse des classes âgées (60 et plus) s'explique par un vieillissement de la population des 40-59 ans du recensement de 1982. On peut redouter un vieillissement de la population et une forte augmentation des 75 ans et plus dans la prochaine décennie.

Bilan des soldes naturels et migratoires de la commune

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Solde naturel % annuel	-0,35%	-0,93%	-0,56%
Solde migratoire % annuel	-0,49%	-0,33%	+0,44%

• **Le solde naturel** indique que la baisse est due à un solde naturel déficitaire supérieur au solde migratoire. L'arrivée de nouveaux habitants et les naissances ne suffisent pas à combler le nombre de décès, trop important. La population de la commune est âgée puisque les plus de 60 ans représentent 36% de la population totale en 1999. Le nombre de naissances reste quant à lui relativement stable.

• **Le solde migratoire**, avec un solde de +0,44%, est positif et indique l'arrivée de population nouvelle. Cette augmentation fait suite à une longue période de départs entre 1975 et 1990.

Taux d'activité des habitants de la commune par rapport à la population masculine et féminine de 15 ans et plus

Taux d'activité	1982		1999	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Hommes	51	53,5%	41	54,7%
Femmes	28	28,3%	29	38,7%
Total	79	40,9%	70	46,7%

Le taux d'activité du département est de 50,4%. Aussi, le taux d'activité de la commune est inférieur au taux d'activité du département. Ceci s'explique par l'âge de la population de la commune.

Le chômage touche 14,3% des actifs, ce qui est supérieur à la moyenne nationale, mais inférieur à la moyenne départementale. On remarquera aussi que le nombre et la part des actifs ont diminué, ce qui marque bien le vieillissement de la population.

L'agriculture représente 30 emplois sur la commune (exploitants, salariés, aides familiaux...)

Eléments sur l'habitat

Le centre du bourg :

Le bâti est très dense. Le centre s'est constitué autour de l'église avec un habitat dense continu, organisé d'une façon concentrique. On notera la présence de nombreuses impasses qui desservent les habitations.

Quelques constructions plus récentes se sont implantées dans le bourg de manière dispersée et le long des voies (RD 124 vers Matha et RD 224 : vers Breville)

Constructions de type R traditionnelles



Constructions de type R+1 traditionnelles



Constructions de type R modernes



Constructions de type R+1 récentes



L'extension à l'Ouest :

Une extension s'est ensuite constituée à l'Ouest le long de la RD 124. On y trouve un habitat plus récent.

Constructions de type R modernes :



Une extension du bâti apparaît au Sud, le long du Ru où l'on trouve déjà quelques habitations anciennes : Le Moulin Durand et chez Davoust.



Enfin, quelques habitations, liées à l'activité agricole, sont dispersées sur le territoire.

Bilan statistique sur les logements

Age des logements

Périodes	Brie sous Matha		Canton de Matha		Département
Avant 1949	75	76,5%	3109	67,7%	35,8%
De 1949 à 1981	15	15,3%	901	19,6%	38%
De 1982 à 1989	2	2%	317	7%	12,7%
Après 1990	6	6,1%	271	5,7%	13,5%
Total	98	100%	4598	100%	330162

Le parc de logement est ancien avec 76,5% de logements construits avant 1949, ce qui est supérieur à la moyenne cantonale et très largement supérieure à celle du département. On remarquera le faible nombre de logements construits entre 1982 et 1989 contrairement au canton et au département. Enfin, le nombre de logements, construits après 1990 ou après, suit la tendance du canton, alors que pour le département le parc est nettement plus récent.

Type d'usage

Données 1999	Brie sous Matha		Canton de Matha		Département
Résidences principales	76	77,6%	3812	82,9%	72,3%
Résidences Secondaires	9	9,2%	407	8,9%	21,7%
Logements vacants	13	13,3%	379	8,2%	6%
Total	98	100%	4598	100%	100%

En 2003, le nombre de logements vacants aurait diminué, pour atteindre 5 logements en raison des critères suivants : (insalubrité, liquidation juridique, état général). Le taux de vacance serait donc de l'ordre de 5 %

• **La part de résidences principales** est élevée, comme sur le canton et sur le département. Elle est inférieure à la moyenne du canton, la différence résidant dans le nombre de logements vacants.

• **La part de résidences secondaires** est moins importante dans la commune que dans le département. Elle est difficilement comparable avec celui-ci du fait de son attraction touristique. Elle est cependant supérieure de 0,3% à celle du canton.

• Cependant, **la proportion de logements vacants** est importante. Elle est nettement supérieure à celle du canton et du département et traduit les difficultés à maintenir une population dans des logements déjà construits.

Les statuts d'occupation des résidences principales :

Statuts	Brie sous Matha	Canton de Matha	Département
Propriétaire	81,6%	73,8%	63,2%
Locataire	7,9%	16,8%	31,5%
Usage gratuit	10,5%	9,4%	5,3%
Total	100%	100%	100%

Sur 10 habitants de la commune, 8 sont propriétaires. Ce chiffre est supérieur à la moyenne cantonale et départementale. Le taux des locataires est peu important (7,2%) et le taux d'usage gratuit, quant à lui, est relativement important (10,5%).

Depuis 2003, le nombre de locataires semble avoir augmenté et la commune se situerait dans une situation voisine de celle du canton.

Niveau de confort des résidences principales

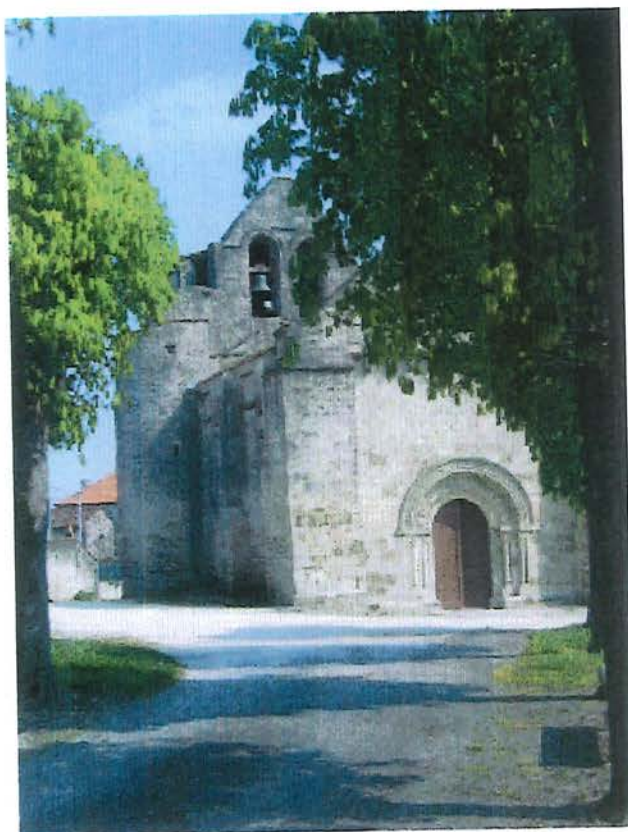
	Brie sous Matha	Canton de Matha	Département
Sans chauffage central	46,1%	40,2%	20,7%
Sans douche, ni baignoire	7,9%	5,4%	0,9%

Le niveau de confort des résidences principales est moins important que dans le canton et le département. Avec plus de 40% de résidences principales sans chauffage central, la commune et le canton sont en retard par rapport au département (rapport de deux). Enfin, le taux de résidences principales sans douches ni baignoires est très élevé par rapport au département.

La commune dispose de 5 gîtes communaux aménagés dans l'ancienne école. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la préservation d'un bâtiment communal, mais également dans la volonté de faire découvrir cette région.

La commune dispose également de deux logements sociaux.

