

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRIE SOUS MATHA

## DOSSIER COMMISSION DEPARTEMENTALE DES SITES



*Secteur de Charbonneau – la zone d'urbanisation future dans sa partie Sud*

# Plan Local d'Urbanisme de BRIE SOUS MATHA

## Dossier Commission Départementale des Sites

Le PADD du PLU de la commune de Brie sous Matha s'est donné comme ambition :

### 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

### **1 – Le contexte communal (rappel)**

#### **Une rétention foncière forte**

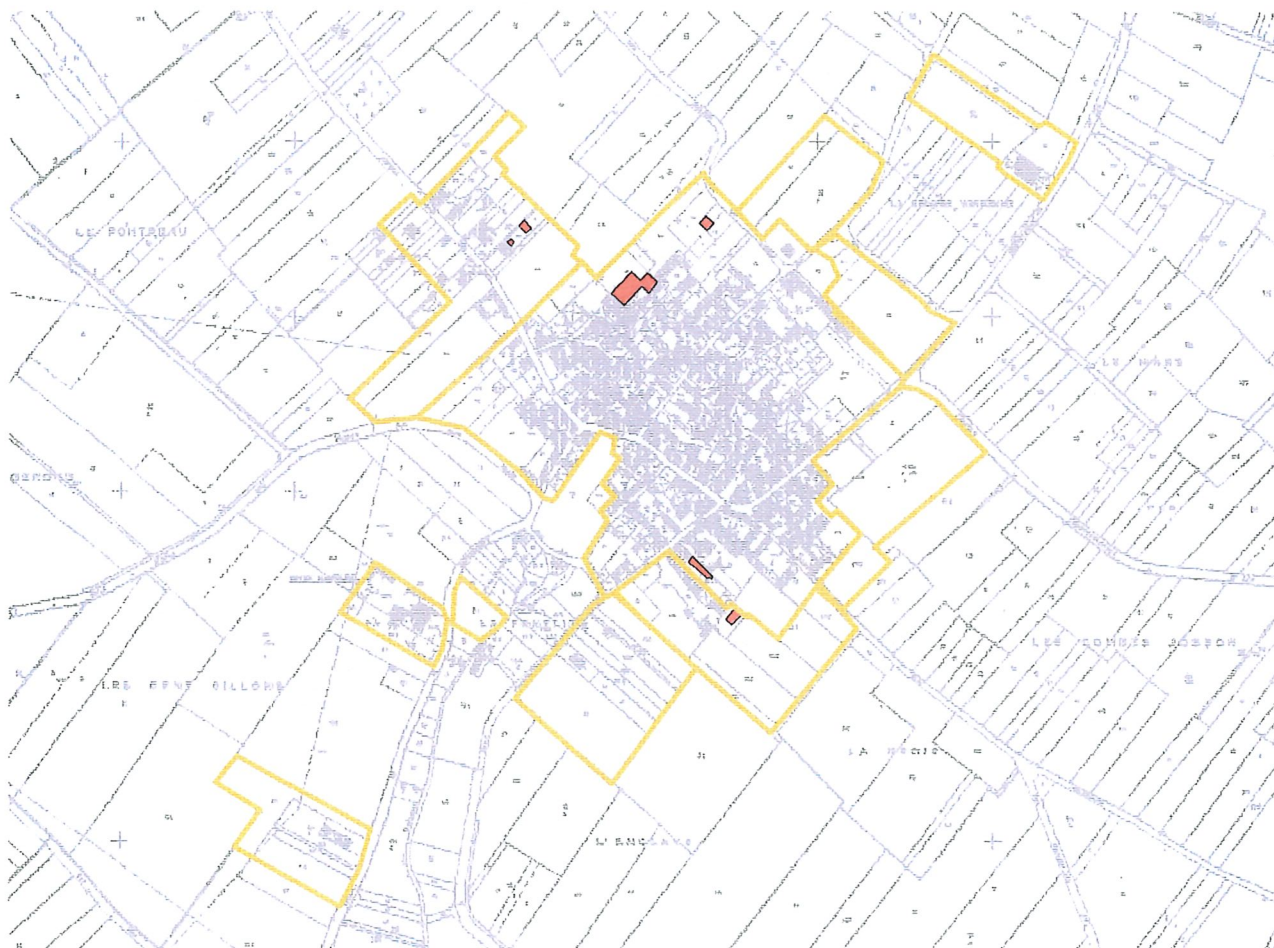
Cette rétention foncière se mesure par le bilan de l'utilisation de l'outil « Droit de Préemption Urbain » (D.P.U) qui a été mis en place par la commune. L'exploitation de ce DPU, n'a pas permis d'ouvrir les zones d'urbanisation future du fait de la présence de la vigne au droit des zones urbanisées.

L'intervention de la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) dans le cadre de ses 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) et de truffières (parcelles situées au sud).



