



GEOMETRE-EXPERT  
S.C.P. ROUALET-HERRMANN  
4, rue Placet - BP193  
51206 EPERNAY CEDEX  
Tel: 03.26.51.53.51

# COMMUNE DE BROYES

## CARTE COMMUNALE

Vu pour être annexé à la délibération en date du 06 Décembre 2004  
approuvant la Carte Communale.

A BROYES, le 20/12/2004  
Le Maire,



**RAPPORT DE PRÉSENTATION**



# SOMMAIRE

<b>AVANT-PROPOS</b> .....	4
<b>INTRODUCTION</b> .....	6
<b>PREMIERE PARTIE - ANALYSE DES DONNEES</b> .....	7
<b>A - LES DONNEES QUALITATIVES</b> .....	8
<b>I LOCALISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE</b> .....	8
<b>II ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS</b> .....	8
<b>III ORGANISMES ET ASSOCIATIONS DIVERS</b> .....	9
3.1. Syndicat Intercommunal Scolaire .....	9
3.2. Syndicat Mixte à Vocation Unique (SIMVU) d'Anglure .....	9
3.3. Syndicat Intercommunal Scolaire (SIS) de Sézanne.....	9
3.4. Syndicat Intercommunal d'Electrification de la Marne .....	9
3.5. Syndicat des Eaux du Grand Morin .....	9
<b>IV SITUATION GEOGRAPHIQUE</b> .....	9
4.1. Situation générale.....	9
4.2. Desserte routière.....	10
4.3. Occupation des sols.....	13
4.4. Altimétrie .....	13
<b>V CLIMATOLOGIE</b> .....	13
5.1. Climat.....	13

5.2. Pluviométrie .....	14
5.3. Température .....	15
5.4. Les vents.....	15
<b>VI LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>16</b>
6.1. Les paysages.....	16
6.2. Les boisements.....	20
<b>VII LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN.....</b>	<b>21</b>
7.1. Disposition spatiale.....	21
7.2. Implantation des constructions.....	22
7.3. Caractéristiques architecturales.....	24
<b>B- LES DONNEES QUANTITATIVES .....</b>	<b>26</b>
<b>I LA DEMOGRAPHIE .....</b>	<b>26</b>
1.1. Evolution de la population municipale entre 1872 et 1999.....	26
1.2. Détail de l'évolution de la population entre 1975 et 1999 .....	27
1.3. Pyramide des âges .....	28
1.4. Evolution des ménages.....	28
<b>II LES ACTIVITES ECONOMIQUES .....</b>	<b>29</b>
2.1. Secteurs d'activités.....	29
2.2. Activités agricoles.....	30
2.3. Population active.....	34
2.4. Niveau d'études.....	36
<b>III LES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>37</b>
3.1. Parc de logement .....	37
3.2. Age des constructions en 1999.....	37
3.3. Les résidences principales en 1999 .....	38
3.4. Parc locatif .....	39
<b>IV LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....</b>	<b>40</b>
4.1. Scolaire.....	40

4.2. Bâtiments et équipements publics .....	40
4.3. Vie associative .....	41
4.4. Les réseaux .....	41
4.4.1. Eau potable .....	41
4.4.2. - Assainissement des eaux usées et pluviales .....	41
4.5. Transports collectifs : .....	42
4.6. Traitements des ordures ménagères .....	42

## **DEUXIEME PARTIE - OBJECTIFS D'AMENAGEMENT .....** 43

I COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	44
II PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT .....	44
III RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	44
3.1 Risques naturels .....	44
3.2 Risques technologiques .....	44
IV PATRIMOINE ARCHITECTURAL .....	45
V LES OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE .....	46

## AVANT-PROPOS

Une Carte Communale est un document d'urbanisme qui délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Elle peut préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Elle délimite, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée.

Dans les secteurs admettant des constructions s'appliquent les règles générales d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme, articles R111-1 à R112-2, notamment en ce qui concerne la localisation et la desserte des constructions, l'implantation et volume des constructions, l'aspect des constructions.

Le dossier de carte communale se compose d'un rapport de présentation et de documents graphiques.

Le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement.

Pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées, il explique les choix retenus notamment au regard des objectifs et des principes concernant :

- l'aménagement du cadre de vie ;
- les conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources ;
- la gestion du sol de façon économe ;
- la protection des milieux naturels et des paysages ;
- la sécurité et la salubrité publiques ;
- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.

Enfin, il évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées. Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

La carte communale est élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Par ses choix d'aménagement et secteurs admettant des constructions, elle doit être compatible avec les normes juridiques hiérarchiquement supérieures, notamment en ce qui concerne les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT).

La carte communale est soumise à enquête publique permettant ainsi la consultation des habitants.

L'approbation de la carte communale par le Conseil municipal la rend opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

Lors de la délibération approuvant la carte communale, le conseil municipal doit spécifier si la commune retient la compétence des actes de permis de construire et d'autorisations d'urbanisme, auquel cas ceux-ci seront délivrés par le Maire.

Dans le cas contraire, le Préfet conservera la compétence pour délivrer les autorisations du droit des sols.

La carte communale doit également être approuvée par le Préfet.

La carte communale peut être révisée à l'initiative de la commune ou bien à la demande de l'Etat si elle doit être rendue compatible avec les directives territoriales d'aménagement ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général.

## INTRODUCTION

Le territoire de la commune de Broyes est partagé entre :

- une partie du plateau de la Brie Champenoise voué aux grandes cultures ;
- un village établi en bordure du plateau ;
- un vignoble débutant dès les dernières maisons du village, occupant les plus fortes pentes du coteau sur la quasi-totalité de la largeur du territoire et s'étendant en direction de la plaine champenoise ;
- une partie de la plaine champenoise en pied de coteau.

Il n'y a pas de hameau sur le territoire communal. Seule une construction à usage d'habitation est isolée à l'extrémité nord-est du village, au lieudit « La Limonière »

Le village est circonscrit au sud par le vignoble et au nord par la route départementale 39.  
Juste au-delà de la route départementale se trouvent quelques bâtiments d'exploitation agricole.

Afin que le développement des constructions sur le territoire communal ne se fasse pas de manière anarchique et pour gérer au mieux les équipements publics tels que la voirie et le réseau d'eau potable, le conseil municipal a choisi de définir pour chaque hameau les zones constructibles.

Pour ce faire, il n'a pas été retenu un plan local d'urbanisme trop lourd pour les besoins de développement urbain qui existent sur la commune.

L'élaboration d'une carte communale permettant de définir les zones constructibles et rappelant les règles générales du règlement national d'urbanisme a été prescrite par le conseil municipal par délibération en date du 25 avril 2002.

## **PREMIERE PARTIE - ANALYSE DES DONNEES**

## A - LES DONNEES QUALITATIVES

### I LOCALISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE

Les données administratives de la commune de Broyes sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

N° INSEE	51 092
Surface	1524 hectares
Département	Marne (51)
Arrondissement	Epernay
Canton	Sézanne

Le canton de Sézanne, situé au sud-ouest du département de la Marne, comprend 23 communes couvrant 28 229 hectares et comptant 10 347 habitants.

Le territoire du canton se répartit sur le plateau de la Brie Champenoise et dans la plaine champenoise. De ce fait, les activités pratiquées dans ces communes sont essentiellement liées à l'agriculture.

Plusieurs de ces communes disposent de coteaux où sont plantés des vignes bénéficiant de l'appellation Champagne.

La ville de Sézanne (5741 habitants), chef-lieu de canton, regroupe l'essentiel des commerces, services et administrations du canton. Les autres communes, de taille beaucoup plus modeste (de 100 à 700 habitants) n'ont que peu de commerces si ce n'est des commerces de proximité.

Le chef-lieu de canton accueille également des activités artisanales et petites industries qui fournissent des emplois aux habitants des communes voisines.

### II ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS

La commune de Broyes ne disposait jusqu'à présent d'aucun document d'urbanisme et relevait donc de l'application du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).

Le territoire communal n'est couvert par aucun ancien Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) ou par un Schéma de Cohérence Territorial défini par la loi dite de Solidarité et de Renouvellement Urbain (loi S.R.U.)

### III ORGANISMES ET ASSOCIATIONS DIVERS

La commune de BROYES fait partie des organismes suivants.

#### ***3.1. Syndicat Intercommunal Scolaire***

Il regroupe les communes de ALLEMANT, BROYES, PEAS, SAINT-LOUP, soit une population de 684 habitants au recensement de l'année 1999. Son siège est établi en mairie de Broyes.

Il a pour mission le fonctionnement de l'école primaire établie à Broyes qui comprend une classe maternelle, une classe CE1-CE2 et une classe CM1-CM2.

#### ***3.2. Syndicat Mixte à Vocation Unique (SIMVU) d'Anglure***

Il regroupe 99 communes pour le ramassage et le traitement des ordures ménagères.

Son siège est établi en mairie d'Anglure.

#### ***3.3. Syndicat Intercommunal Scolaire (SIS) de Sézanne***

Son siège est établi en mairie de Sézanne. Il regroupe 150 communes et a pour rôle l'organisation des transports scolaires.

#### ***3.4. Syndicat Intercommunal d'Electrification de la Marne***

Il regroupe la quasi-totalité des communes du département de la Marne. Son rôle est le développement de l'électrification dans le département.

#### ***3.5. Syndicat des Eaux du Grand Morin***

Il regroupe les communes de BROYES, LACHY, MOEURS-VERDEY, soit une population de 965 habitants au recensement de l'année 1999. Il assure le captage et la distribution de l'eau potable dans les communes adhérentes. Son siège est établi en mairie de Lachy.

### IV SITUATION GEOGRAPHIQUE

#### ***4.1. Situation générale***

Située au sud-ouest du département de la Marne, la commune de Broyes se trouve à 5 kilomètres de Sézanne, chef-lieu de canton.

Les constructions sont regroupées au village, il n'y a pas de hameau sur la commune.

Quelques bâtiments d'exploitation agricole sont légèrement à l'écart du village, juste de l'autre côté de la route départementale 39 qui fait office de déviation.