Les lieux de centralité :



*La place de l'église
(centre historique et
culturel)*



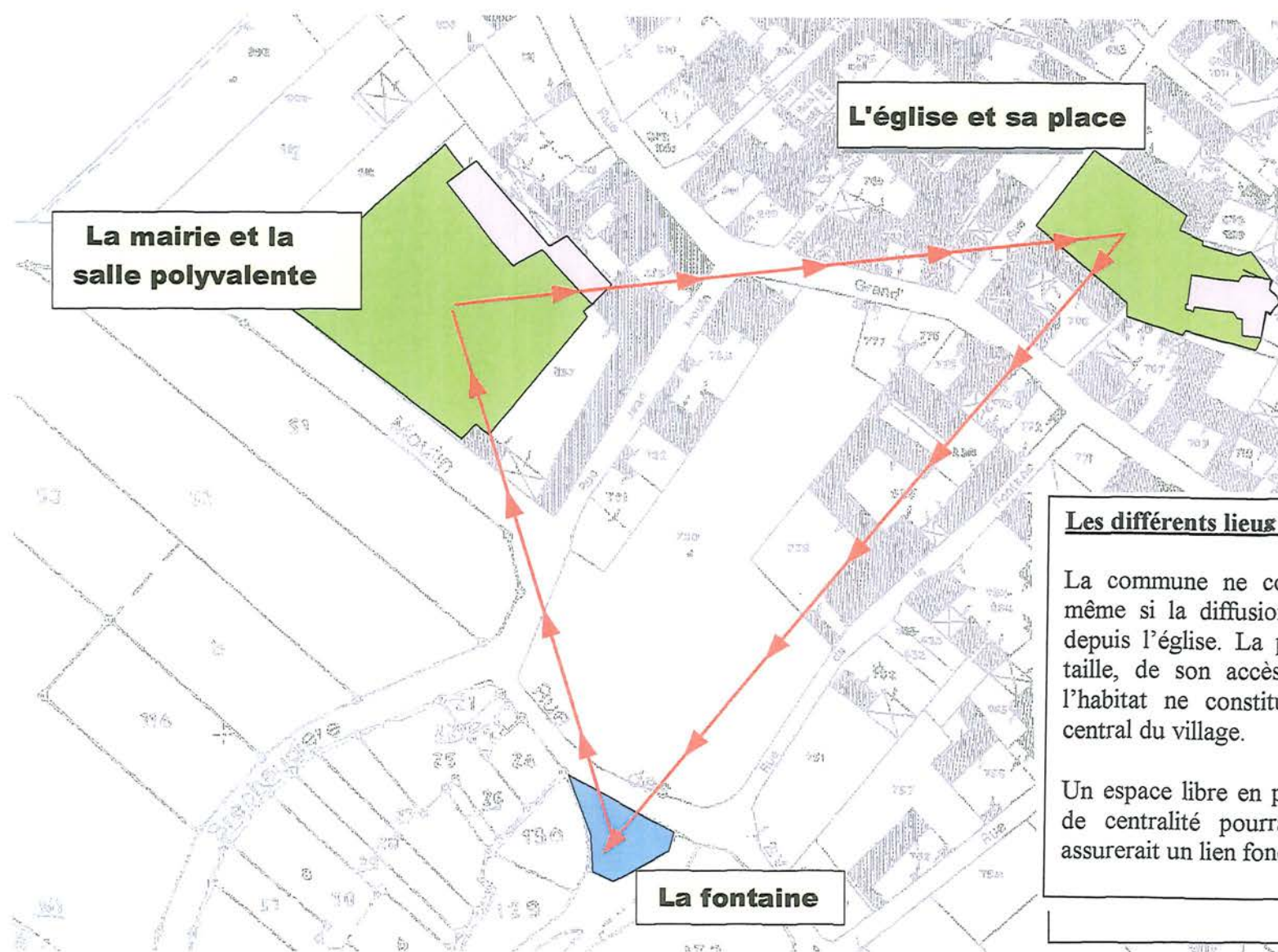
*La mairie et la salle polyvalente
(centre administratif et associatif)*

-Le lavoir (lieu de détente et de loisirs)



Ces lieux permettent des regroupements pour les habitants, ce sont les principaux lieux de polarité dans le village. C'est autour de ceux-ci que s'articule la vie de la commune.

On trouve la présence d'espaces verts dans chacun de ces lieux. La place de l'église et le lavoir sont aménagés avec des bancs destinés au repos. La mairie est mitoyenne de la salle polyvalente, à côté se trouve le terrain de tennis, seul équipement sportif de la commune.



Les différents lieux de centralité de la commune

La commune ne connaît pas de véritable centre même si la diffusion de l'habitat semble diverger depuis l'église. La place de l'église du fait de sa taille, de son accès difficile et de la densité de l'habitat ne constitue pas véritablement l'espace central du village.

Un espace libre en position centrale des trois lieux de centralité pourrait constituer un espace qui assurerait un lien fonctionnel entre ceux-ci.

Les bâtiments agricoles

Le bâti agricole a évolué avec l'agriculture. On trouve d'une part les maisons d'habitation de type ancien et des extensions d'équipements agricoles modernes (cuves métalliques). Ces extensions se trouvent souvent à l'intérieur du bourg, dans le périmètre de protection des 500 m autour du monument historique.



Certaines implantations sont très anciennes, mais c'est à la fin du XIX^{ème} siècle, début XX^{ème}, que le bâti, tel qu'il apparaît aujourd'hui a été construit. Il associait les fonctions agricoles (stockage des récoltes) et les fonctions d'habitat.

Ce bâti est réalisé avec les matériaux traditionnels de cette époque :

- Pierres calcaires pour les murs avec des pierres de taille pour les encadrements des ouvertures
- Tuiles « tiges de bottes »

Chaque implantation comprend plusieurs bâtiments qui correspondent aux différents usages de l'époque.

Ce bâti qui reste lié aux exploitations agricoles est adapté aux besoins actuels des occupants. Les bâtiments d'habitation sont le plus souvent rénovés. Les équipements de confort y sont installés et les anciens bâtiments souvent mal adaptés aux techniques d'exploitation se voient adjoindre des bâtiments neufs avec des matériaux présentant un bon rapport qualité prix (charpente métallique, couverture et bardage en bac acier ou fibro-ciment) ainsi que des équipements liées à la viticulture (cuves ...) .

Rythme de construction

(source D.D.E. – Fichier des permis de construire, maisons neuves)

Années	Logements commencés
1993	1
1994	
1995	1 extension
1996	
1997	
1998	
1999	
2000	1
2001	
2002	1
Total	4

Eléments économiques

Le contexte micro-économique

La commune compte 5 entreprises, 3 sont rattachées au commerce ou à la production de cognac. En dehors de ces 3 sociétés, on dénombre

- 1 menuisier
- 1 antiquaire

A la suite des enquêtes, il n'est pas apparu de besoins particuliers, notamment en terrains.

En dehors de l'antiquaire situé au Logis de Gadeville, les autres entreprises se trouvent dans le bourg.

L'agriculture sur la commune :

D'après les chiffres du Recensement Général Agricole (les statistiques correspondent aux exploitants ayant leur siège sur la commune, ceci peut expliquer les écarts avec les chiffres de l'enquête qui a été réalisée à l'occasion de cette étude) on s'aperçoit que la superficie agricole utilisée moyenne est passée de 20 à 40 ha entre 1979 et 2000 pour les exploitations professionnelles¹. Cette évolution est générale sur l'ensemble du département, elle s'est accompagné d'une perte de plus d'une exploitation par an entre ces deux périodes.