## Bilan du POS de 1988



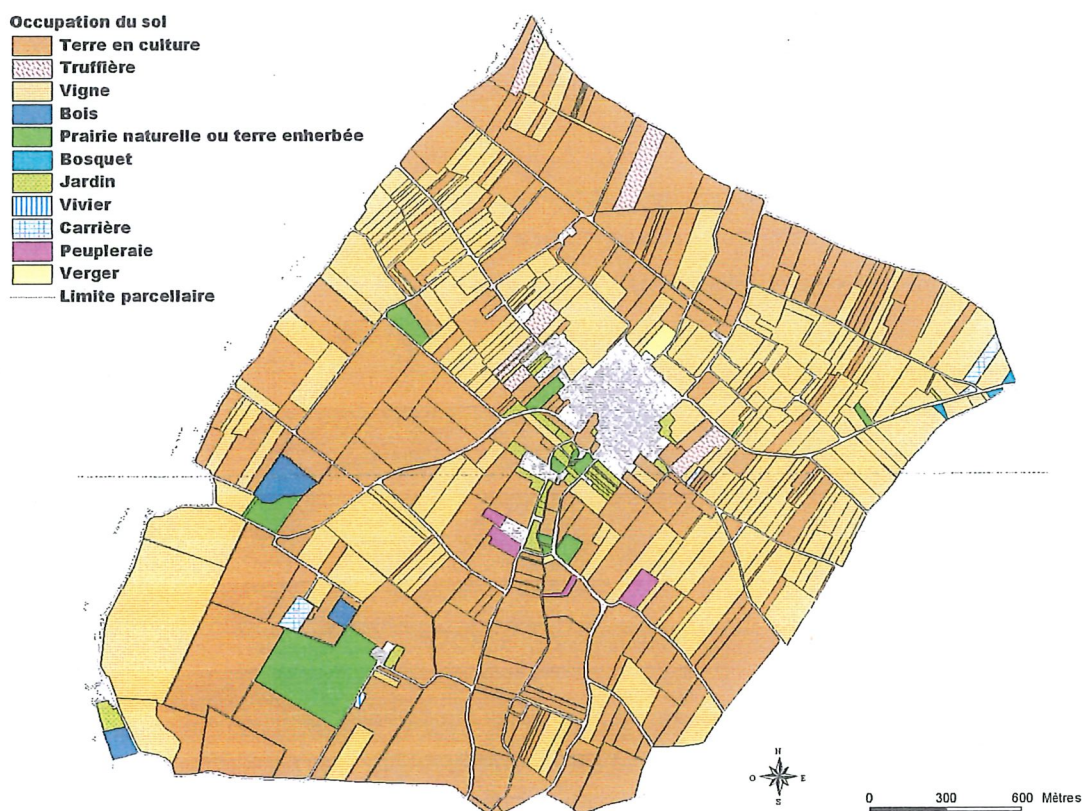
L'ancien document prévoyait l'ouverture à l'urbanisation de :

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

| 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><b>prix moyen/ha : 18166 euros</b></i><br><i><b>(119160 francs/ha)</b></i> |                  |

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



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.

