

Commune de BROUSSY-LE-GRAND

Carte Communale



Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du **29 FEV. 2008**
approuvant les dispositions de la carte communale.

Fait à Broussy-le-Grand,
Le Maire,



Vu pour être annexé à notre arrêté en date de ce jour.

Fait à Châlons-en-Champagne, le **17 AVR. 2008**

Le Préfet,

Le Secrétaire Général

AKOUCHE CARON
Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC COMMUNAL	5
1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE	7
1.1. Localisation.....	7
1.2. Intercommunalité.....	7
1.3. SCOT.....	7
2. LES MILIEUX PHYSIQUE ET NATUREL ET LE PAYSAGE.....	8
2.1. Le milieu physique	8
2.1.1. La topographie	8
2.1.2. La géologie et l'hydrogéologie	8
2.1.3. L'hydrologie	9
2.1.4. Risques naturels	9
2.2. Le patrimoine naturel	10
2.2.1. Les inventaires scientifiques régionaux.....	10
2.2.2. Le site Natura 2000 des Marais de Saint-Gond	11
2.3. Le paysage	11
2.3.1. Les entités paysagères.....	11
2.3.2. Les points de repère et les sites particuliers	13
2.3.3. Les sensibilités paysagères.....	14
3. LA FORME URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI.....	15
3.1. La typologie urbaine et l'architecture	15
3.1.1. La forme urbaine	15
3.1.2. Les caractéristiques architecturales.....	15
3.2. Le patrimoine historique	17
3.2.1. Le patrimoine architectural	17
3.2.2. Le patrimoine archéologique.....	17
4. LA POPULATION ET L'HABITAT.....	18
4.1. L'évolution démographique.....	18
4.1.1. La population de la commune	18
4.1.2. Les facteurs de l'évolution démographique	18
4.1.3. La structure par âge.....	19
4.2. Le parc de logement dans la commune.....	20
4.2.1. Le type de logements	20
4.2.2. L'âge des logements	20
4.2.3. Le statut d'occupation des résidences principales	21
5. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI	22
5.1. Les activités économiques	22
5.1.1. L'activité agricole et forestière	22
5.1.2. L'artisanat et l'industrie.....	22
5.1.3. Les commerces et les services.....	23
5.1.4. L'activité touristique.....	23
5.2. L'emploi.....	23
5.2.1. La population active.....	23

5.2.2. Les migrations alternantes	24
6. LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LA VIE LOCALE	25
6.1. Les équipements et services communaux	25
6.2. Les équipements et services supracommunaux	25
6.3. Les équipements scolaires.....	25
6.4. Le tissu associatif	25
LES VOIES DE COMMUNICATION, LES RESEAUX ET LES DECHETS	26
6.5. Les voies de communication et les transports	26
6.6. Les réseaux	26
6.6.1. L'alimentation en eau potable	26
6.6.2. L'assainissement	26
6.6.3. L'électricité	26
6.6.4. La défense incendie	27
6.7. La gestion des déchets.....	27
 DEUXIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS	 29
1. DEVELOPPER RAISONNABLEMENT L'URBANISATION	31
2. MAINTENIR ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES	33
2.1. Maintenir et permettre le développement des activités agricoles.....	33
2.2. Maintenir et permettre le développement des activités artisanales	33
3. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE.....	34
3.1. Protéger l'environnement naturel	34
3.2. Préserver les paysages.....	34
3.3. Prendre en compte le patrimoine historique	34
 TROISIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN PLACE DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR.....	 35
1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE	37
1.1. L'évolution des zones bâties.....	37
1.2. L'évolution des zones rurales	37
1.3. La synthèse des impacts	37
2. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	38
2.1. L'intégration paysagère.....	38
2.2. La prise en compte de l'environnement.....	38

AVANT-PROPOS

La commune de Broussy-le-Grand ne possédait pas de document d'urbanisme sur son territoire. Elle a décidé l'élaboration d'une Carte Communale par délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2006.

La loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a substitué la Carte Communale aux Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme, MARNU (article L. 111-1-3 du Code de l'Urbanisme).

La Carte Communale délimite « les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles » (article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme).

Elles peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Elles délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée (Art. R. 124-3 du Code de l'Urbanisme).

La Carte Communale n'est pas enfermée dans un délai de validité. Elle perdure jusqu'à sa révision ou son abrogation.

Par ailleurs, depuis la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les communes dotées d'une carte communale approuvée ont la possibilité d'instituer un droit de préemption (Art L. 211-1 du code de l'urbanisme) :

« Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. »

La Carte Communale comprend (article R. 124-1 du Code de l'Urbanisme) :

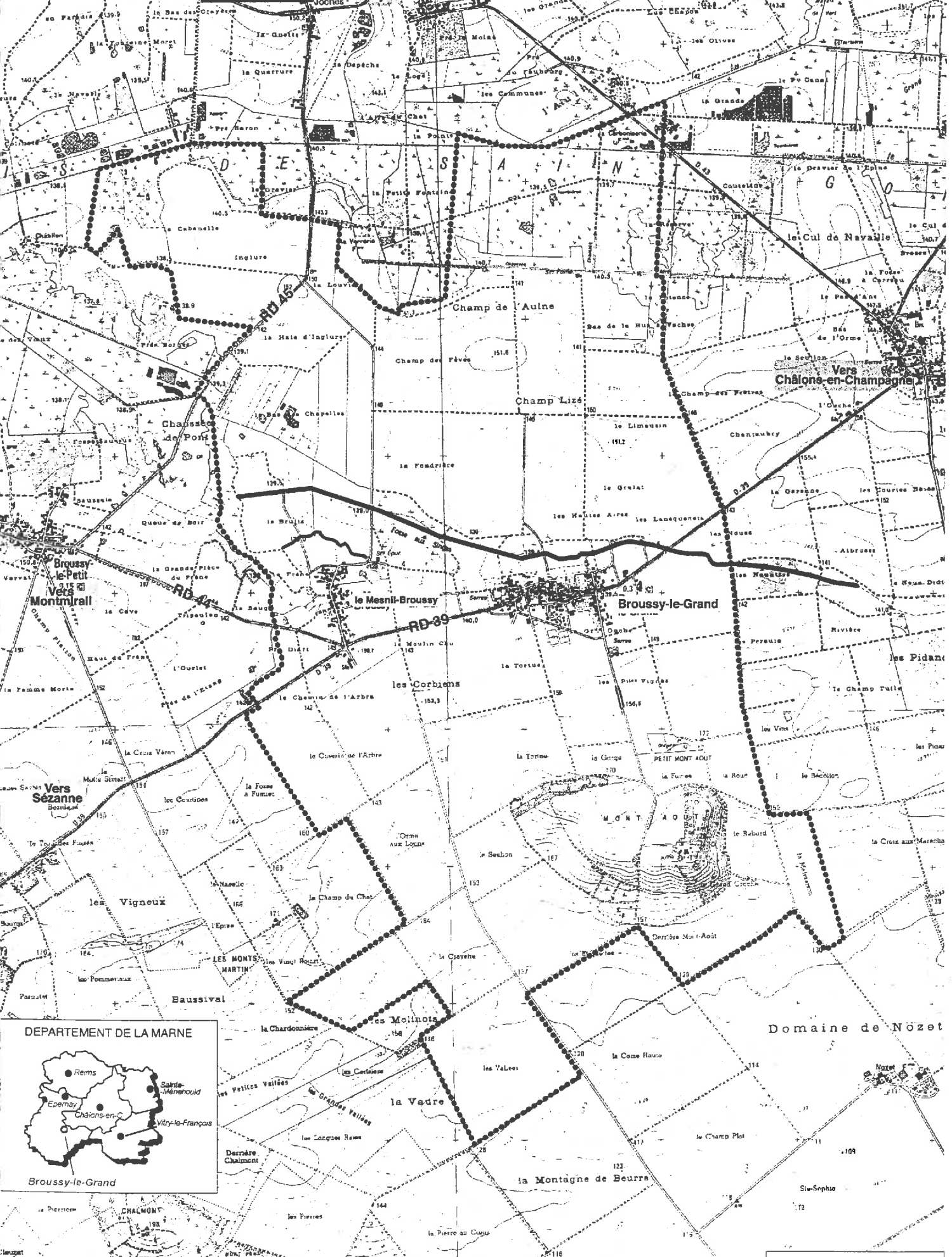
- Un rapport de présentation,
- Un ou plusieurs documents graphiques opposables aux tiers.

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC COMMUNAL

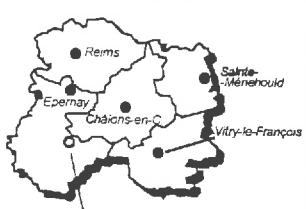
Commune de Broussy-le-Grand

Carte Communale

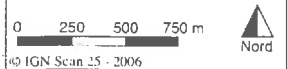
Localisation



DEPARTEMENT DE LA MARNE



Domaine de Nôzet



1. Carte d'identité communale

1.1. Localisation

D'une superficie de **2130 hectares**, Broussy-le-Grand (266 habitants) est une commune rurale localisée en Champagne-Ardenne, dans la moitié Sud-Ouest du département de la Marne. Elle est composée du village de Broussy-le-Grand et du hameau de Mesnil-Broussy.

La commune appartient à l'**arrondissement d'Epernay**, ville située à 36 kilomètres au Nord **et au canton de Fère-Champenoise**, ville localisée à 11 kilomètres.

Le territoire est limitrophe des communes de Broussy-le-Petit, Courjeonnet, Coizard-Joches, Vert-Toulon, Bannes, Connantre et Allemant.

1.2. Intercommunalité

La commune est membre de la **Communauté de Communes du Sud Marnais**, créée le 30 décembre 1998 et regroupant 13 communes : Angluzelles et Courcelles, Bannes, Broussy-le-Grand, Connantray-Vaufrey, Corroy, Euvy, Faux-Fresnay, Fère-Champenoise/Normée, Gourgauçon, Marigny, Oignes, Pleurs, Thaas.