On s'aperçoit aussi que la superficie attribuée au blé tendre est elle aussi en évolution entre 1988 (79 ha) et 2000 (140 ha) et que la surface drainée passe de 47 ha à 73 ha. D'après les statistiques du R.G.A, Nota : Il semble qu'une exploitation non prise en compte dans les différents recensements, maintienne la stabilité de surface de cette culture.

Les aménagements parcellaires sont très peu représentés avec une surface drainée en 2000 de 73 Ha, l'irrigation étant peu développée.

L'exploitation associe généralement deux activités : la vigne et les céréales.

¹ Exploitations dont le nombre d'UTA (équivalent à une personne à l'année) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 Ha équivalent blé

Ce modèle vignes-céréales est présent chez 9 exploitants sur 10 et une SAU² de 687 ha. La vigne représentant 1 ha sur 3 exploités. La surface moyenne est de 62 ha et l'âge moyen est de 45 ans. Certains exploitants ont une activité de bouilleur de crus. Cette caractéristique viticole de l'agriculture confère à la commune l'image d'une agriculture relativement riche qui a su s'adapter.

Les autres exploitations associent de l'élevage bovin à la culture des céréales.

Un renouvellement des chefs d'exploitations qu'il conviendra d'assurer

Démographie	Nombre d'exploitants	%	SAU totale	%
Moins de 35 ans	2	20%	159	25,3%
De 36 à 45 ans	2	20%	170	27,1%
De 46 à 55 ans	4	40%	174	27,8%
Plus de 55 ans	2	20%	124	19,8%
Total	10	100%	627	100%
Plus de 50 ans sans succession ou succession incertaine	4	40%	157	25%

Ces données sont seules celles des exploitants enquêtés demeurant sur la commune.

La classe d'âge à laquelle correspond le plus grand nombre d'agriculteurs est celle des 46-55 ans, avec près de 40%. Ces 40% d'exploitants occupent 27,8% de la SAU totale. La répartition des surfaces entre les classes d'âge est homogène.

Près de quatre agriculteurs n'ont pas de successeur ou une succession incertaine, ce qui représente 157 ha de terres, soit 25% de la surface agricole utilisée totale.

² Surface Agricole Utilisée

Une part sociétaire développée

La répartition des exploitations est partagée entre les exploitations familiales et les sociétés (principalement de type EARL) avec 50% chacune.

Statut des exploitations	Nombre	%
Exploitations familiales	5	50%
GAEC	0	0%
Sociétés	5	50%
Totaux	10	100%

Plus de 2 ha sur 3 exploités en propriété

Mode de faire valoir	Surfaces	%	Nombre	%
Faire valoir direct	436,5	69,6%	8	80%
Fermage	70,5	11,2%	1	10%
Mixte	120	19,1%	1	10%
Totaux	627	100%	10	100%

Le mode de faire valoir le plus important est celui du faire valoir direct, ceci est caractéristique des systèmes viticoles.

Les règles d'implantation des bâtiments techniques et d'élevage agricole sont données ici à titre indicatif, elles seront intégrées dans la définition des zonages.

Stockage et distillerie	Distances vis à vis des tiers
Chais entre 500 et 1000 m ² entre 1000 et 2000 m ² entre 2000 et 3000 m ²	15 m 20 m 25 m
Distillerie > à 5hl	1 fois la hauteur du bâtiment sous ferme

Types d'animaux Distances vis à vis des habitations des tiers	Installations classées	R.S.D
Bovins		
Veaux de boucherie et bovins à l'engrais	100 m, > à 50 animaux	50 m
Vaches laitières	100 m, > à 40 animaux	50 m
Vaches allaitantes	100 m, > à 40 animaux	50 m
Porcs (+ de 30 kg avec production de lisier)	100 m, > à 50 animaux	100 m
Porcs (+ de 30 kg élevés sur paille)	100 m, > à 50 animaux	50 m
Porcs plein-air	100 m, > à 50 animaux	
Volailles		
Volailles – Gibier (+ de 30 jours)		
- 50 à 500 pour R.S.D		25 m
- 500 à 5000 pour R.S.D		50 m
- >à 5000	100 m	
Lapins (+ de 30 jours)		
- 50 à 500 (pour R.S.D)		25 m
- 500 à 2000 (pour R.S.D)		50 m
- > à 2000	100 m	
Autres animaux		
Chiens	100 m > à 10 chiens	50 m < à 10 chiens
Moutons et chèvres (ovins et caprins assimilés)	non concernés	50 m
Chevaux	non concernés	50 m
Dépôts et équipements divers		
Dépôts de fumier	100 m	idem
Fosses à purin	100 m	idem
Silos aménagés	100 m	idem
Epandage de lisiers, fumiers, purins	50 m	idem
Salle de traite	50 m	idem