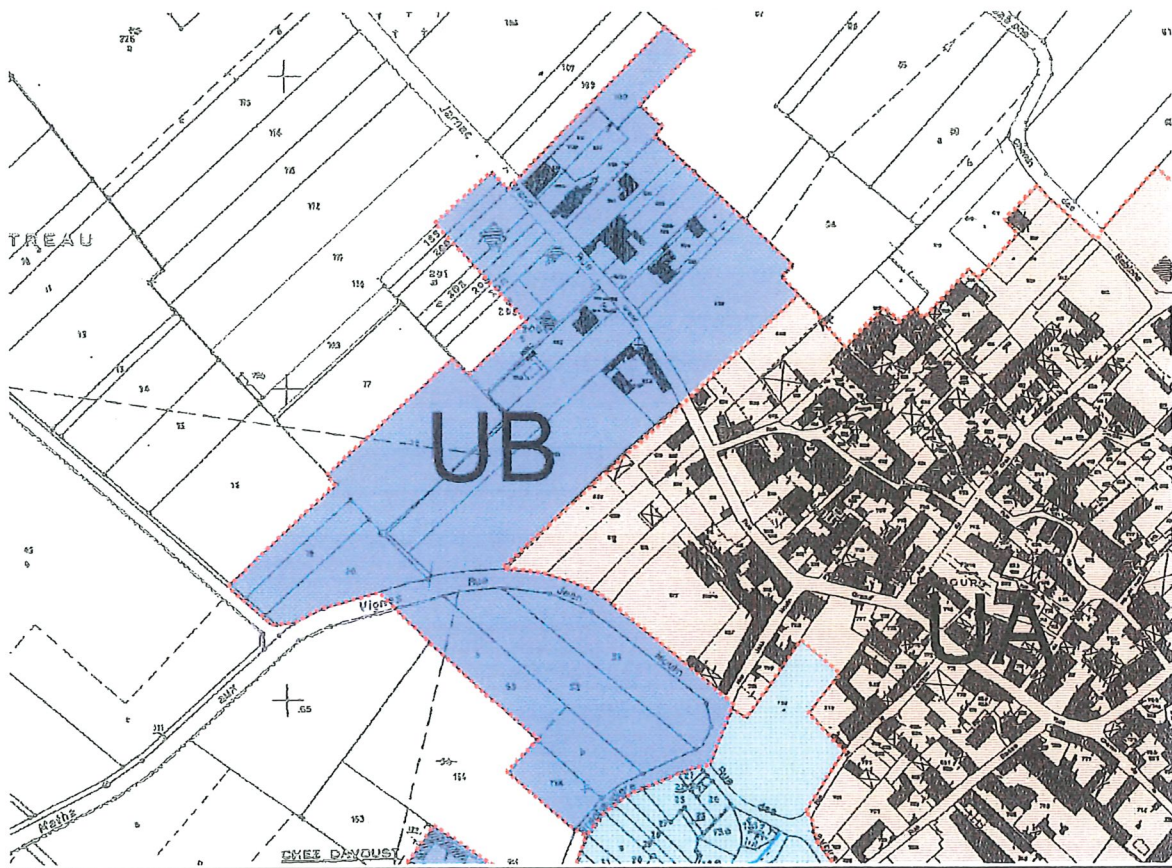


## Le développement de l'habitat

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.

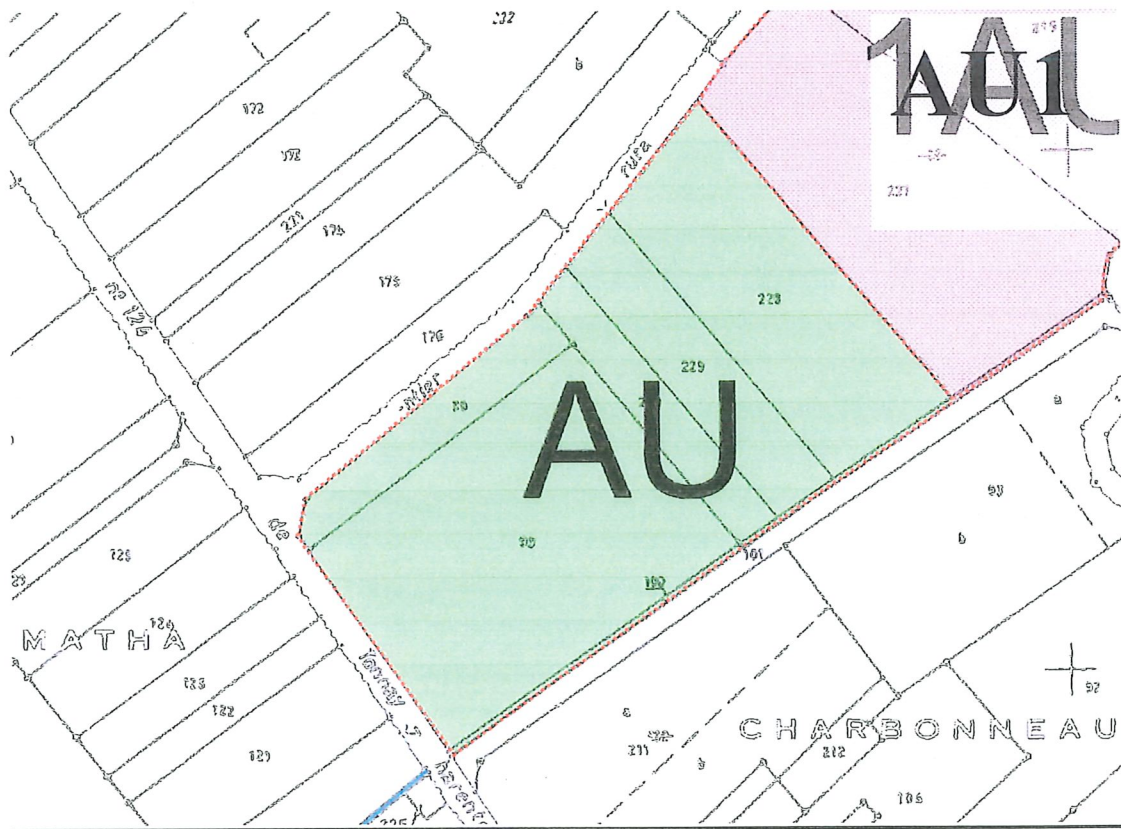
Afin de trouver les surfaces nécessaires, l'ouverture des zones à l'urbanisation serait uniquement possible dans les secteurs suivants :

- 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 2,89 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 de 3,07 ha, en réserve foncière.