Par rapport aux principales agglomérations les plus proches, la commune est placée de la manière suivante :

- SEZANNE à 5 kilomètres, chef-lieu de canton de l'arrondissement d'Épernay, 5.950 habitants ;
- MONTMIRAIL à 25 kilomètres, chef-lieu de canton de l'arrondissement d'Épernay, 5.950 habitants ;
- EPERNAY à 40 kilomètres, sous-préfecture du département de la Marne, 28.000 habitants (agglomération de 35.300 habitants).
- CHALONS-EN-CHAMPAGNE à 50 kilomètres, préfecture du département de la Marne, 51.553 habitants (agglomération de 67.951 habitants).

#### *4.2. Desserte routière*

La commune est principalement desservie par la route départementale n°39. Cette route partant de Sézanne en direction du nord-est dessert les villages de Broyes puis Allemant situés en bordure du plateau de la Brie Champenoise, puis les villages de la vallée du Petit Morin.

Elle supporte un trafic essentiellement local et ne sert pas d'itinéraire de transit pour le département de la Marne.

Le premier tracé de cette route départementale traversait le village de Broyes. Au début des années 60, une déviation fut créée au nord du village.

Depuis lors, la circulation à l'intérieur du village n'est constituée que par les déplacements des habitants.

La déviation marque toujours la séparation entre le village et la partie agricole de la commune.

Le village ne s'est pas étendu au-delà de la déviation, seuls quelques bâtiments d'exploitation sont situés en bordure de la route du côté agricole.

La route départementale 45 traverse également le territoire communal. Elle relie les communes de Broyes et de Mondement, les deux villages étant situés sur le plateau de la Brie Champenoise, puis elle redescend en direction des villages de la vallée du Petit Morin.

Le trafic supporté par cette route est totalement local et très faible.

La route permet cependant de desservir la partie nord du territoire agricole de la commune.

Une voie communale, partant de l'extrémité sud-ouest du village, se dirige vers l'ouest pour rejoindre directement par le plateau la route départementale 951 près du village de Lachy.

Grâce à cette liaison, il est possible depuis le village de se diriger vers le nord du département, et notamment vers Épernay sans avoir à rejoindre l'agglomération de Sézanne au préalable.

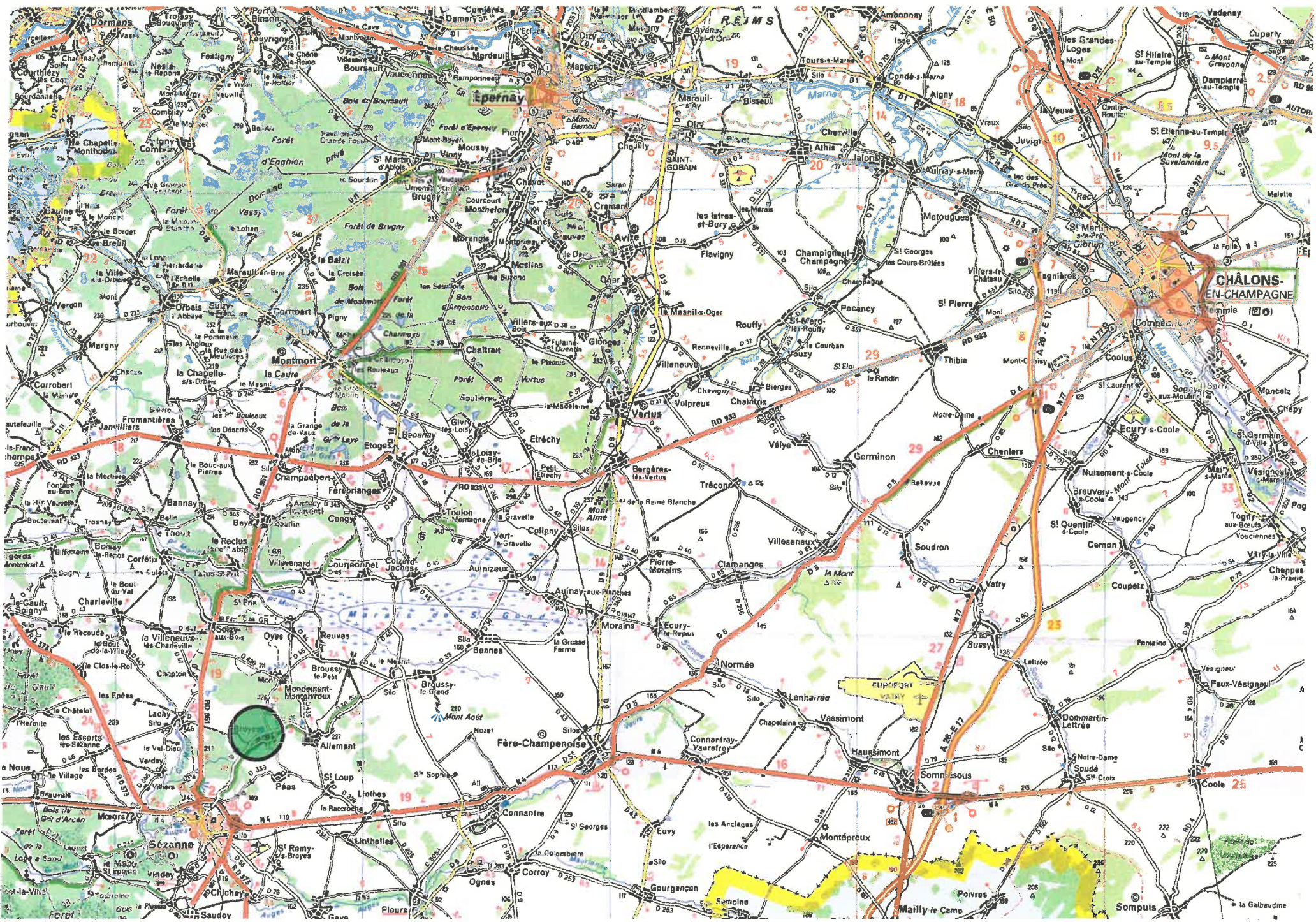
Une autre voie communale se dirige vers le sud pour rejoindre les villages de la plaine champenoise et la Route Nationale 4 qui assure la liaison Paris-Strasbourg.

Ces routes départementales et voies communales servent de colonne vertébrale au réseau de chemins qui desservent le reste du territoire.

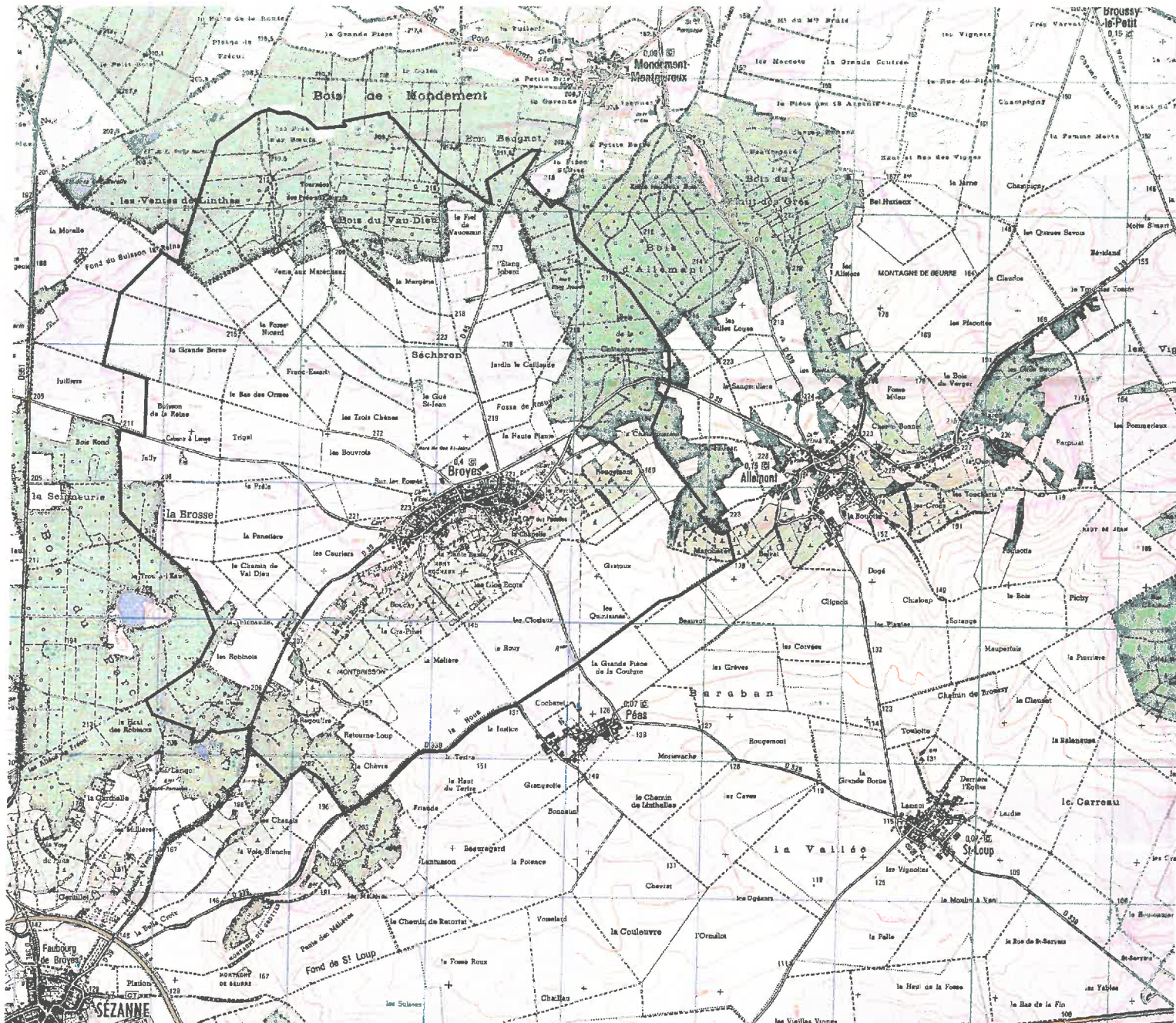
Le territoire agricole de la commune ayant été remembré, il est desservi par des chemins d'association foncière. Ces chemins se trouvent sur le plateau et en pied de coteau.