CARTE DES EXPLOITANTS

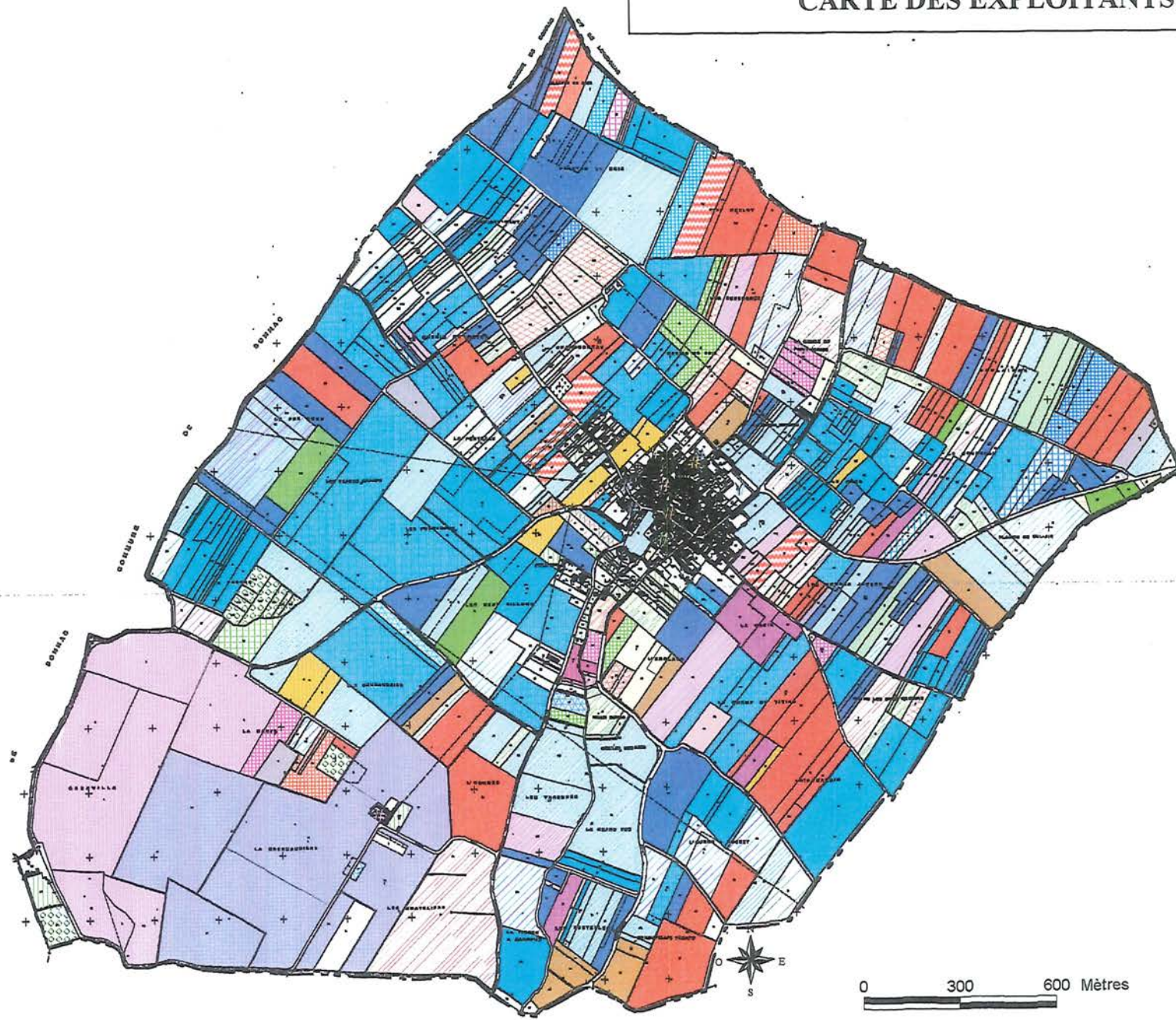
Sieges des exploitants

- Y GROUSSARD Bernard
- Y BRANDY Cyril
- Y BRIAND Joël
- Y GUINDANT Jean-Michel
- Y BATY Miguel
- Y DENECHERE Robert
- Y BOURDEAU Loïc
- Y TEXIER Jean-Louis
- Y BIAIS Daniel
- Limite parcellaire

- Truffière
- Bois
- Bosquet
- Jardin
- Vivier
- Commune brie
- Commune bréville

Exploitants

- 19 - AUBRY Alice
- 14 - BACH
- 5 - BATY Miguel
- 20 - BAUD
- 9 - BELLEBEAU Robert
- 10 - BIAIS Daniel
- 21 - BERTHELOT Claude
- 7 - BOURDEAU Loïc
- 15 - BILLAUD
- 2 - BRANDY Cyril
- 3 - BRIAND Joël
- 31 - BROUSSARD Franck
- 17 - BRUNET
- 22 - COMPAGNON
- 24 - COUDRAU
- 25 - CRON
- 6 - DENECHERE Robert
- 27 - DENECHERE Pierre
- 28 - FORT Paul
- 29 - FOUCHER Marc
- 13 - FRADIN
- 30 - FRANCOIS
- 32 - GARRAUD Pierre
- 31 - GARRAUD Pierre
- 53 - GEOFFROY
- 33 - GESTREAU
- 34 - GILBERT Bruno
- 35 - GODAIN
- 36 - GOURDON Jean
- 1 - GOURSAUD Bernard
- 37 - GUIBERTEAU
- 4 - GUINDANT Jean-Michel
- 39 - JOSET Gilles
- 18 - MARCHAND Lucette
- 40 - MARIAUD
- 44 - MOINET Frédéric
- 41 - MIRONNEAU Didier
- 42 - MIRONNEAU Henry
- 43 - MIRONNEAU René
- 16 - PASTINA
- 12 - PERAUD Eric
- 46 - QUERON Jean-François
- 47 - RAYE Patrice
- 50 - ROLLAND
- 48 - ROUSTEAU
- 49 - SAVARIT
- 38 - SEBASTIEN
- 52 - TESSIER Marcel
- 8 - TEXIER Jean-Louis
- Limite de section



Déplacements domiciles travail

Habitants de Brie sous Matha travaillant à :

Saintes	3
Matha	3
Cognac	3
Angoulême	1
Jarnac	1
Sonnac	1
Breville	1
Hors département	1

Total de 14 personnes

Habitants d'autres communes venant travailler à Brie sous Matha

Gourvilette	1
Authon	1
Breville	1
Matha	1

Total de 4 personnes

Les commerces et services sur la commune

La distance de 8 kms correspond à la commune de Matha.

La distance de 3 kms correspond à la commune de Breville ou Sonnac.

Équipement	Existence ou nombre	Distance à la commune fréquentée	Communes équipées			
			du département		de taille équivalente en %	
			Nombre	%	Région	France
Services généraux						
Garage	NON	3	245	51.9	9.8	11
Artisans du bâtiment						
Maçon	NON	2	346	73.3	31.7	24.2
Électricien	NON	8	208	44.1	7.8	9.7
Alimentation						
Alimentation générale, épicerie, dépôt de pain	NON	Sonnac -3	204	43.2	5.4	8.0
Boulangerie, pâtisserie	NON	Sonnac -3	239	50.6	5.4	4.9
Boucherie, charcuterie	NON	///	156	33.1	1.5	1.5
Services généraux						
Bureau de poste	NON	Sonnac -3	199	42.2	2.0	3.4
Librairie, papeterie	NON	8	72	15.3	0.0	0.1
Droguerie, quincaillerie	NON	8	75	15.9	1.0	0.3
Autres services à la population						
Salon de coiffure	NON	Sonnac -3	117	37.5	2.0	1.5
Café, débit de boissons	NON	Ballans - 3	285	60.4	21.5	31.8
Bureau de tabac	NON	3	275	58.3	12.2	16.1
Restaurant	NON	3	219	46.4	13.7	23.9
Équipement	Existence ou nombre	Distance à la commune fréquentée	Communes équipées			
Enseignement public du premier degré						
École maternelle ou classe enfantine	OUI	RPI Sonnac	278	58.9	9.3	14.9
			du département		de taille équivalente en %	
			Nombre	%	Région	France
Enseignement du second degré premier cycle public ou privé						
Collège public	NON	Matha -8	41	8.7	0.0	0.0
Fonctions médicales et paramédicales (libérales)						
Dentiste	NON	8	93	19.7	0.0	0.1
Infirmier ou infirmière	NON	8	135	28.6	2.0	4.5
Médecin généraliste	NON	8	145	30.7	1.0	0.9
Pharmacie	NON	8	122	25.8	0.5	0.1

Des commerces itinérants complètent les services commerciaux manquants

- boulangerie 1 fois / jour
- boucher 2 fois / semaine
- épicier 1 fois /semaine

L'école maternelle et primaire fait l'objet d'un regroupement pédagogique intercommunal avec les communes de Sonnac et Haimps. Un ramassage scolaire est organisé.