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 individuelle*



*la partie Sud de la parcelle concernée par le projet de lotissement*

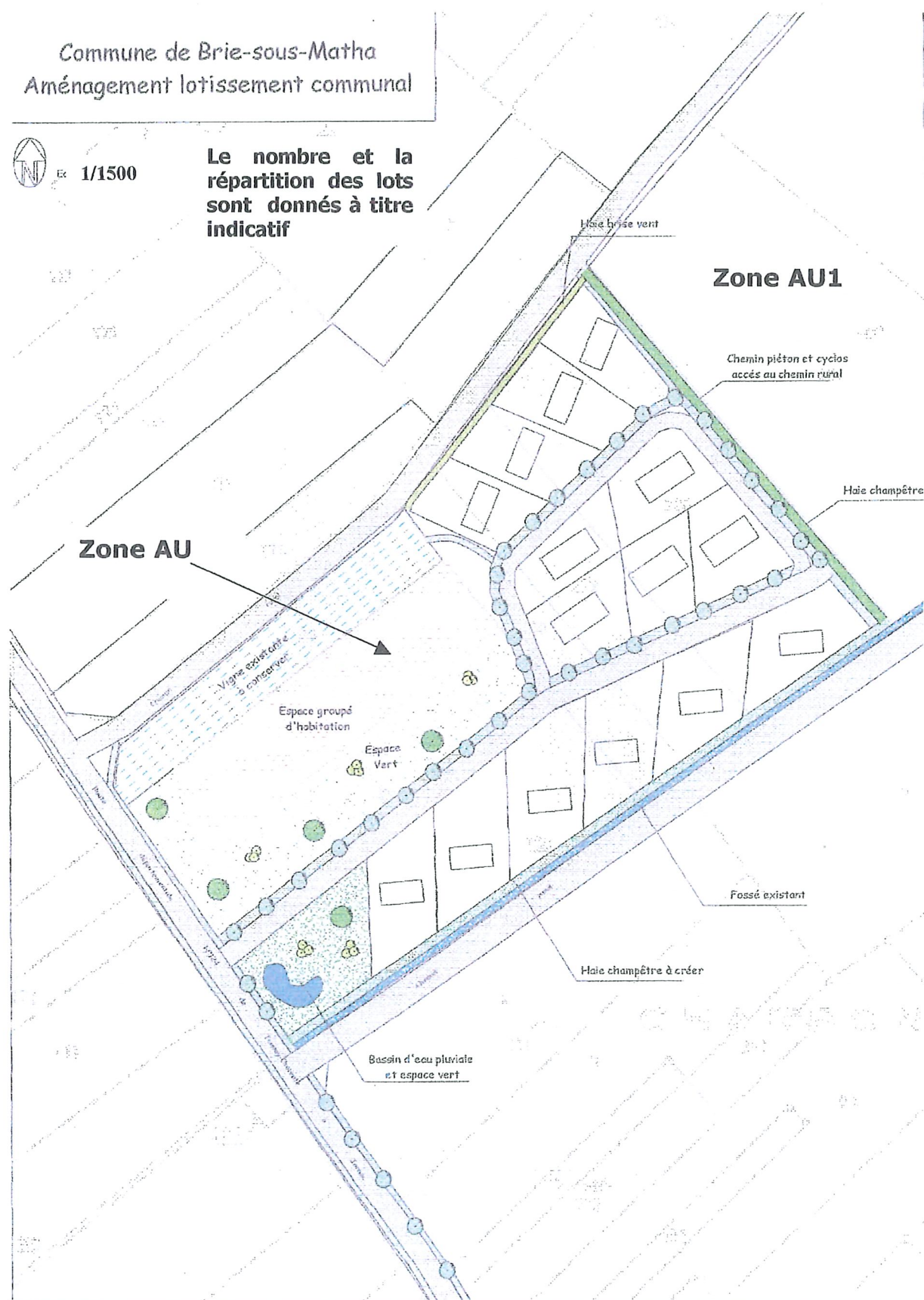
# LES ZONES DU LOTISSEMENT : AU et AU1

Commune de Brie-sous-Matha  
Aménagement lotissement communal



Et 1/1500

**Le nombre et la répartition des lots sont donnés à titre indicatif**





## 1 - Le parti d'aménagement de la zone AU

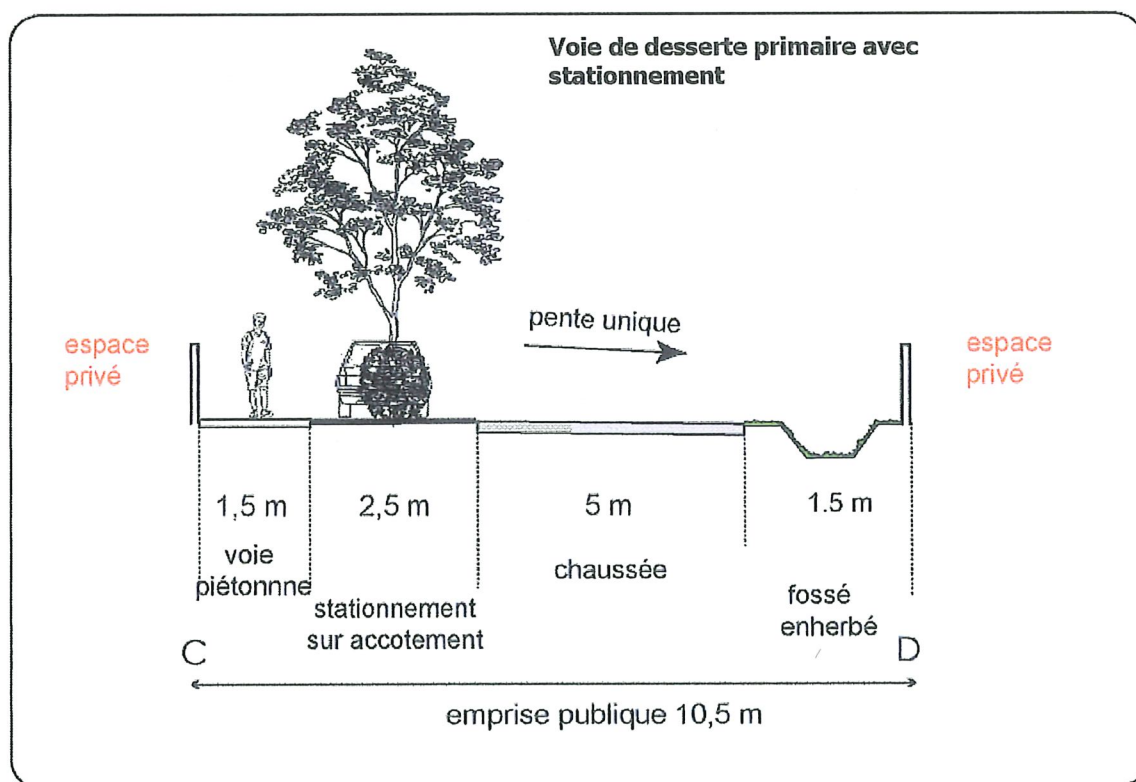
Le principe de base sera de privilégier une mixité de l'habitat, en prévoyant :

- un îlot d'environ 3500 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'habitations groupées ; cet îlot sera directement mitoyen de deux espaces verts, la commune choisissant le maintien ou non de la partie plantée en vigne,