Elle exerce des compétences dans les domaines suivants :

- Aménagement de l'espace communautaire,
- Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté,
- Voirie,
- Politique du logement et du cadre de vie,
- Protection et mise en valeur de l'environnement,
- Actions sociales,
- Sites sportifs et culturels,
- Secours et lutte contre l'incendie,
- Transports scolaires, transport piscine pour les primaires et maternelle, surveillance dans les cars et les locaux scolaires, participation aux collèges (investissement et fonctionnement).
- Actions d'animation,
- Gendarmerie (construction d'une gendarmerie).

Broussy-le-Grand appartient également :

- Au **SIVOM de la Vallée du Sud des Marais de Saint-Gond**,
- Au **Syndicat Intercommunal d'Electrification de la Marne (SIEM)**,
- Au **SIDEP de Broussy-le-Grand**,
- Au **SEA des Marais de Saint-Gond**,
- A l'**ASA des Marais de Saint-Gond**,
- Au **SIS de Sézanne**.

1.3. SCOT

La commune n'appartient pas au périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

2. Les milieux physique et naturel et le paysage

2.1. Le milieu physique

2.1.1. La topographie

Le finage de Broussy-le-Grand s'étend à l'interface des régions naturelles de la plaine Ouest de la Champagne crayeuse et des Marais de Saint-Gond.

Le territoire est localisé dans un espace où de faibles ondulations succèdent à de vastes zones planes. Le relief présente trois unités majeures :

- Le secteur plat des marais situé entre 139 et 140 mètres d'altitude,
- La plaine ondulée et sèche de la Champagne crayeuse aux variations d'altitudes relativement faibles, allant de 140 mètres à environ 160 mètres d'altitude,
- Le Mont Août dominant tout le finage et culminant à 220 mètres d'altitude.

Les points les plus bas sont donc localisés au Nord et à l'Ouest du territoire et les plus haut au Sud-Est.

Le village et le hameau concentrés au centre du territoire, s'implantent perpendiculairement à la RD 39 (Mesnil-Broussy) et le long de cette dernière (Broussy-le-Grand) et s'étendent entre les points altimétriques 140 et 149.

Enjeu :

Il n'y a pas de contrainte particulière liée au relief.

2.1.2. La géologie et l'hydrogéologie

Le finage communal est situé sur les cartes géologiques au 1/50 000 de Sézanne et de Montmort.

Situé au sein de la plaine de la Champagne crayeuse et du marais de Saint-Gond, le sol se caractérise par la présence de nombreuses couches géologiques affleurantes.

On retrouve ainsi des altitudes les plus élevées aux plus basses :

- De la Meulière de Brie du Sannoisien supérieur constitué par des blocs parfois très gros, de meulière, empâté dans une argile de décalcification jaune ou rouge,
- Des craies de la partie supérieure du Campanien inférieur. Cette craie est blanche, tendre, à grain très fin, et contient des prismes d'inocérames en assez grande abondance et rares débris de poissons. Elle contient des niveaux enrichis en oxydes de fer.
- Des éboulis du Sannoisien supérieur,
- Des craies à Bélemnites du Campanien inférieur. C'est une craie blanche, tendre et tachante, et homogène qui contient assez fréquemment des *Bellemitella mucronata* et *Magas pimilus*.

- Des alluvions anciennes constituées de graviers anguleux provenant de la gélifraction de la craie et des sables crayeux plus ou moins argileux.

La commune est concernée par l'ensemble hydrogéologique constitué par la craie blanche du Crétacé supérieur et les tourbes quaternaires des marais de Saint-Gond.

2.1.3. L'hydrologie

A l'extrême Nord du finage, la zone marécageuse est traversée par la rivière du Petit Morin, à l'Ouest, c'est un bras de cette rivière qui se déploie jusqu'au village de Broussy-le-Grand.

Né au sein de la Brie Champenoise, le Petit Morin traverse la zone des marais de Saint-Gond. D'un tracé sinueux avec des écoulements diversifiés (alternance de seuils-mouilles et de zones calmes) il se dirige vers le département de la Seine et Marne à travers le bocage et les cultures.

Nanti de berges stables avec une végétation rivulaire dense, c'est un secteur sauvage voire préservé. Les crues sont importantes en hiver.

Le Petit Morin étant un affluent de la Marne, le territoire appartient au bassin de la Seine-Normandie et doit répondre administrativement aux objectifs du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 septembre 1996.

Les principales orientations sont :

- Assurer la cohérence hydraulique de l'occupation du sol, limiter le ruissellement et l'érosion,
- Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques,
- Maîtriser les rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant,
- Maintenir, restaurer et préserver les zones humides,
- Mener à terme et conforter les procédures de protection des captages,
- Prévenir les pollutions accidentelles,
- Protéger les personnes et les biens,
- Ne plus implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages graves,
- Assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des zones naturelles d'expansion des crues.

Enjeu :

En application de la directive cadre sur l'eau du 21 avril 2004, la carte communale doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le SDAGE.

Le territoire communal est également traversé par le ruisseau des Suisses qui est un affluent du Petit Morin.

2.1.4. Risques naturels

La commune est référencée à l'inventaire des communes concernées par des inondations, coulées de boues et mouvements de terrain :

Arrêtés de Catastrophe Naturelle (Source : prim.net)

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrête du	Sur le JO du
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation – Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation – Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

NB : Les catastrophes répertoriées correspondent à la tempête de décembre 1999.

Enjeu :

La carte communale doit prendre en compte les risques naturels qui sont très faibles dans la commune.

2.2. Le patrimoine naturel

2.2.1. Les inventaires scientifiques régionaux

D'après les données recueillies auprès de la DIREN de Champagne-Ardenne, le territoire communal de Broussy-le-Grand a fait l'objet de plusieurs inventaires scientifiques.

a) La ZNIEFF des Marais de Saint-Gond

Qu'est qu'une ZNIEFF ?

C'est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel.

Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels.

Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Une ZNIEFF de type I est recensée sur le territoire communal. Il s'agit de la **ZNIEFF des Marais de Saint-Gond** qui couvre en tout 3182 hectares et concerne 13 communes.

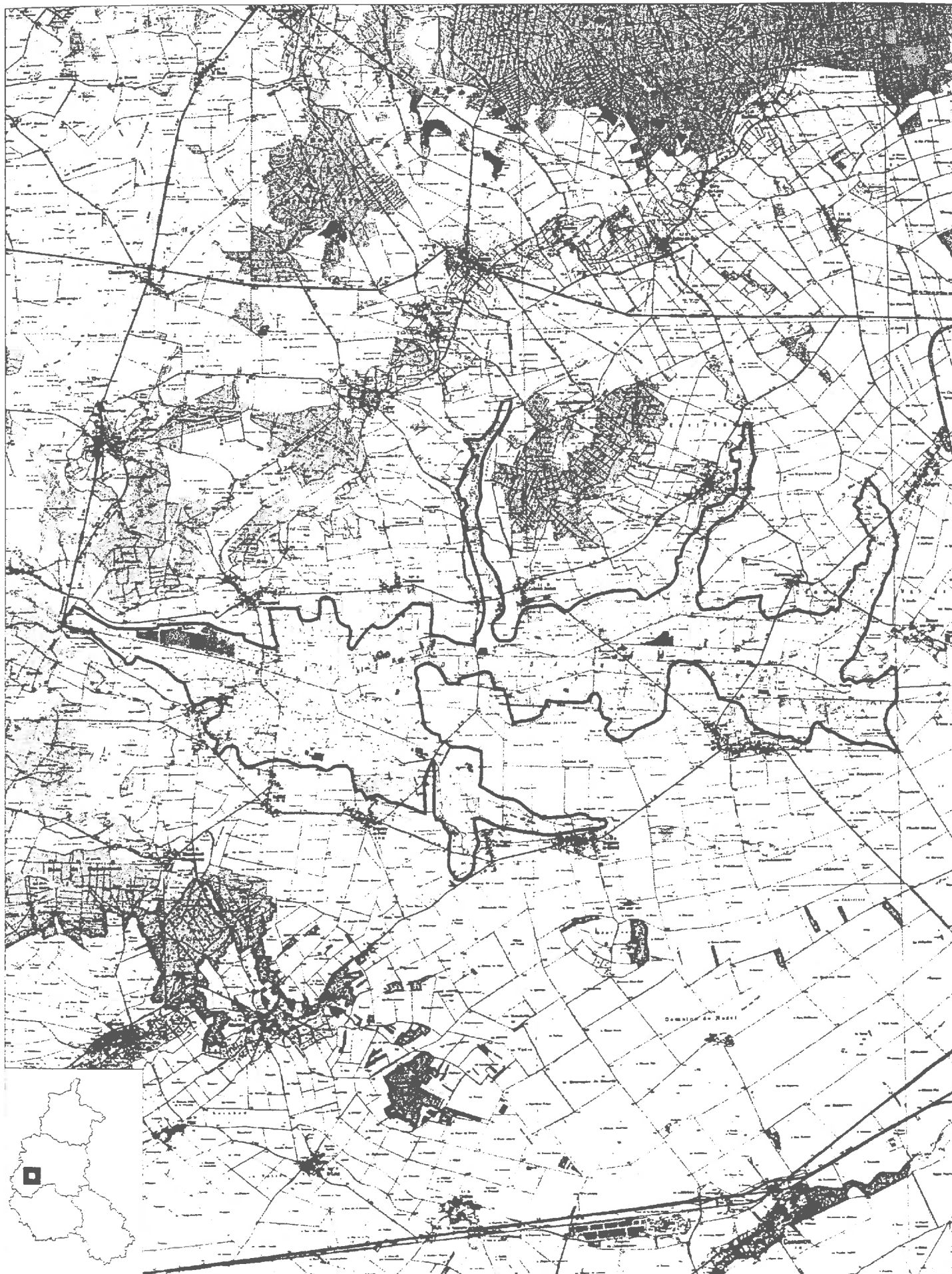
Les marais de Saint-Gond occupent une grande partie de la vallée du Petit Morin et sont considérés comme l'une des tourbières alcalines les plus prestigieuses de la région. Ils sont constitués par une variété de milieux, des plus humides (dans les zones basses tourbeuses hydromorphes) aux plus sèches (sur les zones légèrement plus hautes où affleure la grève calcaire, appelée ici sécherons). On y rencontre les différents stades de la tourbière alcaline.

b) La ZICO des Marais de Saint-Gond

Qu'est qu'une ZICO ?