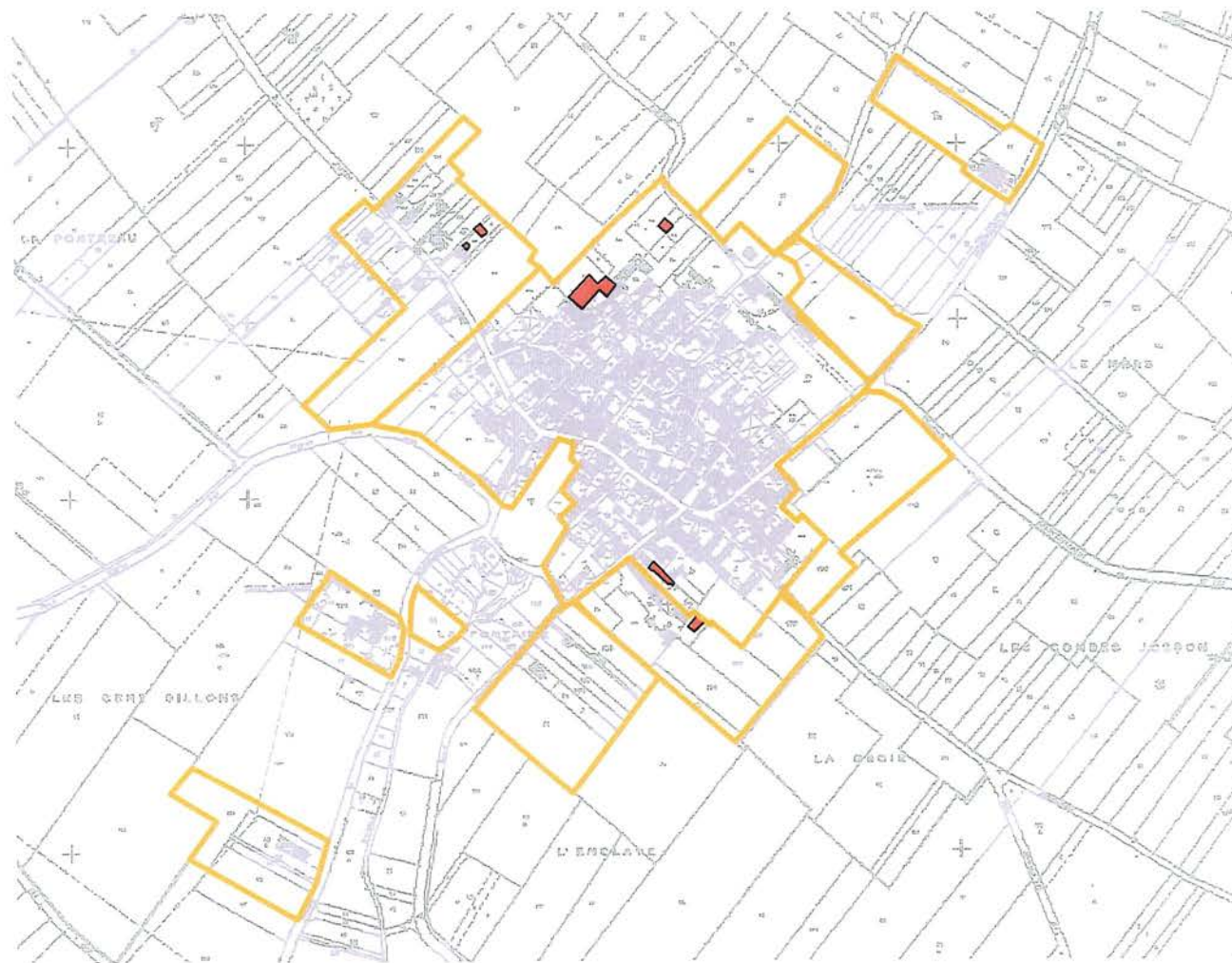
L'attraction de Matha est la plus importante en terme de services commerciaux. Concernant les établissements de santé, la commune dépend de Cognac et de St Jean d'Angély.

BILAN DE L'ANCIEN DOCUMENT D'URBANISME

L'ancien document prévoyait
l'ouverture à l'urbanisation de :

3,90 Ha à usage d'habitation dans les
zones U et 11,75 Ha dans les zones NA

Le plan ci-dessous représente les 4
constructions depuis 1988.
Les zones figurées en orange
représentant les zones U et NA



Surface en Ha des zones ouvertes à l'urbanisation du POS hors bâti

	NA	NAa	NAb	NAi	UA	UB	UX	Total
Terres	0,358			0,941	0,824	0,623	0,735	3,481
Vignes	3,41		0,363	0,077	0,197	0,64	0,41	5,097
Prairie naturelle		0,249				0,779		1,028
Jardins	1,576				0,001	0,207	0,174	1,958
Peupleraie				0,834				0,834
Vergers			0,905		0,143			1,048
Total	5,344	0,249	1,268	1,852	1,165	2,251	1,319	13,448

Le tableau ci-dessus montre que près de 7 ha sur 13,5 ha des zones ouvertes à l'urbanisation de l'ancien POS sont représentés par des cultures spéciales (Vigne, Vergers ou peupleraies). Seul 3,5 ha soit un peu plus d'1/4, en nature de terre, pourrait relativement facilement changer d'affectation.

En ce qui concerne l'offre de terrain à aménager, l'actuel document a offert peu de possibilité :

- **Présence importante de cultures spéciales**, le prix de ce foncier étant à un prix quasiment égal à celui du terrain à bâtir
- **Fort attachement au foncier de la présente génération de propriétaires**, ne souhaitant pas se dessaisir de la terre surtout dans un contexte viticole
- **Volonté des propriétaires exploitants de pérenniser et développer un outil de production pour les enfants.**

Tout ceci engendre une très forte rétention foncière rendant impossible la mise sur le marché de terrain à bâtir

Les demandes sont néanmoins importantes :

- ✓ Une par mois en accession à la propriété
- ✓ Une par semaine en locatif

Les ventes de maison sont très rares et le prix élevé, notamment du fait de la pression exercé sur le marché par les acheteurs étrangers, ce qui rend difficile les projets d'acquisition des jeunes ménages souhaitant s'installer sur la commune

Le droit de préemption urbain institué dans le cadre du POS a permis cependant diverses réalisations :

- Acquisition d'une maison pour la réalisation de deux logements sociaux
- Acquisition d'une maison pour un aménagement de carrefour (RD 224 vers Cognac)
- Acquisition d'une parcelle en bordure du Ru pour l'aménagement des abords de la fontaine
- Mise en retrait d'un ensemble bâti, acheté aujourd'hui à l'amiable par la commune afin de sécuriser la traversée du village

Aujourd'hui une demande réelle de terrains à bâtir est constatée sur la commune, en partie de la part de jeunes issus de la commune qui souhaite s'installer. Si cette demande n'est pas satisfaite, les risques d'accélération de perte de population par installation sur les communes voisines sont réels.

ELEMENTS DU PROJET DE DEVELOPPEMENT

Synthèse du diagnostic de la commune

Points forts	Points faibles
Vie sociale et culturelle représentant des atouts importants en matière d'intégration d'une nouvelle population Qualité du cadre de vie (qualité des paysages, du patrimoine architectural...) Situation géographique (à moins d'1/4 d'heure des principaux commerces et services) Caractère viticole de la commune	Absence de commerce (représentant un handicap d'attractivité) Petite taille de la commune (rendant plus difficile le changement d'affectation des terrains, lui-même accentué par une forte rétention foncière) Population vieillissante Très forte rétention foncière liée à la présence de la vigne

Les axes du projet de développement de la commune

- ♦ Rajeunir la population par une offre de terrains pour permettre l'installation de nouveaux arrivants et de nouvelles activités
- ♦ Poursuivre l'amélioration du cadre de vie (Fontaine, aménagement des berges, verdissement du centre bourg...)
- ♦ Sécuriser la traversée du bourg
- ♦ Favoriser l'installation d'un commerce type multi-services



- Les routes
- L'assainissement
- L'eau potable et la défense incendie
- La collecte des déchets
- Les réseaux divers

Les routes

Plusieurs axes de type routes départementales traversent la commune :

-la **RD 124**, qui implique une requalification de l'entrée d'agglomération : mise en valeur du panneau d'agglomération, sécurisation, végétalisation...),

-la **RD 224**, qui implique également une requalification de l'entrée de l'agglomération, notamment au regard de la sécurité.

Les comptages de la direction départementale de l'équipement seulement sur la RD 124 donnent les chiffres suivants : 101 véhicules/jour.

Par ailleurs, la commune envisage de conserver différentes servitudes d'alignement communales, une autre servitude d'alignement concerne le CD, ces servitudes seront reportées sur le plan des servitudes.

Il est important que la commune soigne ses entrées de village, car un projet de plantation appelé « les étapes du cognac » porté par le pays verra le jour bientôt. Aussi, ce projet favorisera un développement du tourisme.

L'assainissement

En ce qui concerne la mise à l'étude d'un schéma directeur d'assainissement, la commune a adressé une demande au syndicat départemental des eaux au mois de mars 2003. Cette étude peut être intégrée au programme 2004, vers la fin de l'été, ce qui signifie la remise d'un document au cours du printemps 2005.

L'eau potable la défense incendie, et la desserte en électricité

Les cartes jointes font état des différentes dessertes de la commune. Il n'y a pas de problème majeur à noter, la carte de desserte en eau a été établie en avril 2003 par le syndicat départemental des eaux.