- une autre partie permettant de créer une quinzaine de lots pouvant aller de 600 à 1000 m<sup>2</sup>.

La voirie primaire, dont l'unique débouchée se trouve sur la RD 124 présentera un gabarit d'au moins 10,50 m, cette voie devra permettre de traverser à terme la totalité de la zone (AU1).

Cette voie peut mettre en œuvre les principes suivants :

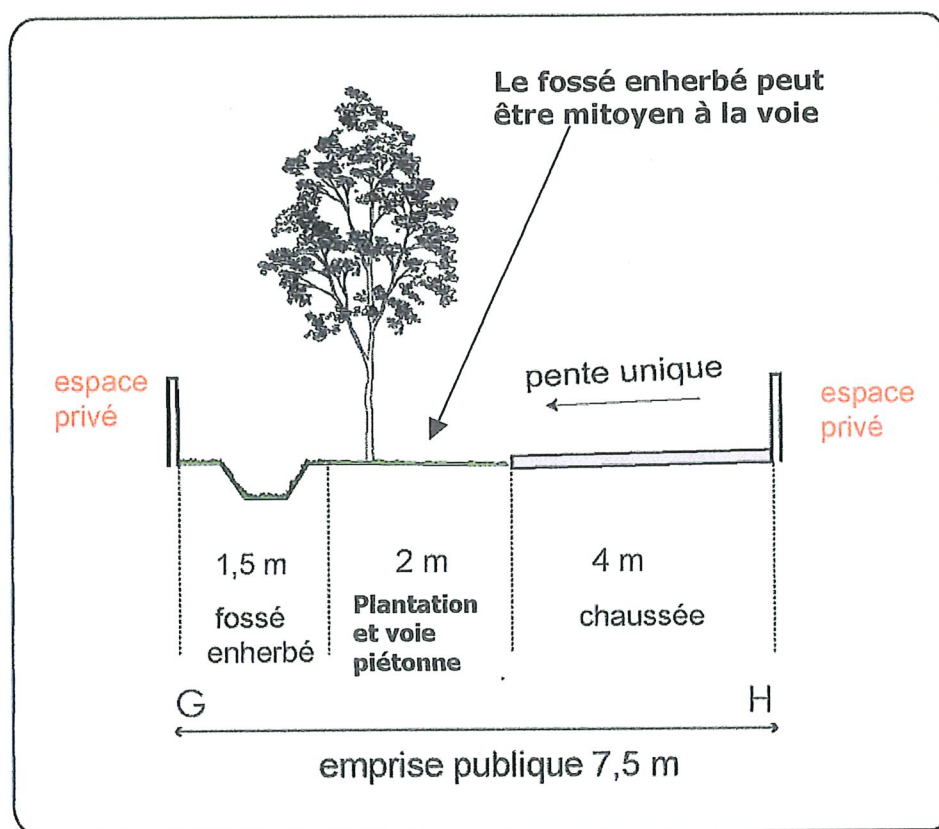
- un cheminement piéton,
- des places de stationnement réparties le long d'un accotement végétalisé,
- une pente unique de chaussée dont les eaux de ruissellement sont collectées dans un fossé enherbé.



Une voie secondaire qui présentera un gabarit d'au moins 7,50 m, cette voie devra permettre de desservir la totalité de la zone (AU).