Les Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) sont des inventaires des milieux prioritaires pour la conservation des espèces d'oiseaux sauvages de la Communauté Européenne réalisés en application de la Directive Oiseaux du 2 avril 1979.

LES MARAIS DE SAINT-GOND



Surface (ha) : 3182

Echelle : 1 cm pour 0.9 km

DIREN Champagne-Ardenne

Planche 1 sur 1

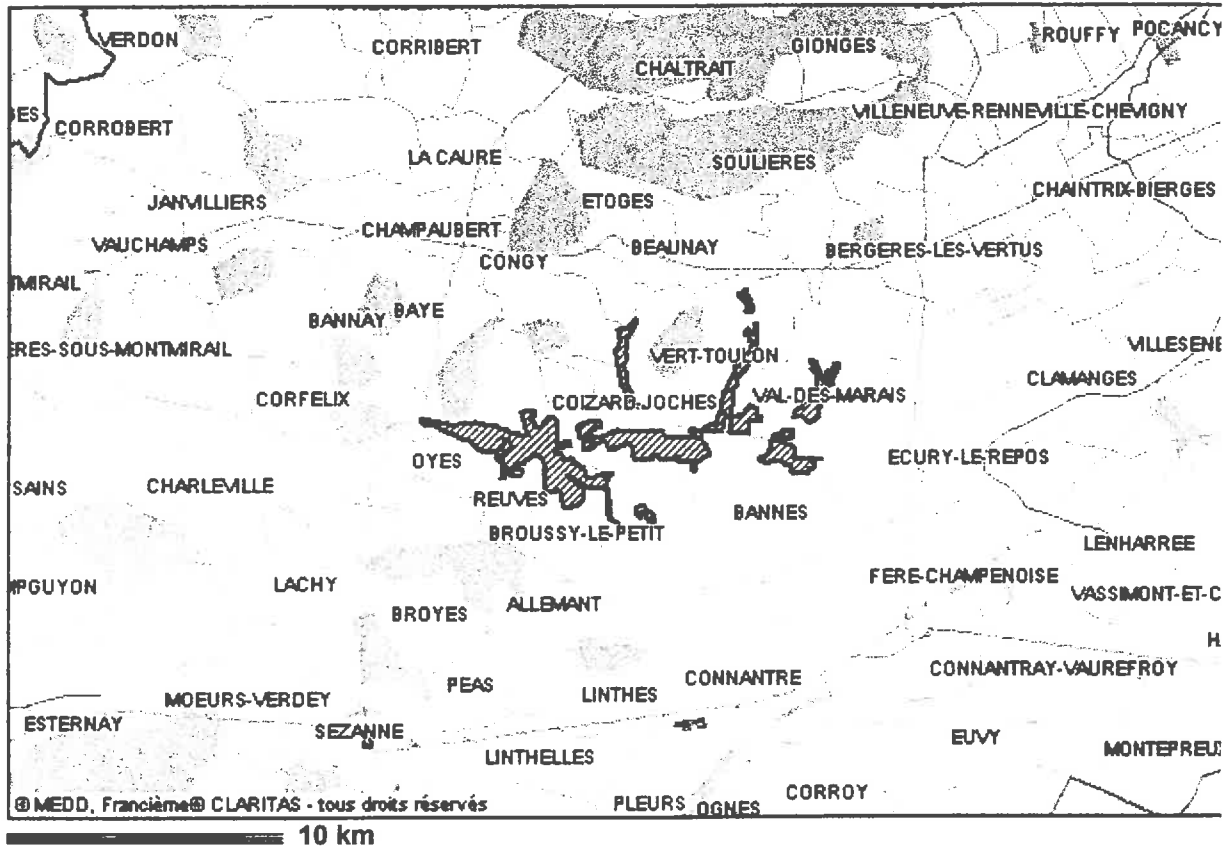
N° de carte IGN : 2714 E, 2714 O, 2814 E, 2715 E

Novembre 2002

Fiche du site FR2100283:
LE MARAIS DE SAINT-GOND



[accueil](#) > [patrimoine naturel](#) > [natura 2000](#) > [recherche géographique](#) > [champagne-ardenne](#) > [marne](#) > [site fr2100283](#)



Les fonds cartographiques utilisés sur ce site sont soumis à des restrictions d'utilisation.
Pour des raisons de lisibilité, tous les noms de communes ne sont pas inscrits sur la carte.

Identification

Code : FR2100283
Appellation : LE MARAIS DE SAINT-GOND
Date de compilation : 06/1995
Mise à jour : 09/1998
Historique : Date de proposition comme SIC : 03/1999

Localisation

Département : Marne
Superficie : 1585 ha
Altitude minimale : 138 m
Altitude maximale : 140 m
Régions biogéographiques : Atlantique, Continentale

Zone importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
CHAMPAGNE-ARDENNE (Marne)

CA03

Marais de Saint-Gond et Osarts

1/100 000



Elles sont établies sur des critères techniques qui prennent en compte l'aspect quantitatif (nombre d'oiseaux hivernants par exemple) et l'aspect qualitatif (espèces remarquables) des populations avifaunistiques présentes.

Une partie du territoire communal appartient à la ZICO n° CA03, "Marais de Saint Gond".

2.2.2. Le site Natura 2000 des Marais de Saint-Gond

Qu'est qu'un site Natura 2000 ?

Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels protégés, abritant des habitats et/ou des espèces d'intérêt communautaire. Le réseau est constitué de deux types de sites désignés au titre de Directives européennes : les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), directive " Habitats " (1992) et les Zones de Protection Spéciales (ZPS), directive " Oiseaux " (1979).

L'objectif est de maintenir ou rétablir les habitats et les espèces d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable tout en tenant compte des exigences économiques, sociales ou culturelles.

Natura 2000 n'a ni pour but, ni pour conséquence de geler les territoires, mais seulement de faire coexister les activités de l'homme avec les espèces remarquables de la faune et de la flore.

La totalité de marais présents sur le finage de Broussy-le-Grand appartient au site Natura 2000 des marais de Saint-Gond. Il s'agit de l'un des sites majeurs concernés par la Directive Habitat en Champagne-Ardenne, voir du site majeur. Ce marais recèle de nombreux habitats exceptionnels pour la plaine française où la faune et la flore sont d'une très importante diversité.

2.3. Le paysage

Le paysage est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable, et peut se traduire aussi à long terme, par des retombées économiques (maintien de la population en place, attrait de nouvelles populations...), touristiques et bien sûr environnementales.

Le paysage communal découle de l'histoire géologique qui a façonné le relief, de la végétation naturelle qui s'est développé sur les sols présents et de l'intervention humaine. Le paysage actuel est en particulier issu des grandes mutations liées aux pratiques agricoles et aux pratiques humaines intervenues ces trente dernières années sur l'ensemble de la Champagne.

La recherche agronomique a radicalement modifié les pratiques rurales au sortir de l'après-guerre. Les révolutions mécaniques et chimiques ont alors permis une valorisation intensive des cultures céréalières.

2.3.1. Les entités paysagères

Le territoire communal correspond à la pleine expression des paysages de Champagne Crayeuse. Ces paysages proposent deux types de relief : des zones plates et des zones plus vallonnées.

Le particularisme du finage réside également en la présence des secteurs de marécage formant de larges bandes vertes et par le Mont Août. Le village et le hameau se localisent au centre du territoire.

Localement, on peut distinguer quatre entités paysagères distinctes :

- Le paysage urbanisé,
- La plaine cultivée,
- Les marais,
- Le Mont Août.

a) Le paysage urbanisé

Cette entité délimite l'ensemble des zones construites et de leurs abords.

Le village de Broussy-le-Grand et le hameau du Mesnil-Broussy sont nettement perceptibles car ils se localisent au milieu de la vaste étendue plane de cultures. Les ensembles bâtis et les éléments boisés qui les accompagnent représentent les seuls éléments de verticalité dans le secteur.



Les deux unités urbaines, relativement denses, s'étendent le long d'un axe central. Les maisons généralement disposées en front de rue offrent des perspectives très structurées avec très peu d'ouverture sur le paysage extérieur. La faible emprise de la voirie accentue l'aspect fermé des lieux. Hormis les zones de bâti plus récentes, le paysage urbanisé est très minéral.

Un maigre cordon arboré assure néanmoins une transition douce avec le paysage ouvert qui l'entoure.

b) La plaine cultivée

La plaine agricole est uniquement consacrée à la grande culture. Les cultures exploitées sur des parcelles de grandes dimensions, le plus souvent de forme rectangulaire, composent sur la plaine une trame régulière.

La succession des champs et les variations de couleurs offrent à la vue des damiers constitués de grands aplats de couleurs pures, d'autant plus amplifié par la composition du sol en craie donnant cette lumière caractéristique.

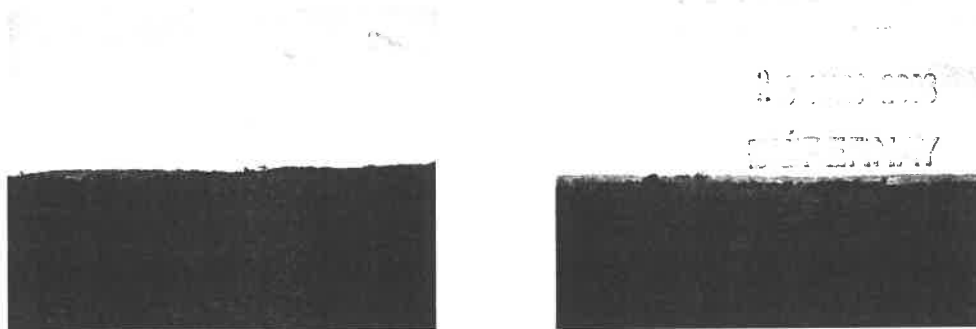


Ces variations sont essentiellement perceptibles entre le printemps et l'automne avec des évolutions lentes liées à la maturation naturelle des cultures (plusieurs semaines) et des évolutions brutales induites par l'action des exploitants agricoles (quelques jours).