Collecte des déchets

La collecte des déchets est assurée par la communauté de communes de Matha, une fois par semaine le mardi matin ; et alternativement les papiers ou les emballages ce même jour. Le point d'apport volontaire est situé près de la salle polyvalente, et le reste des déchets est déposable à la déchetterie de Matha.

**JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU
ET MISE EN PERSPECTIVE DES ELEMENTS DU PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**



Rappel des enjeux

**Les espaces affectés à l'habitat
Les espaces affectés aux entreprises
Des projets pour la qualité du cadre de vie
Les espaces naturels et les paysages**

**Bilan environnemental
Mise en perspective du PADD**

UNE RETENTION FORTE

Cette rétention foncière se mesure par le bilan de l'utilisation de l'outil « Droit de Préemption Urbain » (D.P.U) qui a été mis en place par la commune. L'exploitation de ce DPU, n'a pas permis d'ouvrir les zones d'urbanisation future du fait de la présence de la vigne au droit des zones urbanisées.

L'intervention de la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) dans le cadre de ces missions classiques de constitution de réserves foncières au profit des collectivités, a permis de constituer une réserve foncière située au-delà du cimetière.

Le développement de l'urbanisation autour du bourg compte tenu de ce qui a été évoqué précédemment est délicat. A titre indicatif, les surfaces potentiellement urbanisables ne représentent que 3,5 ha pour des parcelles situées au Sud-Ouest, toutes les autres parcelles urbanisables au titre de l'ancien POS n'étant pas mobilisables du fait de la culture de la vigne (parcelles situées au Sud et à l'Est) et du fait de culture sous contrat du type cassis (parcelle située au Nord).

Il faut préciser qu'à ce jour le marché de la vigne est très haut, proche du marché du terrain à bâtir.

Marché de la vigne en 2002 Brie sous Matha	
Surfaces	Prix/ha en euros
1.86.95	18294
0.56.10	14956
0.54.90	18294
0.50.35	23629
0.65.07	15656
<i>prix moyen/ha :18166 euros (119160 francs/ha)</i>	

Sur ces bases, le prix d'acquisition de ces parcelles plantées en vigne peut se rapprocher de celui de la terre agricole à condition que l'exploitant accepte d'arracher sa vigne ; il conserve dans ce cas les droits de plantation qui sont transférés sur de nouvelles parcelles, par exemple : le stock foncier de la commune qui peut servir de monnaie d'échange.

Dans cette hypothèse, le coût de reconstitution de la vigne s'établit aujourd'hui à 15000 Euros/ha, auxquels il faut rajouter la perte de revenu sur au moins trois années (données fournies par l'ONIVIN de Bordeaux).

Tout ceci limite fortement les possibilités d'utiliser les stocks fonciers de la commune pour régler le problème de la rétention foncière.

LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Dans ce contexte, la commune ne peut disposer dans de bonnes conditions de terrains constructibles. De cette analyse conduite et des avis émis ici ou là, la rétention foncière est très forte.

Afin de trouver les surfaces nécessaires, l'ouverture des zones à l'urbanisation serait uniquement possible dans les secteurs suivants :

- la partie Sud-Ouest de la commune, sur deux secteurs de part et d'autre de la voie totalisant 3,5 ha permettant la construction de maisons d'habitation mais également sous la forme de lotissement. Cette zone ne sera pas très productive en terme d'habitat, la rétention foncière étant très forte ; les seules habitations qui seront réalisées seront à l'initiative et à l'usage des propriétaires fonciers.
- la réserve foncière de la commune utilisée en deux parties :
 - ✓ la première en zone, d'urbanisation future de 2,75 ha, sous la forme d'un lotissement qui serait d'initiative communale, avec un îlot réservé à un groupe d'habitation (logements locatifs sociaux, avec la participation de la SEMIS),
 - ✓ la seconde partie en réserve foncière non affectée.

La capacité d'accueil du centre bourg est réduite par rapport au POS du fait de la non-disponibilité de parcelles à construire, seules quelques dents creuses devraient répondre à des demandes de propriétaires fonciers.