Cette voie peut mettre en oeuvre les principes suivants :

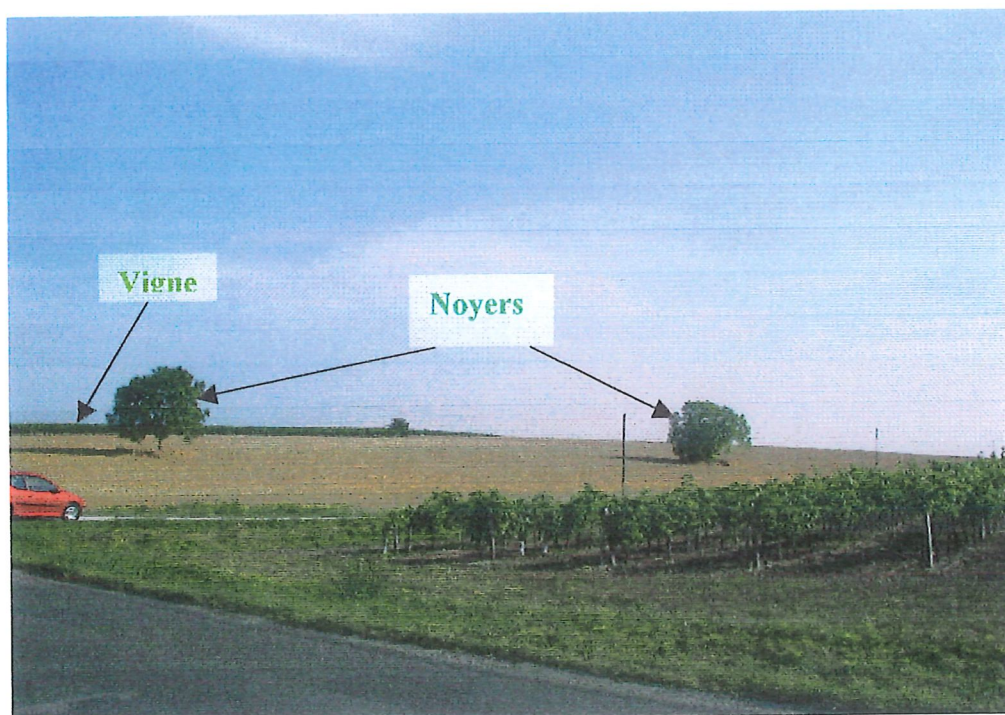
- un cheminement piéton pouvant être planté,
- une pente unique de chaussée dont les eaux de ruissellement sont collectées dans un fossé enherbé, celui-ci pouvant être mitoyen à la voie.



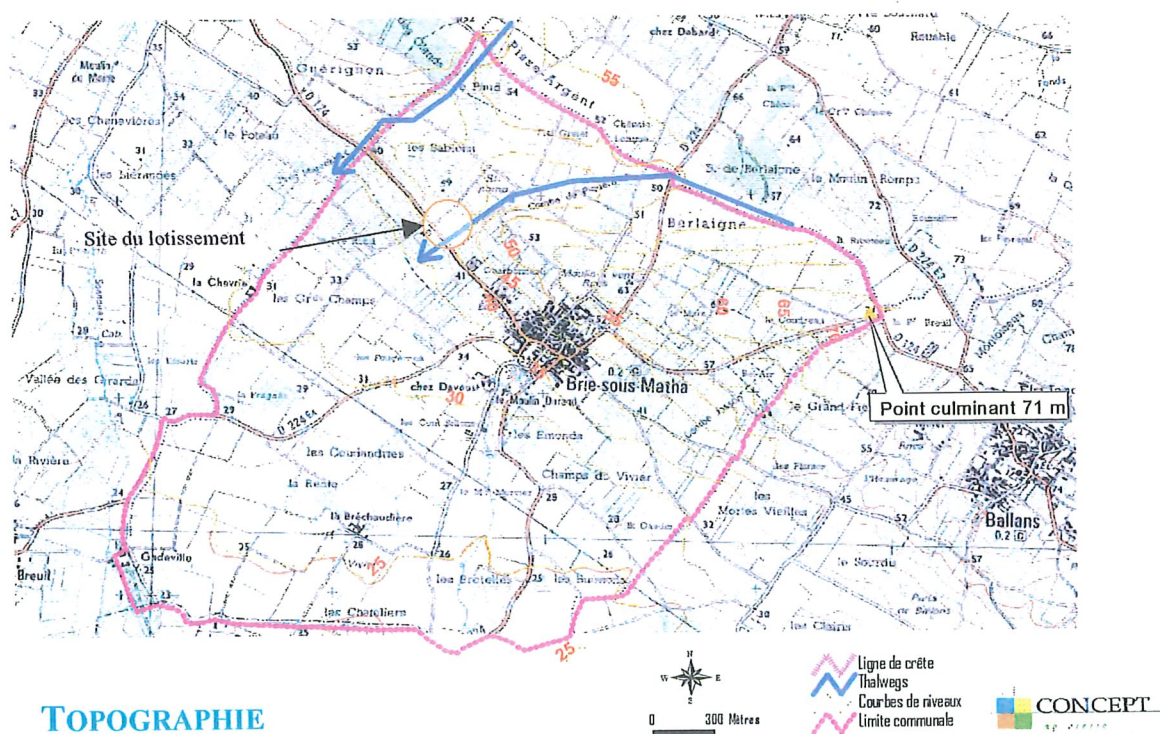
Les principes de voies décrits conservent l'intégralité des chemins ruraux en usage agricole, seuls les cheminements piétons sont raccordés à cette voirie.