Ainsi le paysage varie au fil des saisons de façon très lente et propose des paysages identiques sur longues périodes. Après les moissons, la gamme de couleurs commence à se restreindre pour devenir uniforme pendant toute la durée de l'hiver.

c) Les marais

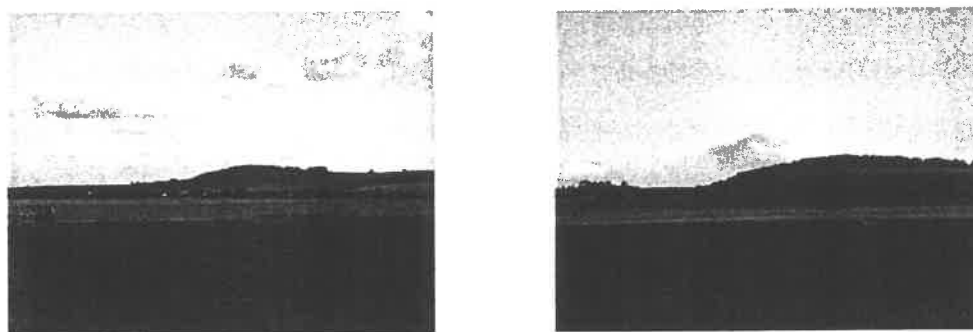
La présence des marais crée une coupure nette dans le paysage de cultures. Cette longue bande marécageuse est aujourd'hui essentiellement couverte d'arbustes de type saules ainsi que d'arbres. Les roseaux qui dominaient ce marais ont énormément régressé et ne sont plus visibles que par quelques taches. Ainsi, la confrontation entre le système d'agriculture contemporaine et la zone humide est très contrastée.



Ils constituent des fronts boisés qui ont tendance à fermer les perspectives. Ces vastes ensembles ont visuellement l'impact d'un front boisé impénétrable.

d) Le Mont Août

Cette imposante butte témoin domine le finage. La colline au relief très doux descend en pente douce sur la plaine. Les cultures présentes sur ses flancs assurent une intégration visuelle de cet élément vertical à la plaine cultivée qui l'entoure. La continuité agraire est rompue brutalement au niveau des boisements sommitaux.



2.3.2. Les points de repère et les sites particuliers

Le principal point de repère visuel est le silo localisé à l'entrée du hameau de Mesnil-Broussy, le long de la RD 39.

Cette infrastructure verticale marque nettement le paysage du fait notamment qu'il soit blanc.

L'église située au centre du village de Broussy-le-Grand est également un point de repère, bien que l'impact paysager soit moindre.



2.3.3. Les sensibilités paysagères

Le village étant situé au sein d'une plaine très ouverte, mais également à proximité des marais de Saint-Gond, zones à fortes sensibilités paysagères, une attention particulière devra être portée à l'implantation des éventuels secteurs d'extension, afin de ne pas dénaturer la vue d'ensemble.

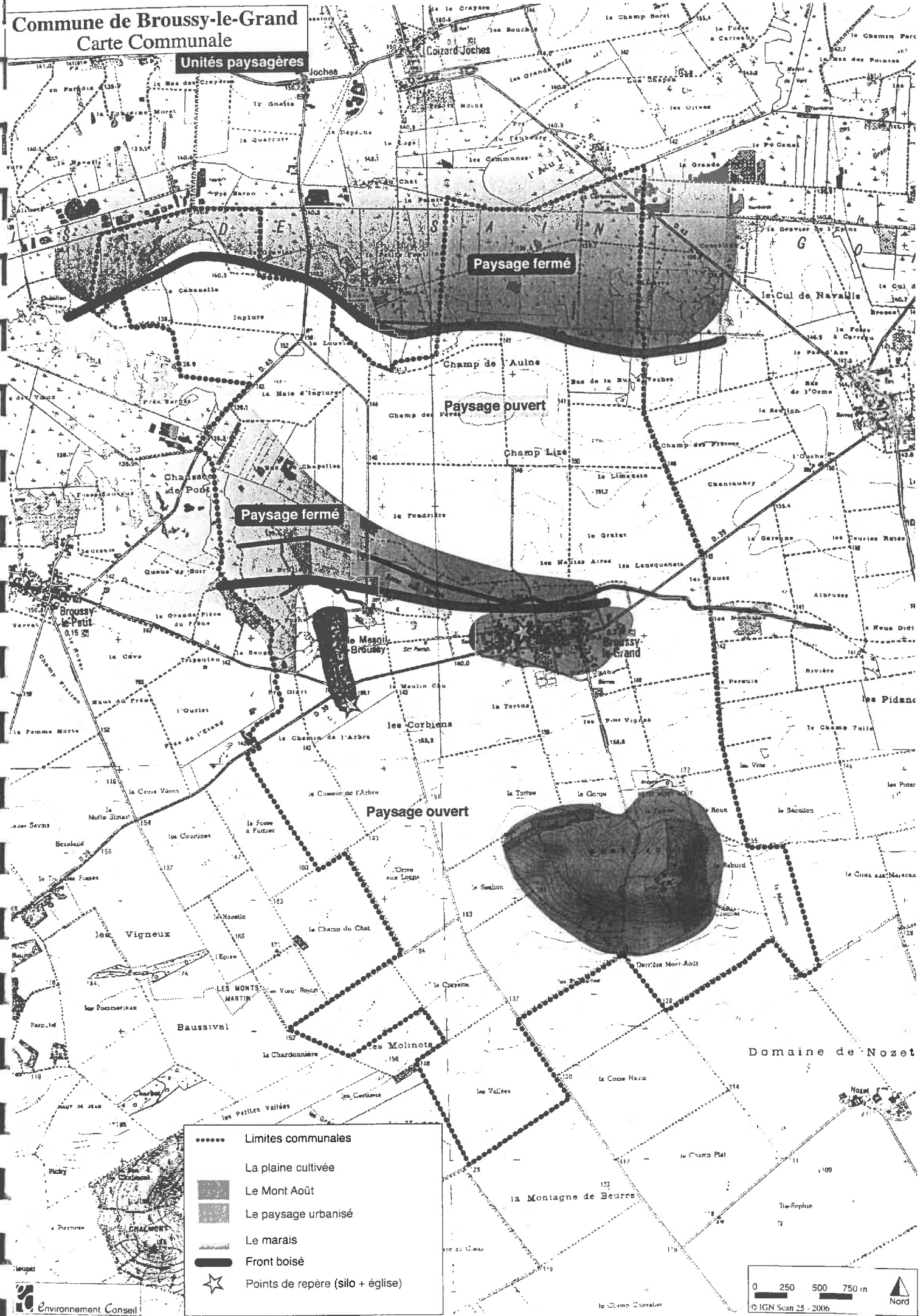
Ainsi, la trame arborée existante sur les marges extérieures des villages (vergers, jardins...) est des exemples à reprendre. Il serait intéressant d'utiliser des essences locales de feuillus pour optimiser cette intégration.

Par ailleurs, il semble important de porter une attention particulière aux constructions nouvelles (habitats et bâtiments agricoles), notamment en termes d'implantation, de volume, de couleurs...

Commune de Broussy-le-Grand

Carte Communale

Unités paysagères



-----	Limites communales
■	La plaine cultivée
■	Le Mont Aoùt
■	Le paysage urbanisé
■	Le marais
—	Front boisé
☆	Points de repère (silo + église)

0 250 500 750 m

IGN Scan 25 - 2006

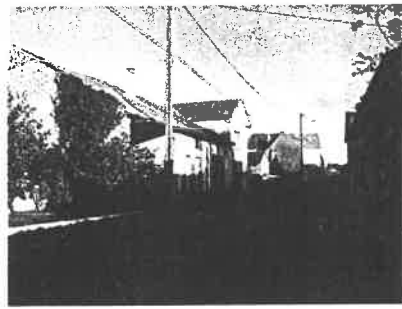
Nord

3. La forme urbaine et le patrimoine bâti

3.1. La typologie urbaine et l'architecture

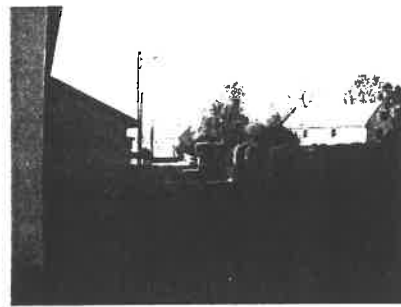
3.1.1. La forme urbaine

A Broussy-le-Grand, le village s'étend le long d'un axe central qui correspond à la RD 39. De nombreuses petites rues sont disposées perpendiculairement et parallèlement à cette rue principale. Au Sud, un lotissement est agencé autour de deux petites rues en impasse.



Le hameau de Mesnil-Broussy se déploie perpendiculairement à la RD 39 le long d'une voirie principale. Ce village-rue est composé de corps de ferme et de maisons d'habitation qui ont systématiquement leur façade perpendiculaire à la rue et un pignon sur rue. Le bâti s'alterne avec des jardins, formant un tissu urbanisé lâche et peu dense.

Quelques voiries en impasse complètent le réseau viaire et desservent des habitations à l'arrière de la rue principale.



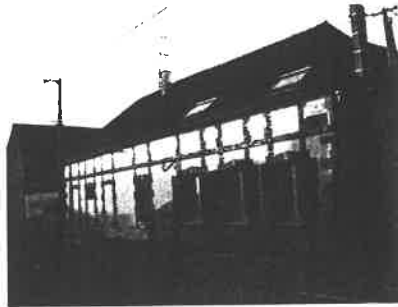
3.1.2. Les caractéristiques architecturales

a) Le bâti ancien

Le bâti est typique de la Brie champenoise.

Il est généralement composé d'un rez-de-chaussée surmonté ou non d'un étage. Généralement la forme est rectangulaire. Les toitures composées de tuiles mécaniques présentent des pentes de 45° ou plus et sont très souvent à quatre versants (toiture à croupes ou demi croupes). On retrouve assez régulièrement des lucarnes-capucine qui éclairent les combles. Les cheminées de brique très ouvragées sont imposantes, et traitées comme des éléments d'architecture à part entière.

Les bâtiments agricoles anciens s'implantent avec l'habitation autour d'une vaste cour carrée. Des murs, côté rue, délimitent souvent l'espace privé de l'espace public.