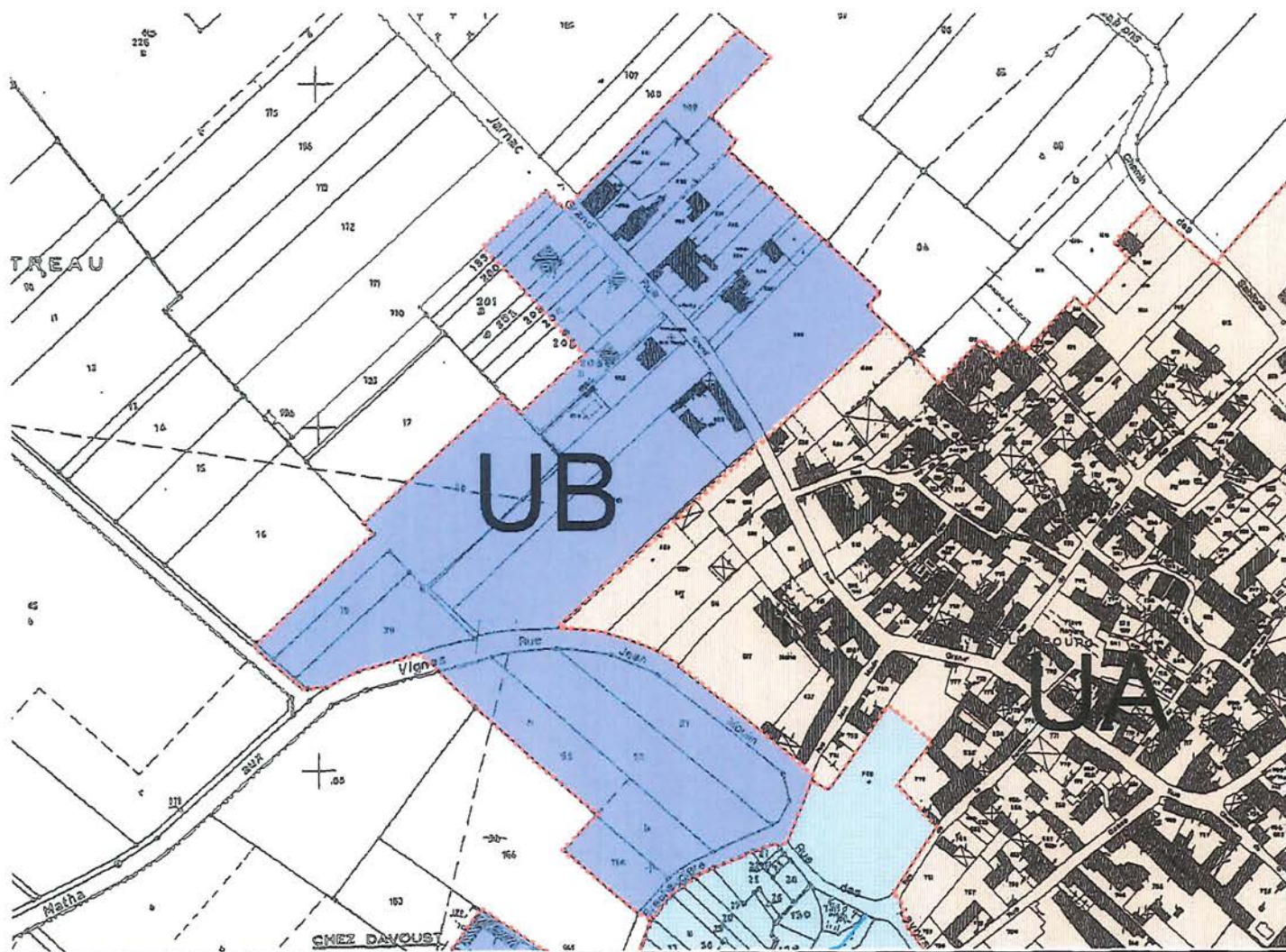


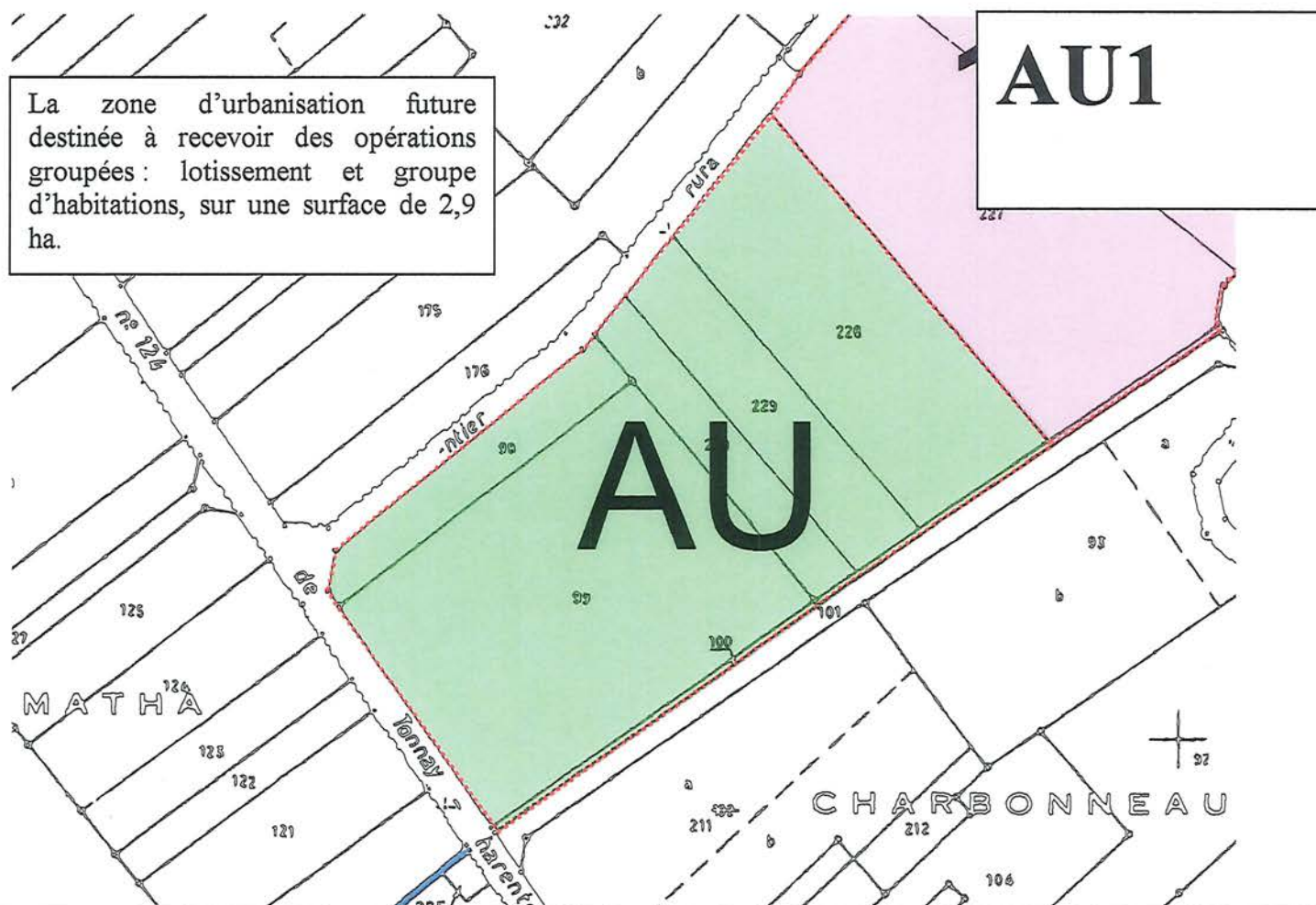
les deux zones situées au Sud et concernée par l'extension de l'habitat sous forme individuel



la partie de parcelle concernée par le projet de lotissement







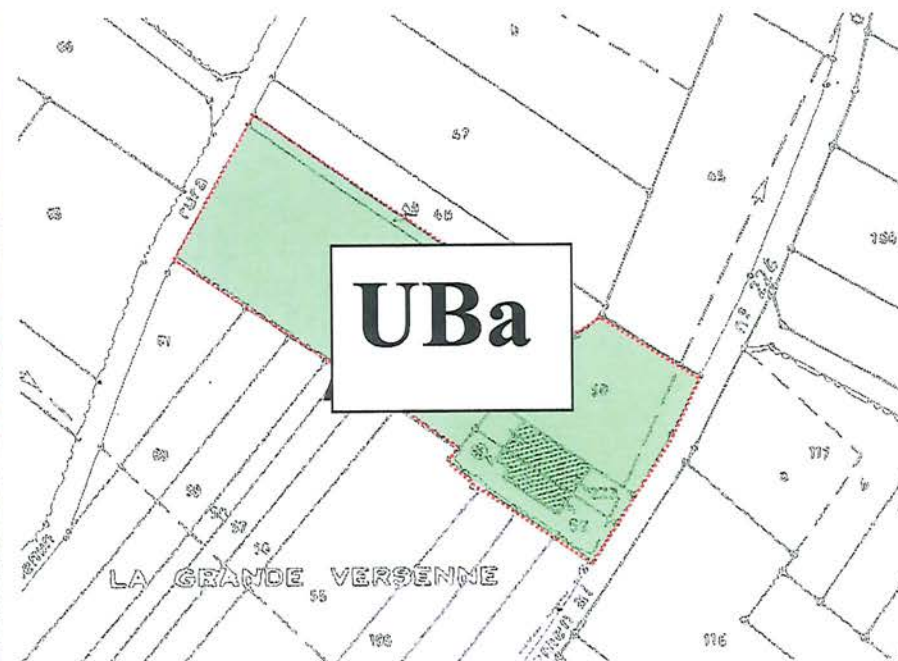
Cette zone sera consommée en deux temps, en effet, un secteur AU1 d'environ 3 ha, permettra d'étendre le lotissement dès que la première tranche sera en voie d'achèvement.

LES ENTREPRISES

Les entreprises locales, dont un chapitre de cette étude leur a été consacré, ne sont pas actuellement en attente d'une zone particulière ; les extensions d'activités seront dans la majorité des cas conduites sur place, indépendamment du maintien de la zone précédente du POS sur une surface de 1.2 ha, avec la reprise éventuelle d'un bâtiment sinistré (incendie).



le bâtiment sinistré au Nord de la commune



la zone destinée aux activités artisanales

§ I- Estimation des besoins en surfaces constructibles

En effet, généralement les besoins en habitat de la population en place peuvent être quantifiés par des calculs autour de la notion de point mort ³, cette estimation est de 8 logements par an pour 1000 habitants (calcul France 1982-1990).

Ce type de calcul sera utile en terme de comparaison, mais ne sera pas repris pour la commune de Brie sous Matha :

- en raison d'une statistique insuffisante,
- par l'absence de l'évaluation du potentiel de développement économique de la région.

Au vu du dernier recensement, on constate une augmentation de la population entre les périodes 1999 et 2002 de 6,25%. Si ce taux était appliqué pour la période 2002-2014 (soit une validité de 10 années pour le PLU), la commune pourrait compter 215 personnes en 2014, soit un gain d'environ 30 personnes.