La partie vignoble, à flanc de coteau, est desservie par des chemins ruraux et sentes rurales.

Les massifs forestiers du plateau sont également desservis par des chemins ruraux.



Carte communale de BROYES approuvée le 06/12/2004



Carte communale de BROYES approuvée le 06/12/2004

### 4.3. Occupation des sols

La commune s'étend sur une superficie de 1524 ha se répartissant selon les natures suivantes :

(source : données cadastrales 2002)

NATURES	SUPERFICIES (ha)
Terres	783,68
Prés	125,12
Vergers	5,85
Vignes	137,50
Bois	369,15
Landes	5,94
Eaux	1,07
Jardins	6,00
Terrains à bâtir	10,04
Terrains d'agrément	1,05
Sols	17,04
Non cadastré	61,42
Totaux	1523,86

### 4.4. Altimétrie

(Source : cartes IGN)

L'essentiel du territoire communal se trouve situé sur le plateau de la Brie Champenoise qui présente une altitude moyenne voisinant les 200 mètres NGF avec des oscillations très amples du terrain s'élevant ou s'enfonçant d'environ 20 mètres par rapport à cette altitude moyenne.

Le point le plus élevé de la commune est à une altitude de 223 mètres. Il se trouve en bordure du village à proximité du château d'eau.

En partant vers le nord, le plateau perd peu à peu de l'altitude et atteint l'altitude de 209 mètres au bois du Vau-Dieu près de la commune de Mondement.

Le village est placé au bord du plateau, juste avant les fortes pentes des coteaux viticoles. Son altitude varie entre 223 et 210 mètres.

Juste après le village, le coteau présente tout d'abord une forte pente de l'ordre de 14% passant brutalement de 210 mètres à environ 175 mètres. Au-delà, la pente s'adoucit pour atteindre l'altitude de 145 à 150 mètres à l'extrémité du vignoble.

Le coteau continue de descendre vers la plaine champenoise en direction du sud où l'altitude la plus basse du territoire communal est atteinte avec 130 mètres, en limite avec la commune de Péas.

## V CLIMATOLOGIE

### 5.1. Climat

Située à l'est de l'Île-de-France, la région constitue une zone de transition entre les climats océanique et continental, même si son climat présente une dominante océanique.

Il en résulte des hivers relativement doux et des étés tempérés.

L'influence du climat continental se fait sentir par de brèves pointes extrêmes des températures :

- température minimale absolue : - 21°C le 6 janvier 1985.
- température maximale absolue : 38,3°C le 28 juin 1947.

En ce qui concerne les températures et la pluviométrie, les données météorologiques ont été relevées par la Météorologie Nationale au poste de REIMS.

## 5.2. Pluviométrie

Les hauteurs moyennes mensuelles de précipitations sur une période de 29 ans (1961 à 1990) sont les suivantes (en mm) :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
43,6	42,3	50,8	43,4	59,8	58,8	52,2	49,4	49,5	51,5	53,1	49,8	604

Tableau 1 : Valeurs moyennes mensuelles de précipitations sur 29 ans

A la vue de ce tableau, il apparaît que les pluies se trouvent bien réparties sur l'ensemble de l'année avec un maximum pour les mois de mai et juin. Cette répartition homogène de la pluviométrie se trouve confirmée par le tableau suivant, qui présente, pour la même période d'observation, le nombre moyen mensuel de jours de précipitation.

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
17,6	13,9	16,8	14,6	15,7	13,7	11,5	11,9	11,8	13,7	15,7	16,2	173

Tableau 2 : Nombre moyen mensuel de jours de précipitations

En ce qui concerne les précipitations neigeuses, il apparaît dans le tableau ci-dessous qu'elles peuvent se produire de novembre à mai, avec un nombre moyen de 20 jours par an, et des maximums en janvier et février :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
5	5	3	1	2	0	0	0	0	0	2	3	20

Tableau 3 : Nombre moyen de jours de neige

### 5.3. Température

Sur la période 1946 à 1989, les températures moyennes mensuelles ont été les suivantes (en degrés C°) :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
6	6,6	10,6	14,5	18,4	21,6	23,9	23,3	20,5	15,4	9,3	6	14,7

Tableau 4 : Moyennes mensuelles des températures maximales quotidiennes

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
-0,6	-0,4	1,7	3,9	7,4	10,5	12,0	10,4	9,8	6,3	2,7	0,6	5,4

Tableau 5 : Moyennes mensuelles des températures minimales quotidiennes

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
2,2	3,1	6,2	9,2	12,9	16,1	18,1	17,7	15,2	10,9	6,0	3,3	10,1

Tableau 6 : Températures moyennes mensuelles

Si, comme le montrent les moyennes précédentes, les étés restent tempérés et les hivers relativement doux, le nombre de jours de gelée est par contre important : 69 jours par an répartis de septembre à juin.

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
15	14	11	5	1	1	0	0	5	3	8	13	69

Tableau 7 : Nombre moyen mensuel de jours de gelée

### 5.4. Les vents

La rose des vents provenant de la station météorologique de Reims fait apparaître une dominance des vents de secteur ouest-sud-ouest. Ils résultent des dépressions qui se produisent sur la Manche ou l'océan Atlantique.

## VI LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT

### *6.1. Les paysages*

Au nord, le paysage présente l'aspect d'un plateau principalement destiné à l'agriculture et présentant un vallonnement très ample.



Cette partie du territoire communal est vouée à l'agriculture. Les champs s'étendent à perte de vue, aucun bosquet ne venant fractionner cette vaste étendue de cultures.

Au loin on aperçoit des massifs boisés qui viennent border les cultures formant un périmètre presque totalement clos.



Une seule percée des cultures se trouve au nord-ouest en direction de la commune de Lachy.

Depuis le plateau, en regardant vers le sud, le village est perceptible par quelques maisons qui ne sont pas entourées d'arbres des jardins d'agrément, mais aussi et surtout par le clocher du village et le château d'eau.



*Vue du village depuis le nord*

Ces deux constructions rivalisent de hauteur pour marquer la présence du village.

Depuis le nord, il est impossible d'apprécier l'importance du village. Les jardins d'agrément avec leurs plantations masquent la plupart des constructions.

De plus, seul le premier front de constructions est visible. Le village étant établi à l'extrémité du plateau, les seconds rangs de constructions sont déjà légèrement plus bas et sont donc masqués à la vue depuis la partie nord du territoire.

*Vue du village depuis l'entrée nord-est*



*Entrée sud-ouest du village*



Le village est accroché au bord du plateau de la Brie Champenoise et domine à la fois la partie vignoble du territoire communal et au-delà la plaine champenoise. De ce fait il est particulièrement visible depuis la partie sud-est du territoire et d'une manière générale depuis la plaine champenoise.



L'église et l'ancien château ainsi que sa ferme se détachent particulièrement des constructions en raison de leurs masses et de leurs hauteurs, en comparaison des habitations qui n'ont pas plus d'un étage.

Aussitôt le village, s'étend le vignoble. Formant comme un rempart en haut de coteau, il occupe les plus fortes pentes.



Puis il descend progressivement vers la plaine champenoise.

Au-delà du vignoble, la plaine est de nouveau occupée par de grands espaces cultivés présentant de vastes ondulations comme sur le plateau.



## **6.2. Les boisements.**

Les zones boisées recensées en 2002 pour l'imposition cadastrale comptent 369 hectares comprenant des peupleraies, taillis sous futaie, futaies de résineux, taillis simple, futaies résineuses et les boisements ayant souffert de la tempête de décembre 1999.

Cette superficie boisée représente 24,2% de la superficie de la commune.

Tous les boisements sont repoussés en limite du territoire communal car le plateau de la Brie Champenoise et les coteaux sont essentiellement destinés soit à la grande culture, soit au vignoble.

Dans la partie agricole du territoire, les plantations ou bosquets sont quasi inexistantes ou insignifiants, ce qui laisse un très vaste espace dégagé entre les massifs forestiers au nord et à l'est de la commune et celui situé à l'ouest et sud-ouest.

Au nord et à l'est se trouvent les boisements les plus importants avec les lieudits suivants :

- Les Ventes de Linthes ;
- Bois du Vau Dieu ;
- La Bedaine ;
- Bois de la Châtaigneraie ;
- La Châtaigneraie.

L'ensemble de ces lieudits forme une continuité boisée depuis l'extrémité nord du territoire communal jusqu'à l'extrémité du plateau à l'est du territoire. Le front ainsi boisé s'étend sur une longueur de 4 à 5 kilomètres sans discontinuité.

Ils forment également une continuité avec les massifs boisés des communes voisines de Mondement-Montgivroux et Allemant.

L'ouest du territoire communal est bordé par le Bois du Parc, important massif boisé qui s'étend sur la commune voisine de Sézanne. Seule une excroissance de ce massif se situe sur la commune de Broyes pour une faible superficie d'environ 5 hectares.

Au sud-ouest, le boisement attenant au Bois du Parc est plus important avec une superficie d'environ 80 hectares. Il forme une barrière visuelle entre le village de Broyes et la ville de Sézanne établie dans la plaine au sud-ouest de la commune de Broyes.

De beaux taillis sous futaie composent ces forêts dont les essences dominantes sont :

- ⇒ le chêne,
- ⇒ le charme,
- ⇒ le frêne,
- ⇒ le merisier,
- ⇒ le tremble,
- ⇒ le châtaignier,

- ⇒ le hêtre,
- ⇒ le bouleau.

Des résineux sont également présents dans ces massifs.

Les massifs boisés importants retiennent beaucoup de chevreuils et de sangliers.

## **VII LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN**

### ***7.1. Disposition spatiale.***

Le village est établi à l'extrémité du plateau de la Brie Champenoise.

A l'origine, le village devait être du type village-rue avec des constructions uniquement de part et d'autre de cette rue. A l'extrémité se trouvait le château.

Le village s'étend sur une longueur de près de 1,5 kilomètre sur une largeur variant de 180 à 300 mètres.

Il est traversé par une rue principale, la rue Georges Sand, qui suit le tracé du bord du plateau.

En bordure sud de cette rue, les constructions sont déjà établies sur les pentes du coteau. C'est pourquoi la profondeur bâtie par rapport à la rue est faible, on ne trouve qu'une à deux rangées de constructions.