Les constructions sont généralement en moellons enduits ou ponctuellement en pierre meulière apparente.

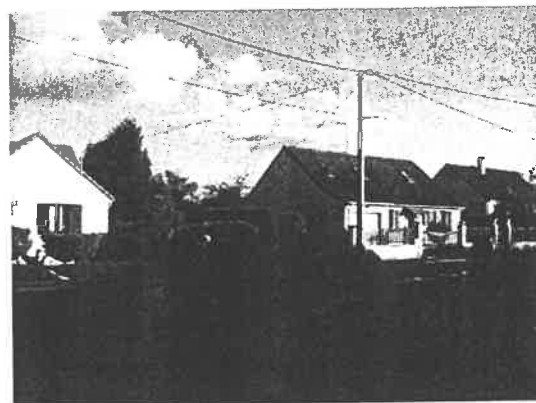
Très souvent on trouve des appareillages de briques encadrant les ouvertures (jambages, linteaux, appuis) ou soulignant les chaînages verticaux ou les bandeaux horizontaux. Selon l'ancienneté de construction, les briques varient dans leurs dimensions.

b) Le bâti récent

Les constructions les plus récentes se situent à l'arrière de l'axe principal ou à ses extrémités. Elles présentent un aspect différent des maisons les plus anciennes. Elles sont de formes variées et sont implantées au centre de la parcelle, parfois sur un sous-sol semi enterré. La diversité de matériaux et des formes est plus répandue.

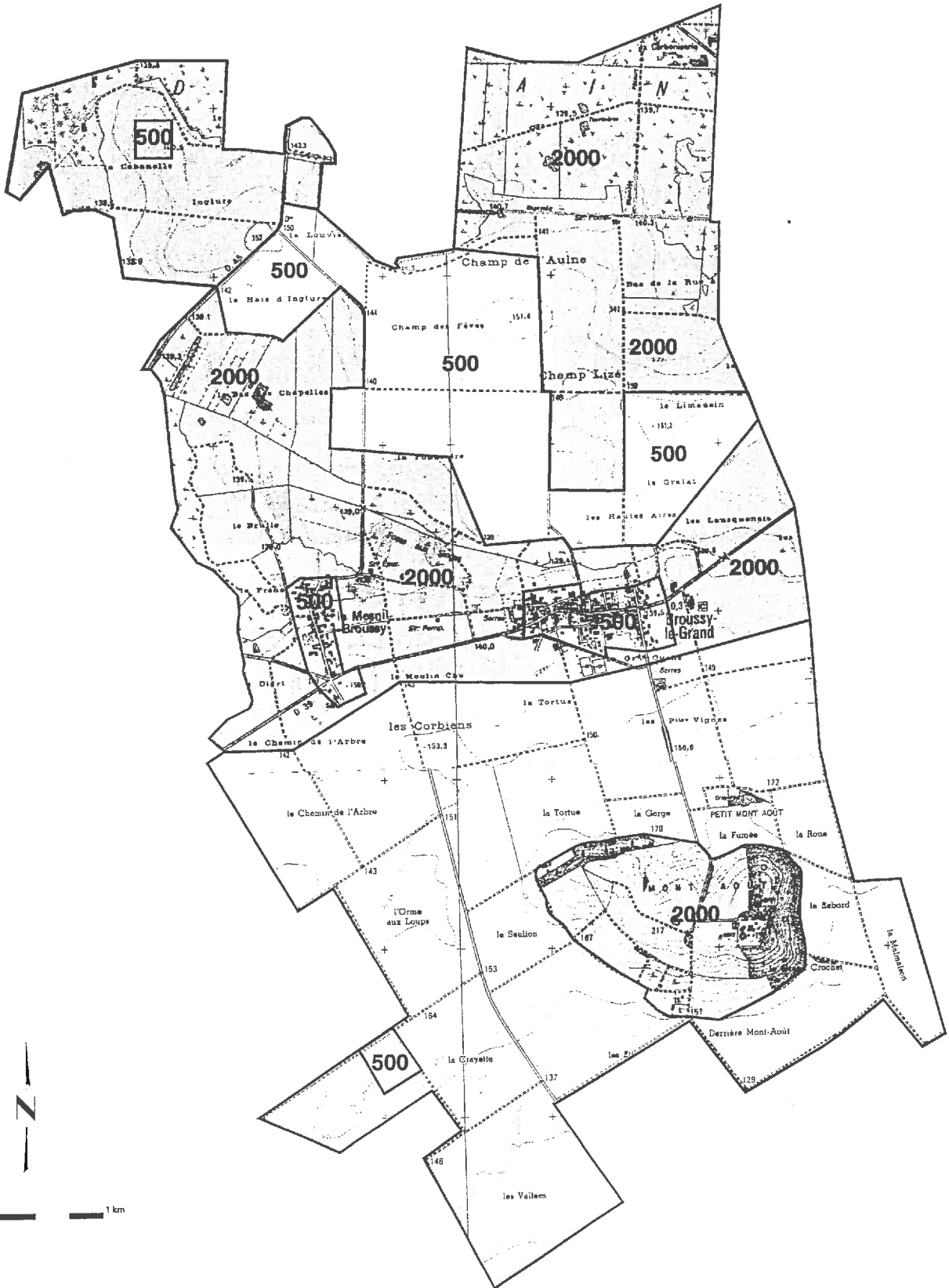
De plus, les constructions sont généralement accompagnées d'espaces verts limitant leur visibilité depuis la rue. L'espace apparaît ainsi plus fermé que dans le centre ancien.

Les toitures sont généralement couvertes de tuiles mécaniques et les murs enduits. La hauteur des maisons correspond généralement à un rez-de-chaussée+comble.



L'enjeu en termes de bâti et de morphologie urbaine est d'assurer une certaine continuité et cohérence entre les différents quartiers et de préserver l'aspect du bâti ancien, témoin d'un style bien particulier.

Broussy-le-Grand (Marne)



500	Tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 500 m ²
2000	Tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 2000 m ²
10 000	Pour le reste du territoire de la commune : tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 10000 m ²

3.2. Le patrimoine historique

3.2.1. Le patrimoine architectural

Dans la commune, recense un édifice protégé au titre des Monuments Historiques depuis décembre 1919.

Il s'agit de l'église de Broussy-le-Grand construite au 11^e et 14^e siècle. Bien que n'étant pas pourvue de clocher, sa structure massive domine le bâti.

Conformément au Code du Patrimoine (article L. 621-31), une servitude de protection, dont la limite est définie par une distance de 500 mètres à partir de l'extérieur des parties protégées, est instituée autour du monument.



La commune possède également un bâti ancien (corps de fermes typiques de l'architecture de la Brie) témoin de l'architecture traditionnelle qu'il est important de préserver.

3.2.2. Le patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne devra être consulté lors de projets de travaux de terrassements à l'occasion des extensions de réseaux ou de reconstruction dans les sites archéologiques connus, afin de pouvoir s'assurer qu'aucun site préhistorique ou historique ne sera mis à jour lors des affouillements du sol. Toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne.

Il convient de rappeler les lois suivantes :

- Loi du 15 juillet 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- Loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi 2003-707 du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive,
- Articles R. 111-3-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

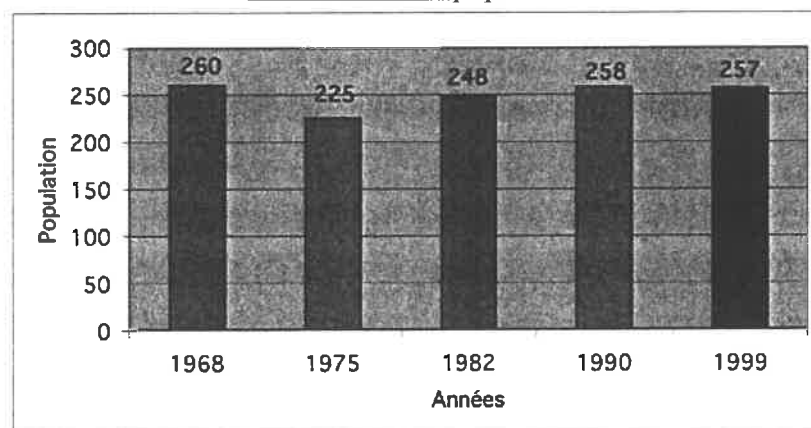
Il est à noter que 4 types de zone affecté d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal de Broussy-le-Grand (cf. carte p. suivante).

4. La population et l'habitat

4.1. L'évolution démographique

4.1.1. La population de la commune

Evolution de la population



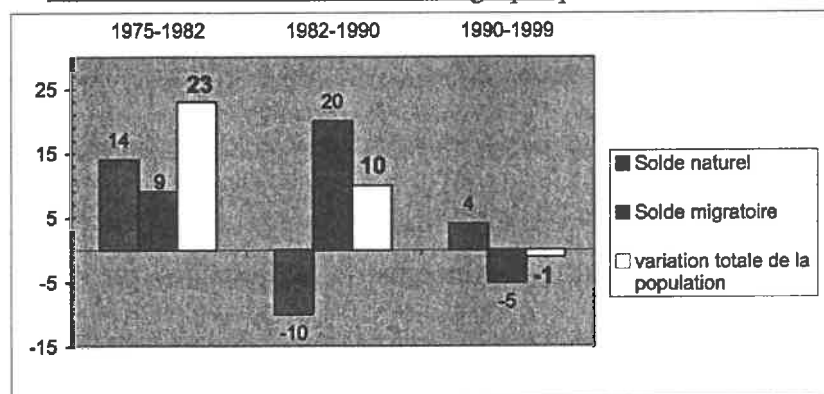
Source : RGP INSEE 1999

D'après les données du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999, Broussy-le-Grand est une commune rurale qui comptait 257 habitants en 1999.

Si la population a fortement chuté entre 1968 et 1975, elle connaît dans la durée une grande stabilité puisqu'elle n'a perdu que 3 habitants depuis 1968.