## 2 – L'aménagement paysager



Le site se présente en position légèrement dominante (d'environ 10 mètres), au - dessus d'un talweg qui cerne la commune à l'Ouest.



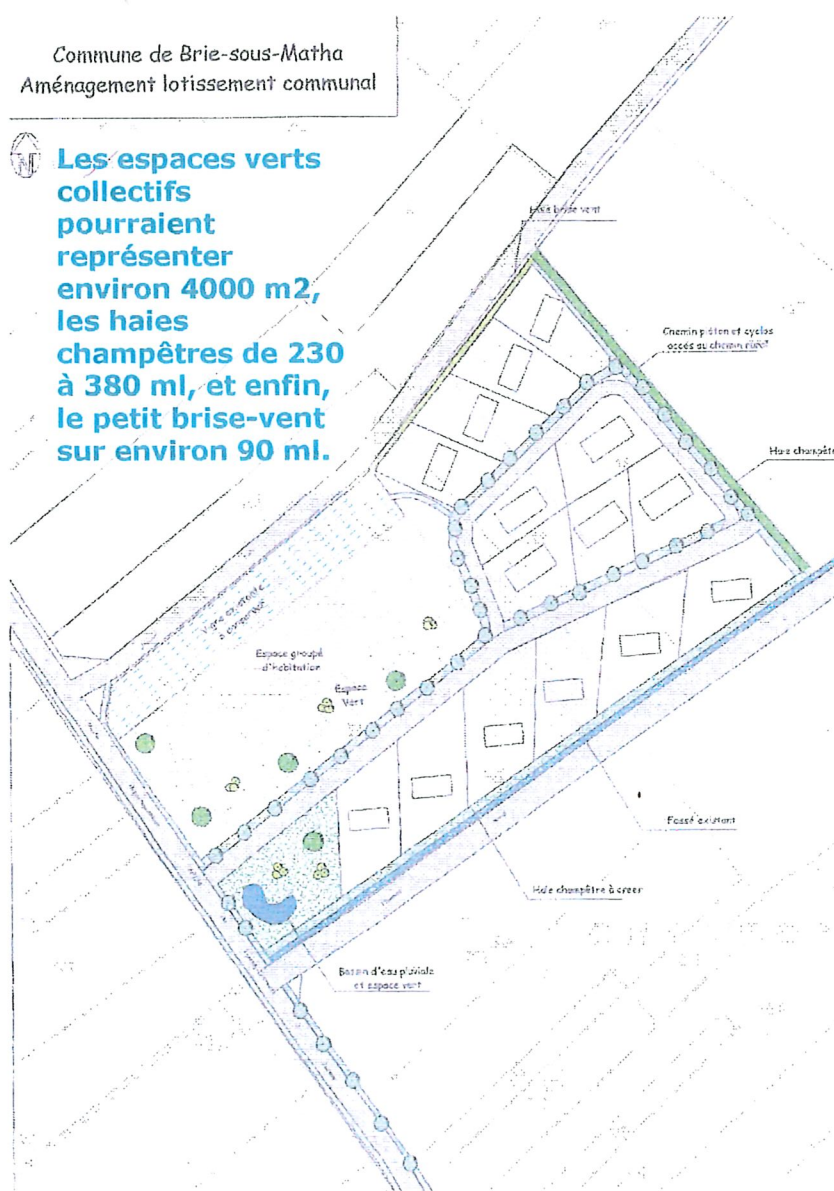
La répartition des lots et la disposition attendue des constructions, doit privilégier des orientations de façades Sud, Sud-Est.

Le site est très dégagé, indépendamment de la présence de deux noyers qui en principe seront intégrés aux espaces verts. Par ailleurs, la vigne qui assure la limite Nord-Ouest sera, soit maintenue, soit remplacée par un espace vert collectif.

L'intégration paysagère de cette opération doit tenir compte de la présence de la vigne dans les parcelles voisines.

Ainsi, il est proposé d'engager des plantations autour de la zone à urbaniser :

- dans sa partie basse, par une haie champêtre de 1,50 m maxi de hauteur, associant des espèces persistantes et caduques en mélange. En limite de zone AU, au Nord-Est, une haie de même type pourrait être prévue. Sa réalisation sera fonction du plan de composition retenu pour la zone AU1.
- en limite Nord-Ouest et dans le prolongement de la partie actuellement en vigne, par un petit brise-vent d'espèces en mélange.





### 3 – Le parti architectural



Le plan de composition définitif devra s'inspirer fortement de ce schéma d'organisation, qui prévoit :

- un îlot réservé pour des habitations groupées, à des fins locatives dont la réalisation pourrait être confiée à un organisme du type SEMIS,
- une zone complémentaire lotie sur des parcelles pouvant varier de 600 à 1000 m<sup>2</sup>.