Toujours de ce côté, les constructions sont pratiquement toutes desservies par la rue principale. Seules les rues Robert Jouarre et la ruelle du Puyat viennent former une petite boucle ceinturant un pâté de maisons.

Les autres voies ou chemins partant du côté sud de la rue principale servent à atteindre le vignoble et au-delà la commune voisine de Péas.

De ce fait, les constructions établies au sud de la rue principale dominant le vignoble et la plaine et disposent d'un superbe panorama.

La rue Georges Sand constituait autrefois le tracé de la route départementale 39 qui dessert les communes situées comme Broyes en limite du plateau.

*Route Départementale 39*



Au début des années 1960, le tracé de la route départementale a été modifié. Une déviation a ainsi été créée au nord du village. Ces deux voies sont en partie parallèles.

Désormais, le village est circonscrit entre la rue principale et la route départementale 39. Trois rues transversales assurent la liaison entre ces deux axes de circulation, ainsi qu'une ruelle très étroite dite Rue de l'Enfer.

Entre la rue principale et la route départementale, une troisième voie parcourt le village en serpentant dans celui-ci presque d'une extrémité à l'autre.

Avec cette répartition des voies, le village est grosso modo divisé en trois secteurs orientés sud-ouest / nord-est, eux-mêmes subdivisés par les rues transversales joignant la rue principale à la route départementale.

A l'extrémité sud-ouest du village, un quartier déroge à cette organisation spatiale des voies. Il s'agit d'un lotissement plus récent, extérieur mais jouxtant la partie ancienne du village. Pour desservir les constructions de ce lotissement, deux voies en impasse ont été créées.

### *7.2. Implantation des constructions.*

Pour la partie ancienne du village, les constructions sont extrêmement denses.



*Rue Georges Sand*



Elles sont toujours implantées en tout ou partie à l'alignement des voies publiques. Les rues sont étroites ce qui renforce encore l'aspect dense des constructions.

Les constructions sont également établies pour la plupart sur les limites des propriétés afin d'utiliser au maximum la superficie des parcelles. Celles-ci sont de formes irrégulières et souvent en lanière avec une seule façade sur rue.

Là encore ce mode d'implantation des constructions renforce l'effet de densité, puisque les rues se trouvent ainsi avec des front bâtis sans discontinuité sur de grandes longueurs.

A l'opposé de cette structure d'implantation, le lotissement à l'extrémité sud-ouest du village ne présente pas de construction établie à l'alignement ou sur les limites de propriété.

Les constructions sont implantées en retrait de chaque limite. La densité du bâti est beaucoup plus faible que dans le village, ce qui correspond à la nature du lotissement destiné aux habitations et non pas à des activités.



De l'autre côté de la route départementale, des bâtiments d'exploitation sont implantés dans la partie agricole du territoire, mais à proximité de la route. Pour ces constructions, on ne peut pas parler de règle d'implantation précise des bâtiments, ceux-ci étant disposés essentiellement dans un but de fonctionnalité pour l'exploitation agricole qu'ils abritent.

### 7.3. Caractéristiques architecturales

La partie ancienne du village possède des qualités architecturales indéniables.

La majorité des constructions présentent les mêmes caractéristiques techniques :

- toutes les ouvertures sont réalisées en brique ;
- marquage du niveau des étages par une ou plusieurs rangées de brique ;
- toits les plus anciens en petite tuile ;
- chaînage des angles de constructions par des piliers en brique ou pierre ;
- cheminée en briques ;
- pour certaines constructions, prolongations des verticales des ouvertures jusqu'au sol ou jusqu'au toit ;
- constructions d'une hauteur d'un étage avec éventuellement un comble aménagé.

Grâce à ces éléments, le village présente un bel ensemble de constructions.

*Mairie-château*



*Mairie-Château*



Malheureusement, cette qualité architecturale n'est pas mise en valeur.  
Les constructions sont anciennes et très peu d'entre elles sont rénovées.  
Sans même être rénovée, l'entretien même de ces constructions laisse à désirer faute de moyens financiers.

Les rénovations correctement réalisées en respectant la qualité architecturale donne un très beau résultat.



On regrettera malgré tout que bien souvent lors des rénovations les toits ne soient pas refaits en petites tuiles, mais avec des tuiles mécaniques de taille beaucoup plus importante ce qui change le cachet du bâtiment.  
Là encore, il s'agit d'un problème de coût des travaux.

La rénovation des voiries avec l'enfouissement des réseaux permet également d'améliorer la qualité architecturale du village. Ainsi une partie de la rue Georges Sand a vu disparaître les fils disgracieux des différents réseaux.

## B - LES DONNEES QUANTITATIVES

Avertissement :

Dans la présente partie du rapport de présentation, un certain nombre de chiffres et résultats statistiques vont être présentés. Ces statistiques proviennent des services de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

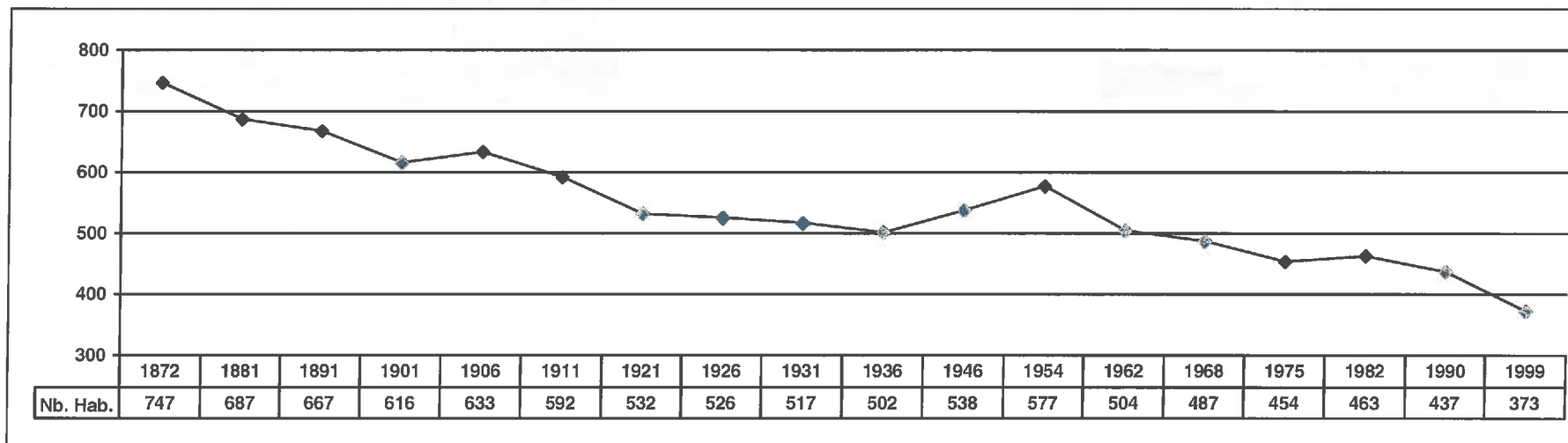
Les résultats des recensements sont obtenus soit par dénombrement, soit par exploitation exhaustive, soit par sondages. Selon les tableaux les résultats peuvent donc être légèrement différents

Notamment, la définition de la population active a changé entre 1982 et 1990 : les militaires du contingent sont compris dans la population active à partir de 1990 alors qu'ils ne l'étaient précédemment.

### I LA DEMOGRAPHIE

#### 1.1. Evolution de la population municipale entre 1872 et 1999

Source INSEE



La population de la commune de BROYES n'a pas cessé de diminuer depuis l'année 1872 où le nombre d'habitants s'élevait à 747.

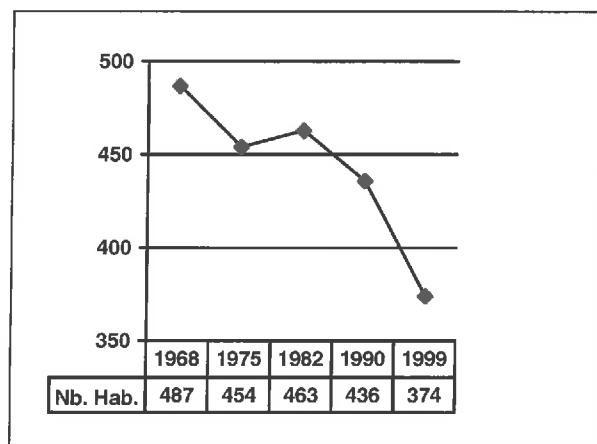
Cette diminution a été forte jusqu'en 1936 avec un sursaut en 1906.

De 1936 à 1954 la population a légèrement augmenté, puis après cette période la baisse a repris jusqu'au dernier recensement de 1999 où le minimum est atteint avec 373 habitants soit seulement la moitié de la population de l'année 1872.