4.1.2. Les facteurs de l'évolution démographique

Les facteurs de l'évolution démographique de la commune



Source : RGP INSEE 1999

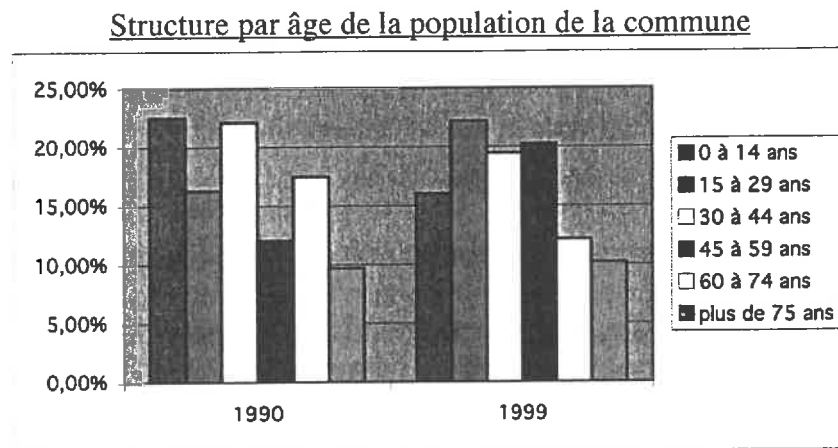
Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès pendant la période donnée, alors que le solde migratoire traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitives sur le territoire.

De 1975 à 1982, la forte augmentation de population est due à un solde naturel positif ajouté à un solde migratoire également positif.

Entre 1982 et 1990, le solde migratoire largement excédentaire arrive à contrebalancer les effets d'un solde naturel devenu négatif.

Enfin, entre 1990 et 1999, c'est l'inverse qui se produit, en proportions moindres. Ce qui aboutit à une variation totale de -1 habitant.

4.1.3. La structure par âge



Source : RGP INSEE 1999

Le graphique ci-dessus met en évidence les caractéristiques communales suivantes :

- La part des 0-14 ans a chuté pour passer de plus de 22% de la population à 15%,
- Les 15-29 ans ont augmenté de 6 points, soit + 15 habitants,
- La part des 30-44 ans est relativement stable et n'a varié que de 2,5 points, soit une perte totale de 7 individus.
- Les 45-59 ans ont fortement augmenté. S'ils représentaient 12% de la population en 1990, ils représentent, en 1999, 20%, soit 52 habitants,
- La classe d'âge des 60-74 ans a diminué durant la période intercensitaire pour ne représenter que 12% de la population en 1999,
- Enfin, la classe d'âge la plus âgée a connu une grande stabilité.

D'une manière globale, la population a connu une répartition plus régulière de ses classes d'âge. On constate que la population la plus jeune a tendance à régresser au profit des classes les plus âgées ce qui indique que sans renouvellement de la population, cette dernière aura tendance à vieillir.

Enjeu :

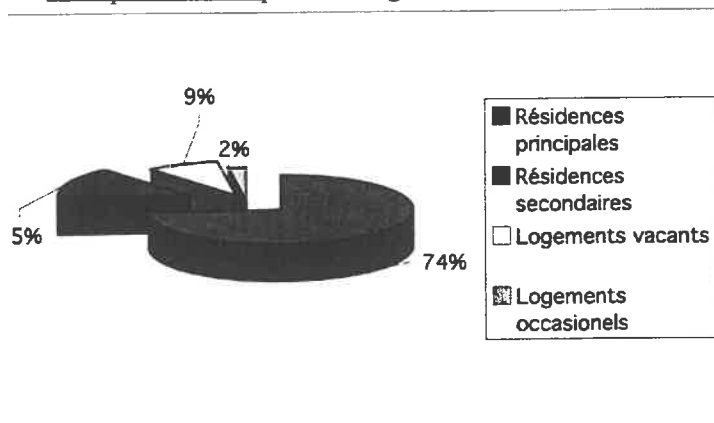
L'enjeu sur le plan démographique est d'encourager l'accueil de nouvelles populations dans un cadre maîtrisé. L'accueil d'une population hétérogène et diversifiée semble souhaitable, pour garantir l'équilibre entre les générations et afin d'impulser une nouvelle vitalité au territoire.

Le nombre croissant de personnes âgées soulève la question de leur nécessaire prise en compte : mobilité pour l'accès aux services et maintien à domicile.

4.2. Le parc de logement dans la commune

4.2.1. Le type de logements

Composition du parc de logement de la commune



Source : RGP INSEE 1999

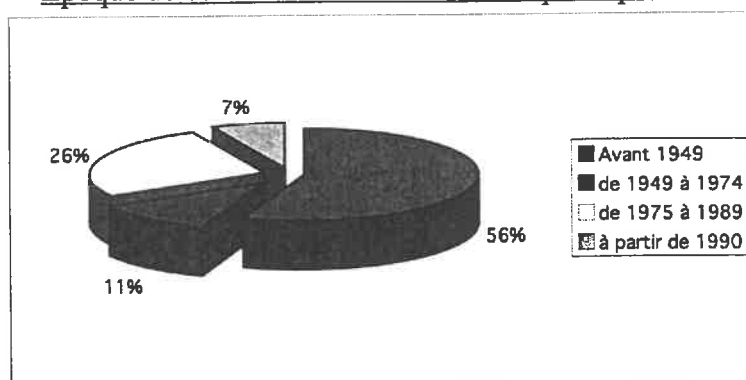
En 1999, la commune compte 143 logements dont 106 résidences principales, 21 résidences secondaires, 13 logements vacants et 3 logements occasionnels.

La grande majorité du parc de logement est donc constituée de résidences principales qui prennent tous la forme de logements individuels.

Le nombre moyen d'occupants des résidences principales est de 2,4 individus en 1999.

4.2.2. L'âge des logements

Epoque de construction des résidences principales



Source : RGP INSEE 1999

Les constructions datant d'avant 1949 dominent le parc de logements puisqu'on en compte 59 sur 106 résidences principales.

Il n'y a que 12 constructions datant de la période 1949-1974.

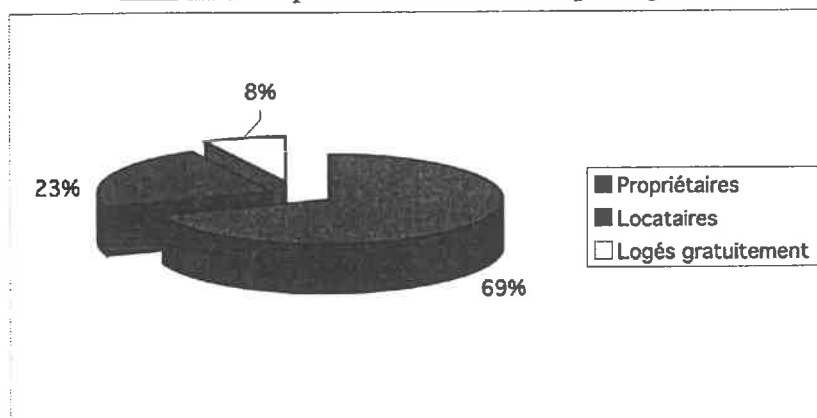
Les résidences principales édifiées entre 1975 et 1989 représentent plus d'un quart des résidences principales, soit 28 résidences.

Enfin, les constructions récentes (à partir de 1990) sont minoritaires sur la commune avec seulement 7 résidences principales sur 106.

Les dernières données communales font état de la construction de 5 nouvelles habitations depuis 2000.

4.2.3. Le statut d'occupation des résidences principales

Statut d'occupation des résidences principales



Source : RGP INSEE 1999

La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement (69 %).

On constate également que la commune dispose d'un taux de logements locatifs de l'ordre de 23% du parc total, ce qui représente à l'échelle du parc de résidences principales 17 logements. Le taux est très inférieur au taux départemental qui est de 47 %, mais reste toutefois satisfaisant pour un village de cette taille. Il n'existe aucun logement HLM.

Actuellement, il existe 13 logements sociaux.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a eu lieu en 2005.

Même si l'accession à la propriété n'interdit pas un renouvellement des populations (mutation par le travail), le logement locatif favorise une plus grande rotation d'habitants et l'apport de jeunes couples avec enfants qui permet de maintenir ou de développer les effectifs dans les écoles primaires et maternelles.

Enjeu :

La commune peut éventuellement développer le logement locatif pour accueillir de nouveaux habitants. Ce type de logement permet d'accueillir une population diversifiée et il est aussi une source de renouvellement démographique (Accueil de populations jeunes avec enfants).

5. Les activités économiques et l'emploi

5.1. Les activités économiques

5.1.1. L'activité agricole et forestière

Selon le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, on recense 29 exploitations agricoles sur la commune de Broussy-le-Grand. En 1988, rappelons que le nombre total d'exploitations était également de 38, soit une baisse de 65% en 12 ans. Actuellement, selon les données communales, il semblerait que le chiffre soit tombé à 19 exploitations.

La superficie agricole utilisée (SAU) est de 2021 hectares, dont 2012 sont en terres labourables, l'activité principale étant la céréaliculture. Nous noterons également que l'activité viticole occupe 7,5 hectares. Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale de la commune. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants. Il n'existe pas d'exploitation forestière.

Un remembrement a eu lieu en 1980.

Il n'existe aucun bâtiment d'élevage sur le territoire communal.

Il est à noter que les chemins d'exploitation sont propriété privée de l'Association Foncière et que si une utilisation autre qu'agricole devait être proposée notamment dans le cadre de l'extension de l'urbanisation, une concertation devra être organisée avec l'association foncière et l'accord du président devra être obtenu par délibération.

Les réflexions concernant l'extension du village doivent également prendre en compte l'impact sur les exploitations, en terme de réduction de surface agricole.

L'extension doit être raisonnée et cohérente avec les besoins et surtout se réaliser par phase afin d'éviter tout mitage de l'urbanisation.

Enfin, la carte communale permet de prendre en compte les besoins éventuels de l'activité agricole en termes de développement, de délocalisation ou encore de diversification (activité commerciale, agro-tourisme). Il est donc souhaitable de préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique générateur d'activité sur le territoire communal.