L'intégration paysagère des constructions sera assurée par l'exploitation du relief de la parcelle, qui présente une partie basse à proximité de la RD 124 ; cette partie permettra éventuellement d'accueillir des constructions plus hautes de type R+1.

Le reste de la parcelle sera urbanisée sous la forme d'un lotissement, les constructions de plein pied seront privilégiées compte tenu d'un relief plus marqué.

#### 4 – La partie réglementaire

### Caractère du territoire concerné

Il s'agit de zones naturelles non équipées destinées à une urbanisation à court terme et moyen terme, sous la forme d'opérations groupées : lotissement et groupes d'habitations. Un secteur AU1 est prévu, il sera ouvert à l'urbanisation dans les mêmes conditions : dès que la zone AU sera urbanisée à concurrence des 2/3.

L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à un plan d'aménagement cohérent de la zone.

#### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### *ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

Sont interdites (sont énumérés que les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone, la liste est limitative) :

- les installations classées,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les installations et travaux divers :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières,
- la réalisation d'aires de stationnement de poids-lourds.

##### *ARTICLE AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS*

Sont autorisés sous conditions :

- Les opérations groupées (lotissements et groupes d'habitations) à condition que soit prévu un schéma d'organisation de la zone.



## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

#### § I – ACCES

▪ Tout terrain enclavé est inconstructible, la desserte des parcelles et des nouveaux lots sera assurée à partir d'un schéma de voirie propre à l'opération de lotissement.

▪ Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

▪ Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### § II – VOIRIE

▪ Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### § I – EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### § II – ASSAINISSEMENT

##### 1 Eaux usées

• Le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome.

Toutefois le raccordement au réseau public d'assainissement sera obligatoire lorsque celui-ci sera mis en place.

▪ L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### 2 Eaux pluviales

▪ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

▪ En l'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur du lotissement qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### § III ELECTRICITE- TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

## § II - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

### ARTICLE AU II – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### §I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve :
  - de contraintes techniques d'implantation,
  - d'une meilleure intégration dans le site.

#### §II – ASPECT DES MATERIAUX

##### *Façades*

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits doivent être composés sur les tonalités de la Saintonge. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers si ces éléments constituent un apport architectural significatif seront autorisés.

##### *Ouvertures*

- Les couleurs des menuiseries seront choisies dans les tons pastels, y compris pour les lasures.

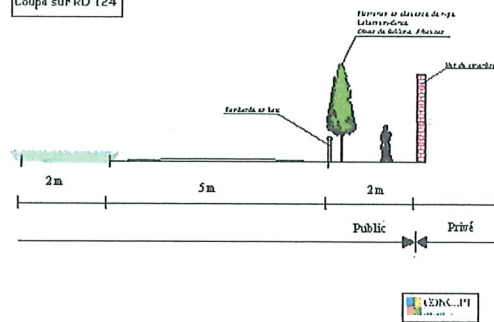
##### *Couvertures*

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte claire non uniforme (du rouge au rosé clair) d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales.
- Pour des constructions d'architecture plus contemporaine d'autres types de matériaux seront autorisés à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.

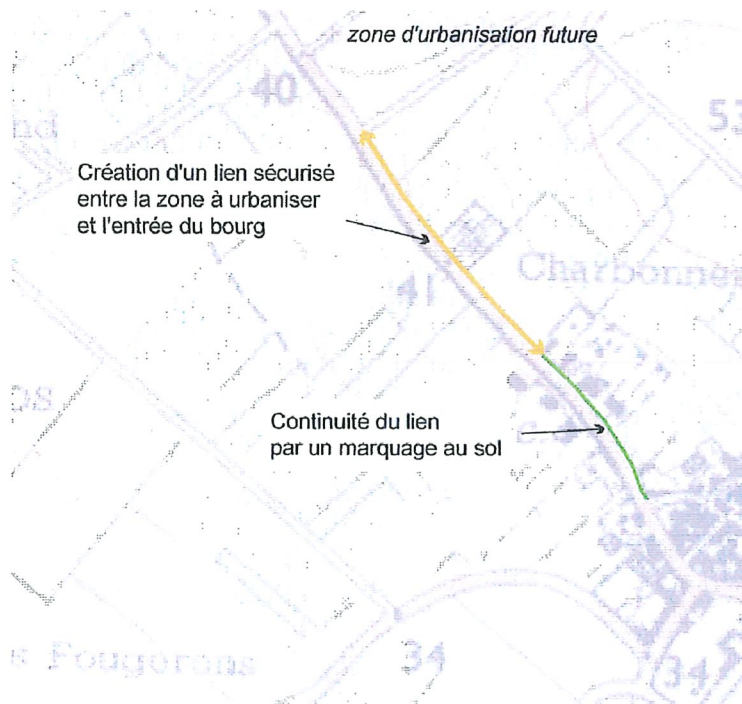




Coupe sur RD 124



Exemple de traitement de liaison



Exemple de marquage au sol