## 1.2. Détail de l'évolution de la population entre 1975 et 1999

source : statistiques INSEE, recensement 1999

	1975		1982		1990		1999	
	Nb	% annuel	Nb	% annuel	Nb	% annuel	Nb	% annuel
Population municipale	454		463		436		374	
Mouvement naturel	-11	-0,34	-3	-0,08	+4	+0,11		
<i>naissance</i>	29	0,9	38	+1,06	45	+1,23		
<i>décès</i>	40	-1,24	41	-1,14	41	-1,12		
Solde migratoire	+20	+0,62	-24	-0,66	-66	-1,80		
Variation	+9	0,28	-27	-0,75	-62	-1,69		



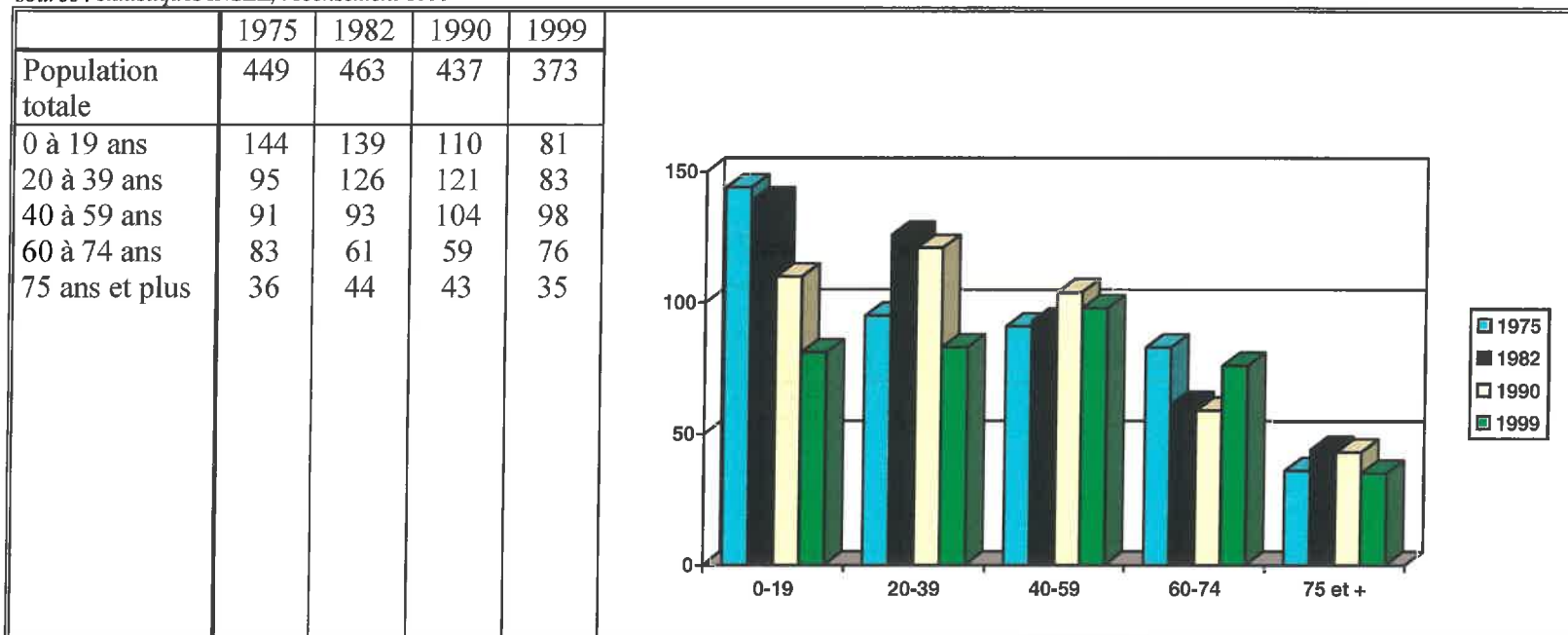
Entre 1975 et 1982 le mouvement naturel (naissances et décès) pénalise la croissance de la commune, le nombre des décès étant supérieur aux naissances. Pendant cette période de nouveaux habitants s'installent encore sur la commune. Grâce à cela la population arrive à une très légère croissance.

De 1982 à 1990, décès et naissance s'équilibrent et le solde naturel est très faiblement négatif. Par contre le départ d'habitants devient important. Les deux facteurs combinés entraînent une baisse de la population.

Pour la dernière période, le solde naturel est favorable à la commune, mais il reste trop faible pour compenser le départ d'habitants. Le solde migratoire, en défaveur de la commune, a considérablement augmenté avec une perte de population de l'ordre de 2% par an.

### 1.3. Pyramide des âges

source : statistiques INSEE, recensement 1999



La tranche d'âge 0-19 s'écroule entre 1975 et 1999. Il en va de même pour la tranche d'âge 20-39 ans.

La tranche suivante reste quant à elle à peu près constante.

D'une pyramide dominée par les deux tranches d'âges les plus jeunes en 1982, on passe à une répartition sensiblement égale entre 0 et 69 ans.

Proportionnellement au nombre d'habitant, la population de la commune va commencer à vieillir.

### 1.4. Evolution des ménages

	1975	1982	1990	1999
Taille moyenne des ménages				
Population des ménages	449	463	437	373
Nb de ménages	156	163	167	161
Taille des ménages (nb moyen de personnes)	2,9	2,8	2,6	2,3

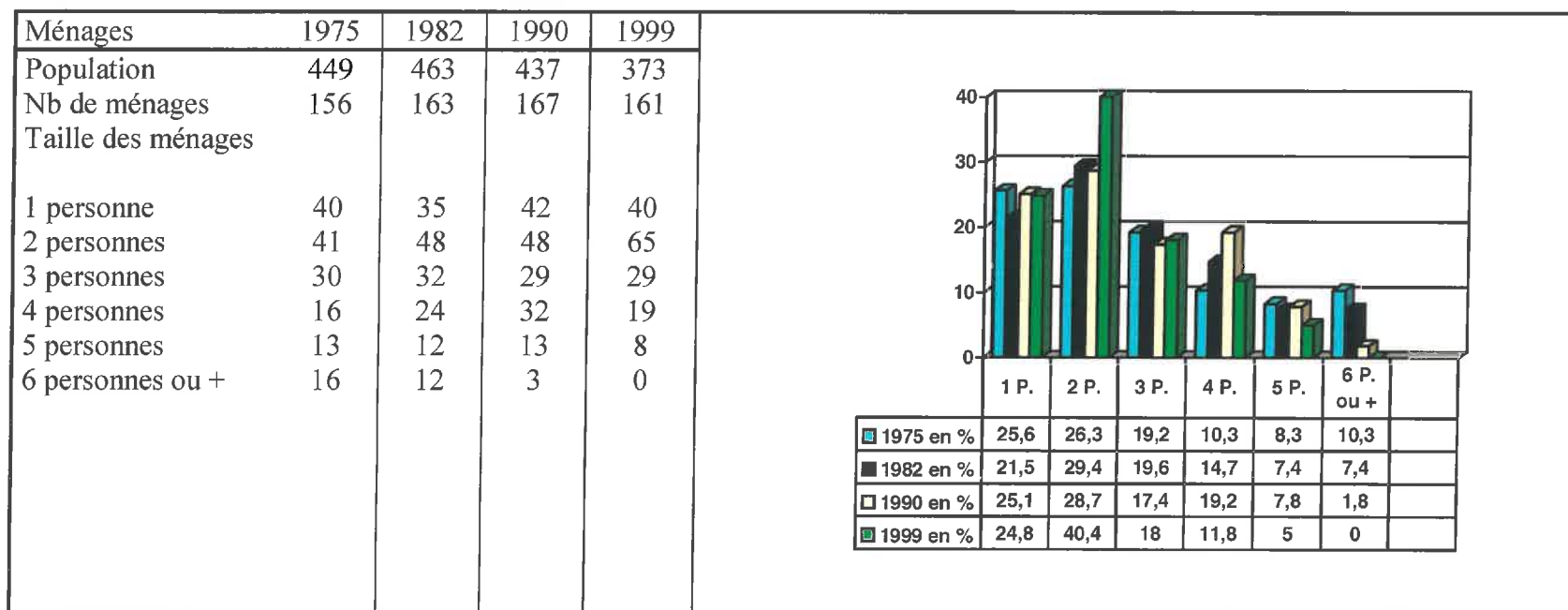
La taille moyenne des ménages diminue peu à peu.

Le nombre de ménages à 1 personne est stable alors que les foyers de deux personnes progressent fortement.

Les ménages de 3 personnes restent également stables.

Au-delà, pour quatre et cinq personnes, le nombre de ménages diminue.

Au recensement de 1999, les familles de 6 personnes ou plus n'existent plus.



## II LES ACTIVITES ECONOMIQUES

### 2.1. Secteurs d'activités

Mis à part les emplois agricoles, la commune offre peu d'emplois. La majorité de ceux-ci se trouvent dans l'agglomération voisine de Sézanne (5 km).

Il n'y a pas d'activité industrielle sur le territoire communal.

Une carrière de craie a été exploitée ces dernières années, mais l'activité est sur le point d'arrêter, la carrière étant maintenant quasiment épuisée.

Le commerce se résume à une boulangerie.

Des commerces ambulants desservent la commune, à savoir :

- un boucher à raison de deux passages par semaine ;
- un commerce de fruits et légumes à raison d'une desserte par semaine.

Les activités artisanales sont un peu plus étoffées avec :

- un menuisier ;
- un maçon ;
- un électricien.

Les professions libérales, services et administrations sont totalement absents de la commune, hormis la mairie.

Aucune structure d'accueil touristique n'existe sur la commune.

## *2.2. Activités agricoles*

Les exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune sont au nombre de 2 pour l'année 2004.

Les exploitations ayant une double activité d'exploitation agricole et viticole, et ayant leur siège d'exploitation sur la commune sont au nombre de 8.

En 1964 la commune a bénéficié d'un remembrement rural permettant une exploitation plus rationnelle des terres agricoles.

La présence du vignoble entraîne pour beaucoup de propriétaires d'être bi-actif, combinant un métier extérieur à l'agriculture et l'exploitation de vignes.

Pour l'année 2003, 85 déclarations de récoltes ont été enregistrées pour le vignoble.

En parallèle avec l'activité agricole, on recense deux activités de pressoir, dont une réalisée par un négociant en vin de champagne. Ces pressoirs fournissent des prestations de services au moment des vendanges pour les propriétaires-récoltants qui ne sont pas équipés.

Le recensement agricole de l'année 2000, donne des précisions quant au nombre total d'exploitations travaillant sur le territoire communal ainsi que des renseignements concernant leurs caractéristiques.

Pour l'année 2000, on recensait 48 exploitations travaillant sur le territoire communal.

La Superficie Agricole Utilisée (SAU) communale, c'est-à-dire les superficies localisées sur la commune, est de 990 hectares.

La superficie agricole utilisée des exploitations, c'est-à-dire les surfaces utilisées par les exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles, est de 850 hectares.

### Taille moyenne des exploitations

Année	Nb Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne en ha (2)		
	1979	1988	2000	1979	188	2000
Exploitations professionnelles (1)	32	27	<b>27</b>	24	26	<b>29</b>
Autres exploitations	13	18	<b>21</b>	2	1	<b>4</b>
Toutes exploitations	45	45	<b>48</b>	18	16	<b>18</b>
Exploitations de 100 ha et plus	0	0	<b>c</b>	0	0	<b>c</b>

(1) Exploitations dont le nombre d'unité de travail annuel (UTA) est supérieur à 0.75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

(2) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de la commune.

c : secret statistique.