Le taux d'occupation actuel est de 2,3 personnes par logement, en augmentant ce taux à 2,5 du fait d'un rajeunissement possible de la population, il faudrait dans l'absolu construire 10 à 12 logements.

§ II – Retrouver un rythme de construction plus soutenu

La stratégie communale est de peser plus fortement sur son développement, les éléments territoriaux sont les suivants :

- les lotissements des communes voisines se sont bien remplis, mais au bout de plusieurs années ; par ailleurs certaines communes sont proches des zones d'emploi.

³ La notion de point mort :

Des logements doivent être construits pour remplacer la désaffectation ou la destruction de certains, compenser l'accroissement du nombre de logements vacants et de résidences secondaires et répondre à la baisse tendancielle du taux d'occupation des logements.

§ III – Hypothèses de construction

Si l'on tient compte de l'ensemble des paramètres analysés, la commune estime les besoins à une vingtaine de logements dans les cinq prochaines années, soit le double dans les 10 ans à l'horizon du PLU.

La taille moyenne des lots est évaluée à 1000 m², y compris la voirie et les espaces verts.

Les besoins sur 10 ans sont alors évalués à :

1000 m² x 2 permis/an x 5ans x 1,5 (coefficient de rétention foncière centre bourg) = 6 ha

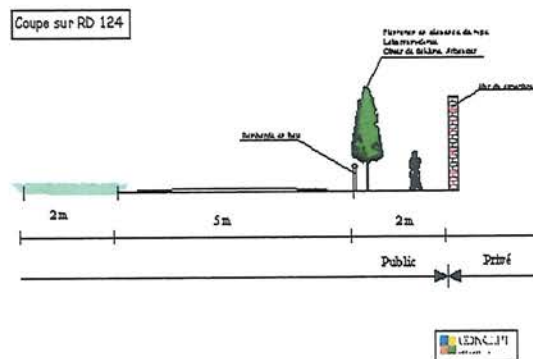
§ - IV La stratégie communale

L'initiative publique comme évoquée ci-avant, se manifestera dans le cadre d'une opération de lotissement communal, avec le partenariat de la SEMIS pour constituer un îlot réservé à un groupe d'habitation à caractère locatif social.

Les équipements communaux sont très largement suffisants ; par contre un emplacement réservé sera prévu au droit du cimetière afin de déplacer l'aire de stationnement des voitures le long de la RD 124 afin de réaliser une liaison sécurisée piétons et cyclos entre le centre bourg et le futur lotissement.



le mur du cimetière et l'espace gravillonné pour le stationnement des véhicules



Exemple de simulation
d'aménagement sécurisé piétons-
cyclos, entre le futur lotissement et le
centre bourg.





Autre aménagement possible

LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES

Les espaces naturels et les paysages, seront pris en compte par les zones agricoles du PLU, par les Espaces Boisés Classés à Conserver ou à Créer, mais également par la mise en œuvre de la loi Paysage à partir des inventaires de terrains réalisés et de la volonté de la commune de vouloir protéger telle ou telle plantation, alignement d'arbres ou haie champêtre.

Par ailleurs, la commune souhaite poursuivre son effort de protection et de mise en valeur du vallon du Ru, dans le droit fil des aménagements réalisés sur le secteur de la Fontaine, en proposant la mise en place d'une Zone d'Aménagement Différée (ZAD), lui permettant de préempter en cas de vente de parcelle agricole riveraine du ruisseau.

La mise en place de la ZAD, doit apporter à terme la maîtrise des berges et des parcelles riveraines, la réalisation et l'aménagement d'une boucle de promenade à partir des aménagements réalisés à la Fontaine. Enfin, cet outil conforte le classement NP des terrains au titre du PLU, ces terrains arrivant au cœur du centre bourg.



la vallée du RU et les terrains cultivés jouxtant le cœur du bourg

La commune dans le cadre de cette réflexion de territoire au titre du PLU, souhaite reprendre son projet d'embellissement du centre bourg en engageant de son côté des plantations et en soutenant toute initiative privée dans l'esprit du plan indicatif présenté dans le PADD.

Une information municipale sera consacrée à cette opération, indépendamment de celle portée dans le cadre de la consultation légale au titre du PLU.

Le PLU de Brie sous Matha s'est donné comme ambition :

- **d'engager la protection urbaine du bourg** ; en effet, le périmètre d'urbanisation est homogène, concentré autour du centre-bourg en favorisant là où cela est possible l'extension très modérée de l'urbanisation, et une greffe de nouvelle population,
- **de proposer en termes d'objectifs un schéma d'organisation du futur lotissement qui promeut des espaces verts et communs, des liaisons inter-quartiers sécurisés,**
- **de prendre fortement les arrivées sur Brie sous Matha à partir des RD 124 et 224** ; en effet des propositions en terme d'objectifs seront avancées dans le PLU tant sur les plans paysagers qu'au titre de la sécurité,
- **de protéger les perspectives intéressantes et les franges urbaines** ; en effet le PLU prévoit cette protection avec un zonage de 62 ha, interdisant les constructions de bâtiments agricoles disgracieux pour les perspectives urbaines,
- **de prendre en considération le périmètre de protection du captage du « Chemin de Matha »**, en effet le PLU prévoit cette protection avec un zonage de 118 ha, interdisant les constructions agricoles relevant des installations classées et du règlement sanitaire départemental,
- **de protéger l'espace agricole** ; en effet le PLU dans son règlement offre une protection forte de l'activité agricole, et favorise une construction de qualité,
- **de ne pas miter l'espace agricole** ; en effet le PLU ne prend en compte que les quelques constructions hors du périmètre d'urbanisation,
- **de protéger le vallon du RU,**
- **de protéger le patrimoine ordinaire de la commune au titre de la loi paysage** ; en effet le PLU protège les bois existants au titre des EBC, mais ajoute une protection du patrimoine végétal que ce soit les arbres isolés en milieu urbain ou en milieu ouvert, ainsi que les plantations linéaires.

Le bilan chiffré est le suivant :

- Arbres protégés : 47
- Haies arbustives : 2268 ml
- Haies arborescentes : 1494 ml
- Plantations d'alignement : 2385 ml

- Bilan partiel des surfaces

TABLEAU DES SURFACES :

POS	Surface en ha	P.L.U	Surface en ha
Zone urbaines		Zone urbaines	
UA	15,5	UA	15,14
UB	4,8	UB	9,22
UX	2,5	UBa	2,01
Total 1	22,8		26,37
Zone naturelles		Zone naturelles	
NC et NCa	588,75	A	408,26
		AP	60,91
		AS	118,35
	7,55	N	5,70
		NI	5,58
NA	7,4	AU	2,89
NAa	0,25	AU1	3,07
NAb	1,3		
NAi	3,25		
Total 2	608,50		604,76
Total 1+2	631,13		631,13

INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La rétention foncière observée plaide en faveur de la reconduction du Droit de Préemption Urbain (D.P.U) précédemment mis en place en décembre 1988, une nouvelle délibération sera prise en ce sens au moment de l'approbation du document.

Ces éléments sont les suivants :

Fiche 1 L'Amélioration des composantes urbaines

- a- La zone d'urbanisation future
- b- Diversifier l'offre en logements

Fiche 2 Engager le développement de la commune avec des projets collectifs

- a- Améliorer la sécurité et les conditions d'entrée de l'agglomération sur les RD 124 et 224
- b- Engager le verdissement et le fleurissement de la commune

Fiche 3 La qualité du cadre de vie et l'aménagement paysager

- a- Mettre en valeur et protéger le vallon du Ru
- b- Maintenir et protéger la vocation agricole de la commune
- c- Affirmer l'identité paysagère de la commune

Fiche 4 L'organisation des déplacements

- a- Améliorer les conditions de desserte entre le lotissement et le centre bourg