Une coopérative céréalière est implantée à proximité du hameau du Mesnil-Broussy. Il s'agit du silo de la Coopérative Agricole de la Champagne qui génère des périmètres d'isolement de 50m (silo) et 66,6m (tour) autour du stockage de céréales et de 40m autour du dépôt des produits agro pharmaceutiques (Source : DRIRE, données du 26/12/06).

5.1.2. L'artisanat et l'industrie

On dénombre sur le territoire plusieurs activités artisanales :

- L'entreprise MATECLAIR, fabrication de matériels d'éclairage et de sonorisation,
- La SARL SMEETS J.-C., entreprise de maçonnerie,
- La menuiserie FOURNIER Gilles,

- L'entreprise de mécanique ARVOIS Noël,
- L'entreprise d'entretien de parcs et de jardins LECLERE Joël,
- L'entreprise AGRI 51, vente et réparation de matériel agricole,
- Un maréchal-ferrant qui propose des promenades en calèche (CHARLOT C.).

5.1.3. Les commerces et les services

On recense de nombreux commerces et services :

- 5 entreprises de services aux cultures productives (FLEUREAU P., HENAULT H., MATHIEU D., MAUCLAIRE J.-C., FERAT F.),
- Une entreprise de travaux forestiers (PECOURT M.),
- Un commerce de détail de charbons et combustibles (PECOURT B.),
- Un café-restaurent « Le Café du Centre » (ARVOIS G.),
- Une entreprise de transport routier (MATHIEU J.-L.),
- L'entreprise « Ambiance Musette » (CARTON F.).

Aucune profession libérale n'est recensée dans la commune.

Pour les besoins et services de première nécessité, les habitants de Broussy-le-Grand fréquentent les communes de Sézanne et Fère-Champenoise.

5.1.4. L'activité touristique

La commune ne possède aucune activité touristique sur son territoire.

5.2. L'emploi

5.2.1. La population active

	Commune	Marne	France
Population active			
Hommes	56 %	55%	54 %
Femmes	44 %	45%	46 %
Population active ayant un emploi			
Salariés	74 %	87 %	88 %
Non salariés	26 %	13 %	12 %
Chômeurs	4,7 %	12 %	12 %

Source : RGP INSEE 1999

Selon le recensement général de la population de 1999, parmi les 257 habitants de la commune en 1999, 128 personnes étaient actives : 71 hommes et 52 femmes. 122 personnes avaient un emploi et 6 étaient au chômage.

La répartition de la population active de la commune est sensiblement égale aux moyennes enregistrées dans le département et au niveau national en ce qui concerne les hommes.

Au sens de l'INSEE, la population active non-salariée est représentée par les professions indépendantes, les employeurs, les aides familiaux. On peut constater dans le cas de la commune que le taux de population active ayant un emploi non-salarié est nettement supérieur à la moyenne départementale et nationale.

Par ailleurs, on constate que le taux de chômage communal est très nettement inférieur au reste de la Marne et de la France.

5.2.2. Les migrations alternantes

Où vont travailler les habitants de la commune en 1999 ?

	dans la commune de résidence	dans une autre commune
Nombre d'actifs travaillant ...	38	84
Pourcentage d'actifs travaillant ...	31 %	69 %

Source : RGP INSEE 1999

Sur les 122 personnes actives ayant un emploi, seulement 38, soit 31 %, d'entre elles travaillaient dans la commune.

Ainsi, 69% des actifs sont conditionnés par les déplacements quotidiens domicile-travail.

6. Les équipements publics et la vie locale

6.1. Les équipements et services communaux

La commune dispose des équipements publics suivants :

- Une mairie,
- Un cimetière de 16 ares,
- Une salle des fêtes d'une capacité d'accueil de 300 personnes,
- 2 logements communaux,
- Un terrain de tennis,
- Un passage du bibliobus deux fois par an.

La commune ne possède pas de services publics sauf une permanence de son secrétariat de mairie.

La taille du cimetière est insuffisante, un terrain est donc réservé pour son extension future.

6.2. Les équipements et services supracommunaux

La commune dépend du Centre Intercommunal de Premiers Secours localisé à Fère-Champenoise.

6.3. Les équipements scolaires

La Commune fait partie d'un regroupement pédagogique regroupant les communes de Bannes, Broussy-le-Grand, Broussy-le-Petit, Reuves, Oyes et Mondement.

Elle dispose d'une école primaire, l'école maternelle se trouvant à Bannes.

Les collégiens fréquentent principalement le collège de Fère-Champenoise et les lycéens sont dirigés vers le lycée de Sézanne.

Le service de ramassage scolaire est géré par le SIS de Sézanne et la Communauté de Communes du Sud Marnais.

6.4. Le tissu associatif

La commune compte plusieurs associations :

- Un Club de Badminton,
- Le Tennis Club de Broussy-le-Grand,
- L'Association Familles Rurales « Les Broussys »
- L'Association Foncière
- L'Association des Parents d'Elèves « BBROM ».

7. Les voies de communication, les réseaux et les déchets

7.1. Les voies de communication et les transports

Le territoire communal est desservi par :

- La **RD 39** qui relie Bannes au Nord-Est à Sézanne au Sud-Ouest et qui connaît un trafic journalier de 500 à 1000 véhicules (Sources Conseil Général de la Marne, Service de la Gestion des Routes et du Matériel, données mises à jour le 1^{er} février 2005).
- La **RD 44** joignant le Mesnil-Broussy à Reuves localisé à l'Ouest. Cet axe est utilisé quotidiennement par 250 à 500 véhicules,
- La **RD 45** reliant Broussy-le-Petit au hameau de Joches.

Le village est situé à l'écart des grands axes de circulation et de leurs nuisances. Toutefois, nous noterons une nette augmentation du trafic routier lors des campagnes de luzerne et de betteraves.

7.2. Les réseaux

7.2.1. L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable des habitants dépend du **SIDEP de Broussy-le-Grand** qui regroupe les communes de Bannes, Broussy-le-Grand, Connantre, Corroy, Oignes et Pleurs. La société fermière est la SAUR basée à La-Ferté-sous-Jouarre qui vend notamment de l'eau à d'autres syndicats (Vallée de la superbe et Gaye).

Elle s'effectue par le biais d'un captage localisé à Broussy-le-Grand qui fait l'objet de périmètres de protection de captage approuvés par Déclaration d'Utilité Publique (DUP) datant du 24 octobre 1994.

Aucune recherche de nouveau forage ni aucun renforcement du réseau existant n'est à prévoir dans le futur.

7.2.2. L'assainissement

La commune dispose d'un réseau de collecte des eaux pluviales. Les rejets se font dans le ruisseau des Suisses. Ce réseau est pourvu de 2 bacs décanteurs localisés au niveau de la rue des Bas et rue Chante-Reines.

Concernant les eaux usées, tout le village est pourvu d'un réseau séparatif.

Depuis 1979, une station d'épuration est localisée au hameau du Mesnil-Broussy, chemin du Gravier. Elle a une capacité de 350 équivalents habitants. Les rejets s'effectuent dans le ruisseau des Suisses.

Un projet de mise en conformité de la station d'épuration est en court.

7.2.3. L'électricité

La commune adhère au Syndicat Intercommunal d'Electrification de la Marne (SIEM).

7.2.4. La défense incendie

Concernant la défense incendie, la commune est équipée de 9 bornes qui respectent toutes la norme de débit de 60 m³/h pour une pression de 1 bar.

L'équipement est jugé satisfaisant par la Commune.

7.3. La gestion des déchets

C'est la Communauté de Communes du Sud Marnais qui a en charge la collecte des déchets sur la commune de Broussy-le-Grand.

Les ordures ménagères sont collectées une fois par semaine, par la société collectrice SITA-DECTRA.

Dans le cadre du tri sélectif, les papiers, plastiques et verres sont ramassés séparément une fois par semaine au porte-à-porte.

Les encombrants sont collectés une fois par an par la société collectrice SITA-DECTRA.

Une déchetterie localisée à Fère-Champenoise est mise à disposition des habitants.

8. Les Servitudes d'Utilité Publique

Voir en Annexes les Servitudes d'Utilité Publique.

DEUXIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS

1. Développer raisonnablement l'urbanisation

La commune de Broussy-le-Grand a décidé d'élaborer une carte communale pour planifier l'urbanisation de son territoire.

Pour assurer un certain développement démographique, la Commune souhaite étendre de manière cadrée l'urbanisation en périphérie du domaine bâti du village de Broussy-le-Grand afin de maîtriser dans le temps et dans l'espace l'accueil de nouveaux habitants.

Dans une réflexion économique, la Commune a également défini un secteur particulier à proximité du hameau du Mesnil-Broussy pour y permettre l'implantation d'activités qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Pour délimiter les zones urbanisables, ont été prises en compte la forme actuelle du village de Broussy-le-Grand et du hameau de Mesnil-Broussy, les zones humides et la présence des réseaux (Principalement voirie, eau potable et électricité) :

- **La forme actuelle des entités urbaines** : Le village de Broussy-le-Grand, peu dense, s'étale de part et d'autre de l'axe structurant qu'est la rue St-Apollinaire (RD 39) et le long d'un réseau viaire secondaire établi parallèlement et perpendiculairement à ce dernier. L'objectif est de densifier le village vers le Sud en prenant notamment en compte les chemins existants et les projets communaux au Sud du chemin des Ouches.
Le hameau s'étend le long d'un axe perpendiculaire à la RD 39. Il est complété, au Sud de la RD 39, par une zone d'activité. Suite à des contraintes géographiques, il n'est pas envisageable de développer davantage les zones habitées du hameau. Parallèlement la volonté est d'ancrer le secteur d'activité en créant un secteur spécifique Ua.
- **Les zones humides** : les parcelles localisées juste au Nord des parties actuellement urbanisées de Broussy-le-Grand et du Mesnil-Broussy sont humides. La volonté communale est donc de ne pas permettre le développement des deux entités urbaines notamment au niveau des lieux-dits « L'Air Fraye » et « Les Gris » à Broussy-le-Grand.
- **La présence d'un silo situé sur la RD 39, avec des distances d'éloignement.**
- **La présence des réseaux** (voirie, eau potable, électricité et assainissement). La majeure partie des zones d'extension future tient compte de la présence des réseaux à proximité ou bien des projets communaux. En cas de délimitation d'une zone constructible où l'ensemble des réseaux n'est pas présent, la Commune a la possibilité de faire participer les constructeurs par la mise en place de la Participation pour Voirie et Réseaux.