La superficie agricole utilisée moyenne n'est pas très représentative car elle est fortement influencée par les nombreuses exploitations viticoles qui exploitent des superficies bien moindres que pour les autres cultures.

### Evolution des superficies agricoles :

Année	Nb Exploitations			Superficies (Ha) *		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	45	44	<b>48</b>	788	731	<b>850</b>
Terres labourables	27	18	<b>15</b>	605	625	<b>727</b>
<i>dont céréales</i>	17	13	<b>12</b>	543	424	<b>417</b>
Superficie fourragère principale	15	9	<b>8</b>	152	77	<b>109</b>
<i>dont superficie toujours en herbe</i>	11	5	<b>3</b>	108	31	<b>40</b>
Blé tendre	16	13	<b>12</b>	239	202	<b>273</b>
Orge et escourgeon	16	12	<b>11</b>	183	147	<b>136</b>
Maïs-grain et maïs-semence	15	12	<b>c</b>	107	75	<b>c</b>
Betterave industrielle	c	6	<b>5</b>	c	15	<b>18</b>
Colza grain et navette	0	12	<b>13</b>	0	73	<b>123</b>
Vigne	38	40	<b>45</b>	72	74	<b>83</b>

\* Exploitations dont le nombre d'unité de travail annuel (UTA) est supérieur à 0.75 et la marge brute standard est supérieur ou égale à 12 hectares équivalent blé.

c : secret statistique.

La superficie agricole utilisée augmente notamment du fait des superficies exploitées en vigne qui représente environ 10% de la SAU.

Les terres labourables ont augmenté de 16% entre 1988 et 2000. Si la part des céréales diminue légèrement, on note une petite progression de la betterave industrielle. Les colza et grain navette sont en forte augmentation.

### Cheptel :

	Nb Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	9	3	c	165	113	c
dont total vaches	8	3	c	65	47	c
Total volailles	21	10	c	250	181	c
Vaches laitières	4	c	c	36	c	c
Vaches nourrices	4	c	c	29	c	c
Total ovins	0	0	0	0	0	0
dont brebis mères						
Total porcins	0	0	0	0	0	0
dont truies mères						
Poulets de chair et coqs	10	8	c	33	50	c

c : résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique.

Pour l'année 2000, le cheptel est devenu quasi inexistant.

### Moyens de production :

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fermage	29	20	29	586	469	690
Tracteurs	27	26	26	49	54	60
<i>Dont tracteurs de 80 ch. DIN et plus</i>	c	11	14	c	19	27
<i>Dont tracteurs de 135 ch. DIN et plus</i>	...	c	3	...	c	4
Moissonneuse-batteuse	9	8	9	9	7	8
Presse à grosses balles	...	c	c	...	c	c

c : Résultat confidentiel non publié par application de la loi sur le secret statistique.

... : Résultat non disponible.

La mécanisation de l'exploitation se poursuit avec une augmentation de 11% des tracteurs pour la période 1988-2000. La puissance des engins est également en augmentation.

## Population – main d'œuvre

(UTA : une Unité de Travail Annuel est la quantité de travail agricole d'une personne à temps complet pendant une année)

	Effectif ou UTA		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	22	22	<b>c</b>
Population familiale active sur les exploitations	79	74	<b>86</b>
UTA familiales	50	48	<b>51</b>
UTA salariés *	19	15	<b>15</b>
Total UTA (y compris ETA-CUMA)	69	63	<b>66</b>
<i>Chefs féminins et coexploitantes</i>	3	7	<b>28</b>

La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des co-exploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.

\* : il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des co-exploitants.

c : Résultat confidentiel non publié par application de la loi sur le secret statistique.

Les unités de travail annuel, quel que soit leur type, restent stables notamment en raison de l'activité viticole.  
Le nombre de chefs féminins et coexploitantes est en très forte augmentation pour la période 1988-2000.

## Age des chefs d'exploitation et des coexploitants

	1979	1988	2000
Total	45	46	65
Moins de 40 ans	16	13	26
40 à moins de 55 ans	19	21	27
55 ans et plus	10	12	12

	<40 ans	40-55 ans	>=55 ans
■ 1979 en %	35.6	42.2	22.2
□ 1988 en %	28.3	45.7	26
■ 2000 en %	40	41.5	18.5

c : Résultat confidentiel non publié par application de la loi sur le secret statistique.

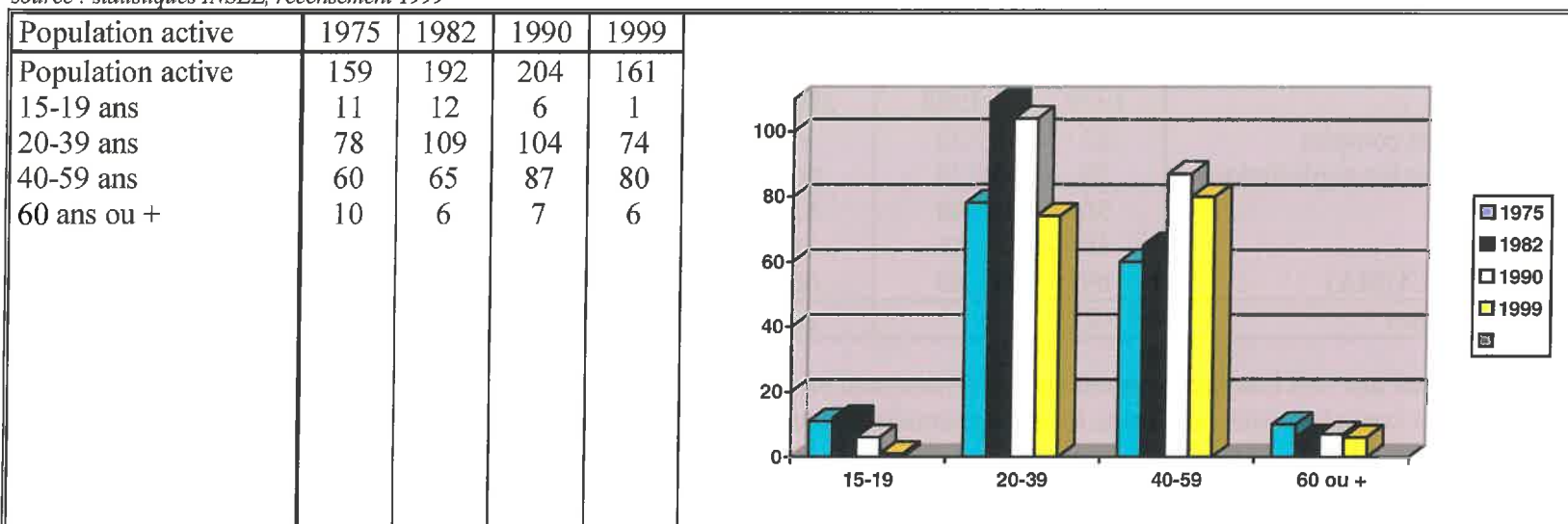
Là encore le vignoble joue un rôle important. Il maintient à un niveau élevé la tranche d'âge « moins de 40 ans ».

## Statut :

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	45	44	36

### 2.3. Population active

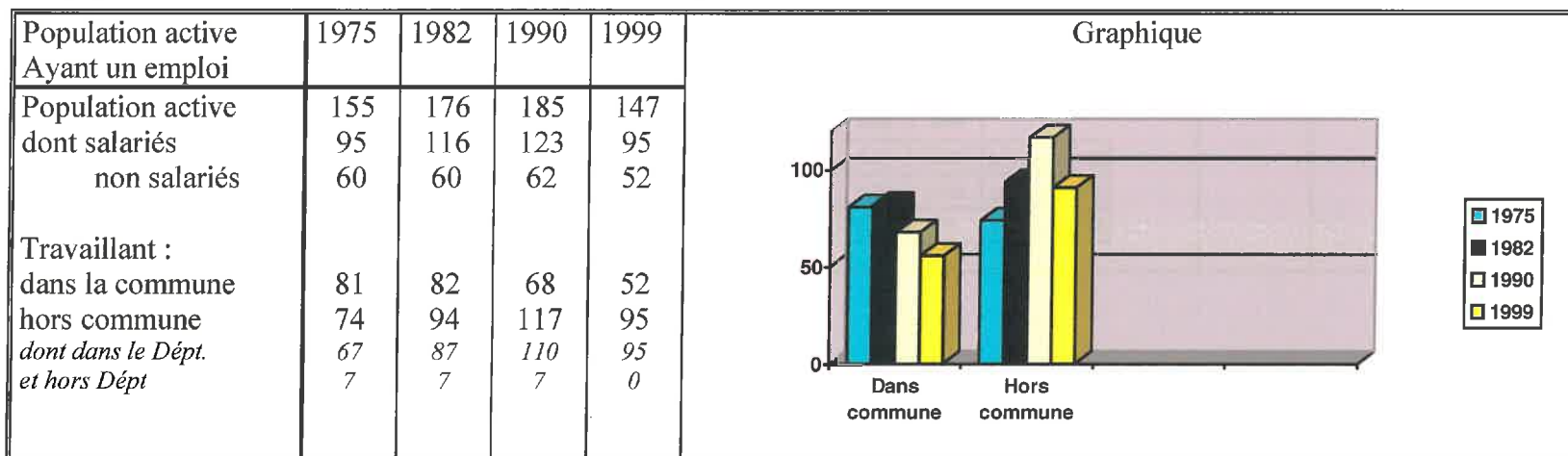
source : statistiques INSEE, recensement 1999



D'une façon générale toutes les tranches d'âges diminuent ce qui correspond à la variation de la population.

Cependant, on observe proportionnellement une progression de la tranche d'âge 40-59, ce qui correspond cette fois à la pyramide des âges où cette tranche devient majoritaire en nombre traduisant un vieillissement de la population.

La population active la plus jeune, 15-19 ans, devient quasiment inexistante.



Source : statistiques INSEE, recensement 1999

La part des emplois sur la commune diminue depuis 1982, ce qui correspond à la baisse des emplois agricoles et à l'arrivée de nouveaux habitants. Ceux-ci trouvent leur emploi à l'extérieur de la commune.