Hormis les zones humides localisées au Nord du village et du hameau, il n'existe pas de réelle contrainte sur le territoire qui limiterait le développement du village.

A **Broussy-le-Grand**, la zone U composée des secteurs déjà urbanisés et des zones d'urbanisation future suivantes a été définie de la manière suivante :

- A l'Est, le long de la rue Saint-Apollinaire, face aux constructions déjà existantes à la sortie du village. Le but est de restructurer l'entrée du village qui n'est urbanisée que d'un seul côté. Tous les réseaux desservent ce secteur. Un espace tampon est laissé entre la ferme localisée à l'entrée du village et la zone U afin de ne pas gêner le développement futur de l'exploitation

agricole localisée à l'extérieur du village. Le chemin d'exploitation n°19 créé une limite visuelle nette.

- Au Nord, les chemins de la Noue Gérard, de d'Abreuvoir et des Gris Sud constituent la limite de la zone constructible,
- Au Sud, le long du Chemin des Petites Vignes afin de poursuivre l'urbanisation le long de la trame viaire. Les réseaux arrivent au droit de cet îlot de propriété.
- Au Sud du Chemin des Ouches sur une partie de la parcelle communale n°2 où la Commune projette l'aménagement d'un lotissement en plusieurs phases dans le cas où l'urbanisation des parcelles privées se ferait trop lentement. Dans ce cas, le but sera dans un premier temps d'urbaniser le long du Chemin des Ouches puis sur le plus long terme en profondeur dans la parcelle. Il est à noter que la partie « a » de la parcelle est laissée en zone N afin de maintenir un espace tampon entre le hangar agricole localisé sur la parcelle n°38 et la zone U.

La zone constructible englobe les parties actuellement urbanisées ainsi que les trois secteurs d'extension définis précédemment. Ailleurs, dans le village, la zone constructible se limite à l'existant, en s'appuyant sur les limites cadastrales, ou en prenant en compte une profondeur variant entre 40 et 60 mètres.

La Commune a choisi de classer les constructions agricoles localisées en périphérie du village en zone naturelle N afin de permettre uniquement le développement de l'activité agricole et de maintenir des espaces tampons avec la zone U lorsque la configuration urbaine et parcellaire le permettait. **En zone N est notamment autorisée la construction de bâtiments nécessaires à l'activité agricole.**

En zone N, sont également permis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes qui ne seraient pas liées à l'activité agricole.

Au niveau du **hameau du Mesnil-Broussy**, les contraintes géographiques locales (zones humides) font qu'il n'est pas aisé d'étendre le hameau au-delà des parties actuellement urbanisées. La zone U englobe donc les constructions déjà existantes ainsi que les « dents creuses » présentes entre les constructions.

A l'entrée du hameau, la proximité d'une exploitation agricole et la nature du terrain (ancien dépôt d'ordures) ont conduit la Commune à classer les terrains localisés au lieu-dit « Le Haut du Mesnil » en zone N.

En face du hameau, la zone d'activité localisée au Sud de la RD 39 est incluse dans un secteur Ua qui s'étend du silo jusqu'au chemin de Broussy-le-Grand à Connantre. Les périmètres de protection du silo ne nuiront aucunement au développement de cette zone d'activité.

Pour limiter la construction dans des secteurs à usage agricole, l'urbanisation a été limitée autour des exploitations existantes.

Globalement, au-delà des parties actuellement urbanisées la zone constructible offre un potentiel supplémentaire d'une trentaine de terrains à bâtir (dont une vingtaine au total sur une propriété communale), soit, à raison d'une moyenne de trois habitants par nouvelle construction, une augmentation de la population d'environ 90 habitants à l'horizon des 5 à 10 prochaines années. En cas de rythme plus soutenu, la commune aura la possibilité de réviser sa carte communale pour l'adapter à ses nouveaux besoins.

2. Maintenir et permettre le développement des activités

2.1. Maintenir et permettre le développement des activités agricoles

La commune, avec 19 exploitations agricoles, est encore un village rural où l'activité agricole constitue une part importante de l'activité et des emplois.

La commune souhaite donc :

- D'une part, maintenir l'activité actuelle,
- D'autre part, permettre son évolution.

Cette activité agricole ne présente pas de fortes contraintes, puisque aucune exploitation agricole n'est recensée au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Les exploitations agricoles et les parcelles non construites localisées en périphérie du village et du hameau sont classées en zone N pour permettre l'extension éventuelle de ces exploitations et limiter l'implantation de tiers.

Par ailleurs, l'ensemble du territoire agricole est classé en zone N qui empêche toute construction autre qu'agricole.

2.2. Maintenir et permettre le développement des activités artisanales

La commune accueille actuellement un grand nombre d'activités artisanales et commerciales.

Elle souhaite donc dans sa carte communale favoriser l'installation d'autres activités en délimitant notamment un secteur spécifique (Ua) à l'accueil des activités qui seraient nuisibles dans le voisinage des zones habitées.

Dans ce secteur, la construction d'habitations y est interdite hormis celle de locaux de gardiennage. L'accès sur la RD 39 pourra se faire de manière unique par le cheminement déjà existant localisé à l'arrière de la zone Ua et qui débouche sur le chemin de Broussy-le-Grand à Connantre.

Par ailleurs, la carte communale permet, dans l'ensemble de la zone constructible U, l'implantation de nouvelles activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services, sous réserve des réglementations en vigueur.

3. Préserver l'environnement, les paysages et le patrimoine

3.1. Protéger l'environnement naturel

La commune est concernée par une ZNIEFF, une ZICO et un Site Natura 2000 localisés sur le secteur des marais de Saint-Gond.

L'ensemble de ce secteur et les autres zones humides localisées à proximité du réseau hydrographique sont à protéger prioritairement. Ils sont classés en zone naturelle N.

3.2. Préserver les paysages

Parmi les unités paysagères qui constituent le territoire de la commune, celle du Mont-Août et du marais de Saint-Gond sont les plus sensibles.

Ainsi, les zones U et le secteur Ua se limitent strictement aux parties actuellement urbanisées ainsi qu'à des secteurs d'extension localisés dans leur prolongement.

Par ailleurs, hormis le village et le hameau, l'ensemble du territoire communal est classé en zone naturelle N.

3.3. Prendre en compte le patrimoine historique

L'église classée Monument Historique et l'architecture traditionnelle encore très présente dans le village et le hameau procurent aux zones bâties un caractère identitaire particulier qu'il semble important de préserver.

Ainsi, il serait intéressant de respecter le style des constructions locales lors de l'édification de nouveaux bâtiments : implantation des constructions dans la parcelle, volume et forme des constructions, nombre et pente des toits, orientation du faîtage, couleur des façades et des toitures, ouvertures plus hautes que larges.

Par ailleurs, une attention particulière devra également être portée au patrimoine archéologique, que ce soit des sites connus ou de nouvelles découvertes lors de la réalisation de nouvelles constructions.

Ainsi, toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne.

**TROISIEME PARTIE :
LES INCIDENCES DE LA MISE EN
PLACE DE LA CARTE COMMUNALE
SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES
MESURES PRISES POUR SA
PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**

1. Les incidences de la mise en œuvre de la carte communale

1.1. L'évolution des zones bâties

La carte communale délimite une zone U qui permet une augmentation de la zone urbanisable.

Le choix d'étendre la zone constructible correspond à la volonté de la commune de répondre à une demande croissante de permis de construire sur son territoire ou d'anticiper cette demande. Ainsi, la carte communale permet à la commune d'assurer son développement futur par l'accueil de nouvelles populations.

La délimitation de la zone urbanisable est effectuée uniquement dans le prolongement du village existant, le long d'une trame viaire déjà existante.

Aucun nouveau hameau n'a été délimité, et la commune ne souhaite pas développer la construction autour des habitations isolées.

L'extension du village se réalise aux dépens de zones agricoles principalement, sur des surfaces négligeables comparativement à la surface agricole totale de la commune.

Aucune zone de risque naturel ou technologique ne concerne ces zones d'extension.

1.2. L'évolution des zones rurales

On note en toute logique, une diminution minimale de la superficie agricole utilisée autour des zones construites.

1.3. La synthèse des impacts

Effets négatifs de la carte communale	Effets positifs de la carte communale
Perte minimale de surface agricole utile	Planification du développement à court et moyen terme
	Offre d'une zone urbanisable plus importante
	Pas d'impact significatif sur les milieux naturels, en particulier sur les ZNIEFF, la ZICO et site Natura 2000
	Pas d'impact significatif sur les paysages

2. Les mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. L'intégration paysagère

Le village se développe au Sud dans le prolongement de la zone construite actuelle, la morphologie du village existant est donc respectée.

La zone d'activité (secteur Ua) se localise, elle, dans la continuité de bâtiments d'activités déjà présents.

Les paysages remarquables localisés sur le finage de Broussy-le-Grand ne seront aucunement touchés par le développement de l'urbanisation.

Il est toutefois recommandé de fournir des efforts dans l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Cela peut se traduire par la réalisation de plantations d'essences locales en limite de parcelles côté extérieur de la zone urbaine afin de d'atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions.

Par ailleurs, le style même des constructions, forme, hauteur, matériaux, couleurs, leur positionnement et orientation dans les parcelles, seront des éléments déterminants pour une bonne intégration paysagère des futures extensions.

Aucun élément boisé significatif n'est concerné par l'extension de la zone urbanisable.

En dehors de la zone U, l'ensemble du territoire communal est classé en zone N préservant le paysage de toute nouvelle urbanisation.

2.2. La prise en compte de l'environnement

La commune est concernée par une ZNIEFF, une ZICO et un site Natura 2000.

L'ensemble de ces zones est classé en zone N.

La délimitation de la zone urbanisable n'inclut aucun boisement ni aucun milieu naturel remarquable notoire. Elle ne diminue pas la qualité des zones de patrimoine naturel reconnu.

En conséquence, la carte communale n'a pas d'impact significatif sur l'environnement.