Depuis 1982 les emplois extérieurs à la commune sont majoritaires. En 1999 ils représentent environ 62% des emplois.

La diminution globale de la population active correspond à la baisse du nombre d'habitant dans la commune.

Population active ayant un emploi – Selon le statut et la condition d'emploi – Année 1999				
	Nb	%	Temps complet	Temps partiel
<b>TOTAL</b>	<b>147</b>	<b>100</b>	<b>122</b>	<b>25</b>
<b>Salariés</b>	<b>95</b>	<b>64,6</b>	<b>75</b>	<b>20</b>
Apprenti	0	0	0	0
Intérim	4	2,7	2	2
Emploi aidé	0	0	0	0
Stagiaire rémunéré	0	0	0	0
CDD	13	8,8	8	5
Titulaire fonction publique	9	6,1	8	1
CDI	69	46,9	57	12
<b>Non salariés</b>	<b>52</b>	<b>35,4</b>	<b>47</b>	<b>5</b>
Indépendants	20	13,6	19	1
Employeurs	21	14,3	19	2
Aides familiaux	11	7,5	9	2

source : statistiques INSEE, recensement 1999

Chômage et taux de chômage	1975	1982	1990	1999	Graphique
Nombre de chômeurs	4	16	19	14	
dont hommes	1	8	8	10	
femmes	3	8	11	4	
Taux de chômage :	2,5%	8,3%	9,3%	8,7%	
dont hommes	0,9%	6,7%	6,3%	11,5%	
femmes	5,9%	11%	14,3%	5,4%	

Après avoir connu un maximum en 1990, le chômage a amorcé une baisse. Il reste légèrement supérieur à la moyenne nationale. Depuis 1999, le chômage atteint plus particulièrement la population masculine de la commune, alors que précédemment il s'agissait de la population féminine.

#### 2.4. Niveau d'études

Les personnes de 15 ans ou plus qui ne sont pas élèves ou étudiants, sont réparties selon le dernier diplôme obtenu.

source : statistiques INSEE, recensement 1999

	1999	%
Population de 15 ans ou plus	306	
Aucun diplôme déclaré	79	25,8%
Etudes en cours	14	4,6%
Diplômés	213	69,6%
dont CEP	83	39%
BEPC	14	6,5%
CAP, BEP	73	34,3%
Bac, Brevet prof.	26	12,2%
Bac+2	10	4,7%
Diplômé études supérieures	7	3,3%

### III LES CONSTRUCTIONS

#### 3.1. Parc de logement

Le parc logement est stable depuis 1982 et le nombre de logements vacants l'est quant à lui depuis 1990.

Malgré la baisse de population dans la commune, le nombre de logements reste stable en raison de l'augmentation des ménages, elle-même liée au fait que le nombre moyen de personnes par ménage baisse.

Les résidences secondaires se maintiennent en nombre depuis 1990 en représentant 15% des logements.

source : statistiques INSEE, recensement 1999

Parc de logement	1975	%	1982	%	1990	%	1999	%	Graphique année 1999
Nombre de logements	195		208		206		201		
Résidences principales	157	80,5%	164	78,8%	167	81,1%	161	80,1%	
secondaires	23	11,8%	21	10,1%	30	14,6%	30	14,9%	
logements vacants	15	7,7%	23	11,1%	9	4,4%	10	5%	

#### 3.2. Age des constructions en 1999

source : statistiques INSEE, recensement 1999

Date d'achèvement de l'immeuble	Nombre	%	Graphique
Avant 1915	121	75,2%	
1915-1948	7	4,3%	
1949-1967	2	1,2%	
1968-1974	8	5%	
1975-1981	13	8,1%	
1982-1989	6	3,7%	
1990 ou après	4	2,5%	

L'âge des constructions est élevé : 85,7% du bâti a plus de 25 ans et surtout 79,5% a plus de 50 ans.

Les constructions récentes (moins de 20 ans) représentent 6,2% du bâti de la commune.

### 3.3. Les résidences principales en 1999

RESIDENCES PRINCIPALES			
Type de logement	Nombre	%	
Maison individuelle ou ferme	157	97,6%	
Dans immeuble collectif	2	1,2%	
Autre	2	1,2%	
Statut d'occupation			
Propriétaire	135	83,9%	
Locataire	15	9,3%	
<i>Loué vide privé</i>	15	9,3%	
<i>HLM</i>	0	0	
Logé gratuit	11	6,8%	
Nombre de pièces			
1	0	0%	
2	11	6,8%	
3	35	21,7%	
4	44	27,3%	
5	44	27,3%	
6 ou +	27	16,8%	
Eléments de confort			
Chauffage central collectif	0	0%	
Chauffage central individuel	106	65,8%	
Sans chauffage Central	55	34,2%	
WC extérieur	16	9,9%	
WC intérieur	145	90,1%	
Sans baignoire ni douche ni wc	5	3,1%	
Sans baignoire ni douche avec wc	3	1,9%	
Baignoire ou douche sans wc	11	6,8%	
Baignoire ou douche avec wc	142	88,2%	

Les résidences principales sont essentiellement des maisons individuelles ou fermes, spacieuses comprenant généralement 4 pièces ou plus et correctement équipées en élément de confort (chauffage, sanitaires...).

Il n'y a pas de logement ne comprenant qu'une seule pièce.

Quelques constructions vraisemblablement anciennes restent avec un faible niveau de confort notamment du point de vue sanitaire.

Nombre de voitures du ménage	1990	%	1999	%
0	44	26,4%	31	19,3%
1	64	38,3%	67	41,6%
2 ou plus	59	35,3%	63	39,1%

SUR-OCCUPATION ET SOUS-OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES							
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou +	Total.
1 pièce	0	0	0	0	0	0	0
2 pièces	7	3	1	0	0	0	11
3 pièces	13	18	3	1	0	0	35
4 pièces	9	22	6	5	2	0	44
5 pièces	8	13	10	10	3	0	44
6 pièces ou +	3	9	9	3	3	0	27
Total	40	65	29	19	8	0	161
Nb de logements en sur-occupation (Nb de personnes $\geq$ Nb de pièces+2) : néant							
Nb de logements en sous-occupation (Nb de personnes $\leq$ Nb de pièces-2) : 99 soit 61,5%							

Taille du logement / Taille du ménage : valeurs moyennes pour les résidences principales et pour l'année 1999.

Nombre de personnes par pièce : 0,5

Nombre de personnes par résidence principale : 2,3

Nombre de pièces par résidence principale : 4,3

### 3.4. Parc locatif

Au recensement de 1999, quinze résidences principales sont constituées par des logements loués. Aucun logement type HLM n'est recensé à cette date sur la commune.

Taille du logement locatif	Non HLM
Nombre de pièces	
1	0
2	0
3	3
4	6
5	3
6 ou +	3
Total	15

## IV LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### *4.1. Scolaire*

La commune de Broyes fait partie d'un regroupement scolaire avec les communes de Allemant, Péas et Saint-Loup pour les écoles maternelles et primaires. Les deux écoles sont établies sur la commune de Broyes.

L'école se compose de :

- une classe de maternelle ;
- une classe commune : cours élémentaires première et deuxième année ;
- une classe commune pour les cours moyens première et deuxième année.

Pour l'année 2003 les effectifs sont de 48 enfants pour l'ensemble des classes.

L'enseignement secondaire est assuré par le collège et le lycée de Sézanne situés à 5 kilomètres.

### *4.2. Bâtiments et équipements publics*

Les bâtiments publics sont constitués par :

- la mairie et le château ;
- la salle des fêtes intégrée au château ;
- l'église ;
- une remise à matériel de lutte contre l'incendie attenante au château ;
- trois anciens lavoirs.

A noter que la commune dispose de deux logements, l'un au-dessus de la mairie et l'autre près de l'église qui est utilisé pour le logement du professeur des écoles.

Un terrain de football est situé en bordure de la route départementale 39 en direction de Sézanne, mais son éloignement est de 1100 mètres par rapport à la sortie ouest du village.

La commune dispose d'un Centre de Première Intervention (CPI) pour la défense incendie. Il se compose de dix sapeurs pompiers volontaires qui disposent d'une remise à matériel.

Un étang appartenant à la commune est loué pour la pêche de loisir.

### ***4.3. Vie associative***

La vie associative est assurée par les associations suivantes :

- comité des fêtes qui organise différentes manifestations et activités : activités pour les enfants, loto, fête communale, fête de carnaval et Noël pour les enfants scolarisés...
- USB, Union Sportive de Broyes ;
- Fanfare municipale joignant ses activités avec la fanfare de la commune de Fèrebrianges distante de 12 kilomètres ;
- Etoile Broyenne : fanfare composée de clairons et tambours ;
- Familles rurales : aide à domicile pour les personnes âgées ;
- Association de chasse ;
- Parent-Sève, association des parents d'élèves.

### ***4.4. Les réseaux***

Toutes les constructions de la commune sont alimentées par les réseaux de téléphone, électricité basse tension et alimentation en eau potable. Il n'y a pas de réseau de gaz.

#### ***4.4.1. Eau potable***

Le captage et la distribution d'eau potable sont du ressort du Syndicat des Eaux du Grand Morin qui regroupe les communes de BROYES, LACHY, MOEURS-VERDEY, soit une population de 965 habitants au recensement de l'année 1999.

Le captage est situé sur la commune de Lachy. Depuis ce captage, des pompes de refoulement alimentent le château d'eau de Broyes. A partir de ce château d'eau, la distribution de l'ensemble des constructions est faite gravitairement.

Le réseau d'eau assure également la protection incendie du village.

#### ***4.4.2. - Assainissement des eaux usées et pluviales***

Le réseau d'assainissement des eaux usées vient de connaître d'importants travaux répartis sur plusieurs années.

Ces travaux viennent de s'achever.

Désormais seules trois constructions ne sont pas raccordées au réseau : la Tuilerie, une ferme en bordure de la route départementale 39 et une habitation à l'extrémité ouest du village située trop en contrebas.

Le réseau d'eaux usées fonctionne majoritairement en système séparatif, quelques sections restent en unitaire.

Compte tenu de la topographie du village, un poste de relevage a été nécessaire pour pouvoir assainir la quasi-totalité des constructions. Ce réseau se déverse dans un premier bac de rétention qui permet de séparer les eaux de pluie lors des grosses précipitations par un système de trop plein.

Les eaux usées sont ensuite dirigées vers un lagunage composé de trois bassins.

La capacité du lagunage est de 450 équivalent-habitants. Cette capacité est largement supérieure au nombre actuel d'habitant. Cependant cette réserve permet également de traiter les quantités d'eaux usées supérieures en période de vendanges.

Les eaux pluviales des voiries sont collectées par un réseau les renvoyant vers un bassin tampon et d'infiltration. Ce bassin a été créé pour remédier au problème d'afflux des eaux sur la commune voisine de Péas lors de pluies importantes ou d'orages.

Au-delà, les eaux pluviales sont dirigées vers la plaine champenoise à l'aide de fossés.

#### ***4.5. Transports collectifs :***

Pour le collège et le lycée de Sézanne, les transports scolaires sont assurés par Syndicat Intercommunal Scolaire de Sézanne dont le siège est établi en mairie de Sézanne.

Pour les écoles maternelles et primaires les transports scolaires sont assurés par le Syndicat Intercommunal Scolaire qui regroupe les communes de ALLEMANT, BROYES, PEAS, SAINT-LOUP, soit une population de 684 habitants au recensement de l'année 1999.

Mis à part les transports scolaires, la commune de Broyes n'est desservie par aucun service de transport en commun.

#### ***4.6. Traitements des ordures ménagères***

Le ramassage des ordures ménagères est assuré par le Syndicat Mixte à Vocation Unique d'Anglure.

Il a lieu une fois par semaine.

Le tri sélectif est appliqué au ramassage pour les ordures ménagères, d'une part, et pour les plastics, corps creux et cartons d'autre part.

Le verre est trié par apport volontaire.

Pour les déchets encombrants, un ramassage est organisé deux fois par an.

## **DEUXIEME PARTIE - OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

## **I COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

Le territoire de la commune de Broyes n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale.

La commune n'est pas située dans un rayon de 15 kilomètres de proximité d'une agglomération de plus de 50000 habitants et n'est pas non plus incluse dans un périmètre de parc naturel.

Il n'est signalé aucun Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) que l'urbanisme de la commune devrait prendre en compte.

Par conséquent, l'élaboration de la carte communale n'est soumise à aucune prescription particulière et ne nécessite pas de conformité avec un autre document d'urbanisme.

D'autre part, la commune n'est pas traversée par une voie classée à grande circulation qui pourrait engendrer des reculs de constructions.

## **II PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Il n'est pas signalé de Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F) sur le territoire communal.

Une des caractéristiques de l'environnement se compose des bois et forêts situés en périphérie du territoire communal.

On notera ainsi :

- au nord, « Les ventes de Linthes » et le « Bois du Vau-Dieu » attenants au bois de Mondement ;
- au nord-est, une partie du Bois d'Allemant se poursuivant sur la commune voisine ;
- au sud-ouest une partie du massif forestier du Bois du Parc s'étendant également sur la commune voisine de Sézanne.

La délimitation des zones urbaines de la carte communale n'empiète pas sur ce massif forestier.

## **III RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

### ***3.1 Risques naturels***

Il n'est pas signalé de risque naturel sur le territoire communal.

### ***3.2 Risques technologiques***

Le territoire communal est traversé par un oléoduc de l'Etat exploité par la société SEPAL.

Tous travaux exécutés à proximité du pipeline doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'exploitant : SFDM/SEPAL (Société Française du Donge-Metz), 47 avenue Franklin Roosevelt, 77210 AVON.

La totalité du territoire communal est couverte par le permis exclusif de recherches d'hydrocarbures dit « Permis de Val des Marais » institué par arrêté du 15 février 1999.

Trois installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont répertoriées sur le territoire communal :

- Balahu de Noiron, vinification et pressurage ;
- Les champs Reniers S.A., vinification-préparation-conditionnement ;
- P.S.C. Sarl (association Piste), cessation d'activité le 5 février 2001.

Ces installations ne génèrent pas de périmètre d'isolement.

#### **IV PATRIMOINE ARCHITECTURAL**

Le four de l'ancienne tuilerie est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté préfectoral du 8 novembre 2000.

Sans être inscrites, d'autres constructions sont à signaler :

- Restes du château du 17<sup>ème</sup> siècle, aujourd'hui mairie et ferme ;
- Crypte de l'ancienne collégiale du 11<sup>ème</sup> siècle ;

## V LES OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

L'élaboration de la carte communale répond essentiellement à un souci de maîtriser le développement et l'implantation des constructions dans la zone actuellement urbanisée du village.

Elle permet également de définir des zones constructibles en bordure du village lorsque les équipements en voirie et réseaux sont suffisants pour desservir les constructions ou bien que leur extension peut être envisagée par la commune.

Elle a pour avantage de définir clairement et sans équivoque les parties de territoire ouvertes à la construction.

Pour la partie actuellement urbanisée de la commune, la carte communale doit également permettre l'extension des constructions existantes en laissant un espace constructible suffisant autour de ces constructions.

La commune n'ayant pas de hameaux, la zone urbaine est continue, en un seul tenant, avec pour base la partie bâtie du village.

Les exploitations agricoles situées à proximité du village, mais de l'autre côté de la route départementale 39, sont laissées en dehors de la zone urbaine.

Ce choix n'est pas préjudiciable à leur développement, celui-ci pouvant se faire en dehors d'une zone urbaine tant qu'il s'agit d'activité agricole ou de diversification de ces activités comme par exemple les gîtes ruraux ou chambre d'hôtes.

Le choix a été fait de ne pas définir de zone urbaine au-delà de la route départementale.

Cette décision s'explique par le fait de l'absence de réseaux suffisants pour la desserte de nouveaux quartiers.

Elle s'explique également par le choix de ne pas développer des constructions en vis-à-vis de la route départementale afin de ne pas créer des circulations internes au village qui couperaient sans cesse la route départementale, le tracé de celle-ci ayant été défini comme une déviation du village.

Au nord la zone urbaine est donc limitée par la route départementale.

Au sud, la zone urbaine se trouve naturellement délimitée par la présence du vignoble. Celui-ci constituant une richesse agricole et donc économique qu'il convient de protéger.

D'autre part, le vignoble occupe le début du coteau où les pentes sont les plus fortes, de l'ordre de 14%. Cette topographie n'est également pas propice à l'implantation de nouvelles constructions.

Par conséquent, la zone urbaine a été limitée aux terrains ou parties de terrains entourant les dernières constructions du village et ne supportant pas de vignes.

Ainsi délimitée de façon quasi naturelle au nord et au sud, la zone urbaine laisse peu de place pour un minimum de développement des constructions d'autant plus que la densité actuelle des constructions à l'intérieur du village est déjà élevée.

Afin de disposer de quelques terrains permettant de nouvelles constructions, la zone urbaine a été étendue aux extrémités Est et ouest du village.

A l'ouest, la zone urbaine englobe quatre parcelles situées dans la continuité du dernier lotissement communal, au lieudit « Le Moulin à Vent ». Ces parcelles sont bordées par la route départementale 39 au nord et par des chemins ruraux au sud et à l'ouest.

Le développement de cette zone nécessitera le prolongement des réseaux d'eau potable, électricité et téléphone. L'assainissement pourra être du type autonome s'il n'y a que quelques constructions qui s'implantent.

Dans le cas de la création d'un ou plusieurs lotissements, le raccordement au réseau public d'assainissement pourra être envisagé. Dans ce cas il nécessitera vraisemblablement une station de relèvement ou de refoulement, les terrains inclus dans la zone urbaine étant en contrebas par rapport au réseau d'assainissement qui vient d'être créé.

Cette extension d'une superficie d'environ 1,6 hectare présente un potentiel d'une quinzaine de terrains à bâtir d'une superficie d'environ 800 m<sup>2</sup>, si tant est que les propriétaires réalisent des lotissements, la commune n'ayant pas la maîtrise foncière des terrains.

Une seconde zone de développement a été retenue à la sortie Est du village, le long de la route d'Allemant.

La zone urbaine est étendue sur le côté nord de la route, le côté sud restant consacré au vignoble.

Dans l'espace compris entre le village et le cimetière se trouve déjà une habitation. Cet espace peut dès maintenant être bâti sur trois parcelles, les réseaux existant le permettent.

Au-delà du cimetière, la commune est propriétaire du terrain bordant la route. L'inclusion de ce terrain laisse des possibilités pour la création d'une petite dizaine de terrains à bâtir. Cependant le site nécessitera des travaux de remise en état, le terrain étant utilisé depuis des années comme dépôt de matériaux. Vraisemblablement, il nécessitera également des travaux de drainage en raison de la présence d'eau à faible profondeur due à la nature du sol comme l'indique le nom du lieudit « La Limonière ».

Du fait de cette extension, la zone urbaine peut atteindre la dernière construction existante à l'est du village qui formera l'extrémité de la zone urbaine. Dans cette construction se trouve le four de l'ancienne tuilerie classé à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Lors des études menées pour l'élaboration de la carte communale, il a été envisagé d'inclure dans la zone urbaine les parcelles situées au lieudit « Les Jardins de la Limonière ».

Après débats, cette possibilité n'a finalement pas été retenue en raison des coûts très importants que le développement de la zone pouvait nécessiter.

Il faudrait en effet créer des chaussées sur les actuels chemins dits des Fossés, de la Limonière et du Cimetière.

Les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement sont également à créer ex nihilo.

Actuellement, la commune n'est pas en mesure d'assumer financièrement ces travaux d'équipement.

La zone urbaine n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement car elle reprend essentiellement les zones actuellement bâties de la commune comprises entre la route départementale 39 et la zone du vignoble.

Elle n'atteint pas le principal élément naturel de la commune constitué par les différents massifs boisés, le plus proche de la zone urbaine étant le « Bois de la Châtaigneraie » distant de 250 mètres de l'extrémité Est de la zone urbaine.

La zone urbaine a une emprise de 1,6 hectare sur l'espace agricole. Cette emprise est faite à l'extrémité sud-ouest du village et concerne les parcelles du lieudit « Le Moulin à Vent ».