

# Plan Local d'Urbanisme

## CHOISY- EN-BRIE

1 ère REVISION	2 è REVISION
prescrite le : 19 décembre 2008	prescrite le : 21 novembre 2014
arrêtée le : 22 juillet 2011	arrêtée le : 29 juin 2016
approuvée le : 25 septembre 2012	approuvée le : juin 2018
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.1  
**PROJET  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
DEVELOPPEMENT  
DURABLES**

VU pour être annexé à la délibération du :  
juin 2018

agence d'aménagement et d'urbanisme

**EU-RÉAL**

1041 entreprises, rue Morchavart 77250 ECUELLES  
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax. : 01.60.70.29.20

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHOISY-EN-BRIE

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- JUIN 2018 -



Source : géoportail IGN 1 / 40 000



Source : Mode d'Occupation des Sols - MOS 2012 - IAU

- **Aperçu historique (source : site Internet Topic-Topos)**

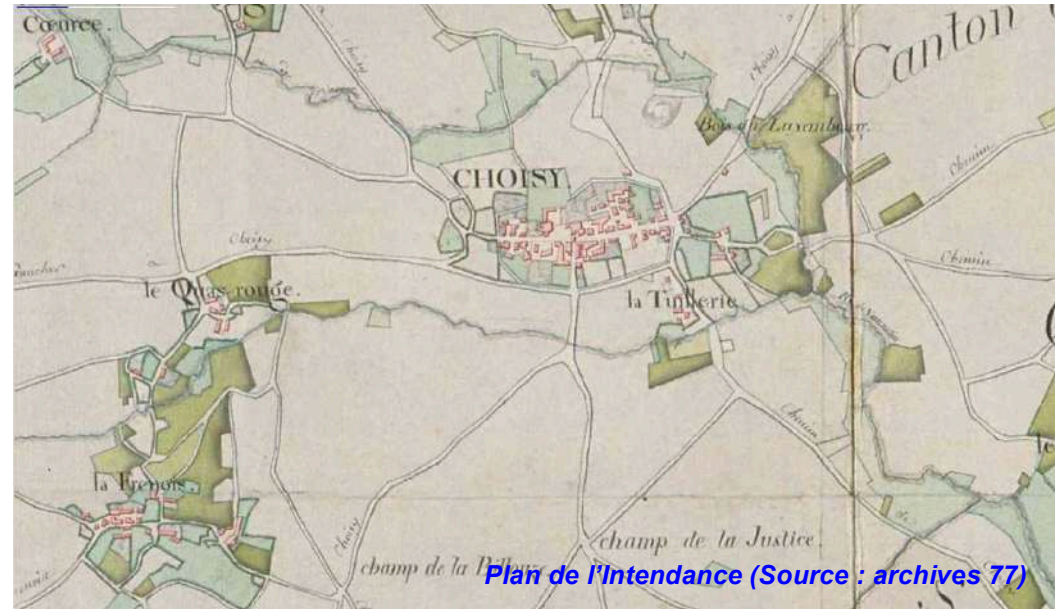
- À l'époque gauloise, il existe un petit bourg appelé « Calet », détruit entre 58 et 50 avant Jésus-Christ par les Romains. Il est situé à proximité d'une voie antique. Détruit par les Barbares au IV<sup>e</sup> siècle, le village n'est à nouveau mentionné qu'à partir du XII<sup>e</sup> siècle.

La seigneurie se compose d'une dizaine de fiefs. Sous l'Ancien Régime, Choisy est une seigneurie ecclésiastique dont la paroisse, qui est un prieuré-cure, est à la collation du prier de l'abbaye parisienne de Saint-Martin-des-Champs. L'abbaye est seigneur de Choisy-en-Brie depuis 1125 ou 1129. Le village possède également un prieuré bénédictin dédié à saint Eutrope et dépendant de la même abbaye, dont le prier possède la haute justice sur la seigneurie.

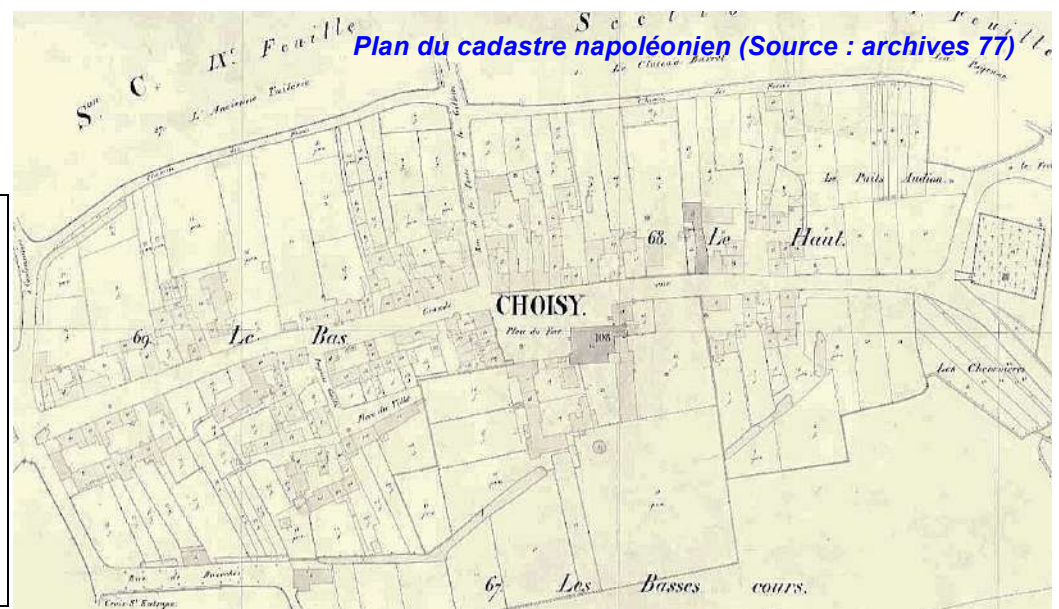
Ruiné au XVI<sup>e</sup> siècle par les guerres de religion, **le village de Choisy obtient l'autorisation d'Henri III de construire une enceinte pour se protéger**. Armand de Foucault de Pontbriand est le dernier prier de Saint-Eutrope. Également chanoine et vicaire général d'Arles en 1781, il est massacré le 2 septembre 1792. Pendant la Révolution, l'ensemble des propriétés religieuses est vendu comme bien national.

L'église, dont l'architecture évoque celle des édifices construits par les templiers, est constituée dans sa partie centrale par la nef de l'église romane, bâtie vers 1130. Le clocher est élevé au XIII<sup>e</sup> siècle, en même temps que le collatéral nord. Il devait aussi assurer un rôle défensif. Le collatéral sud est plus tardif, il date du XV<sup>e</sup> siècle.

Le portail et la façade ouest sont ceux de l'église romane. Le chœur en ruine a été détruit au début du XIX<sup>e</sup> siècle. Sans tympan, ce portail de style roman comprend plusieurs voussures qui lui donnent son aspect monumental. L'une d'entre elles est décorée de motifs végétaux. Les restaurations du XIX<sup>e</sup> siècle sont très visibles, en particulier sur les colonnes de droite.

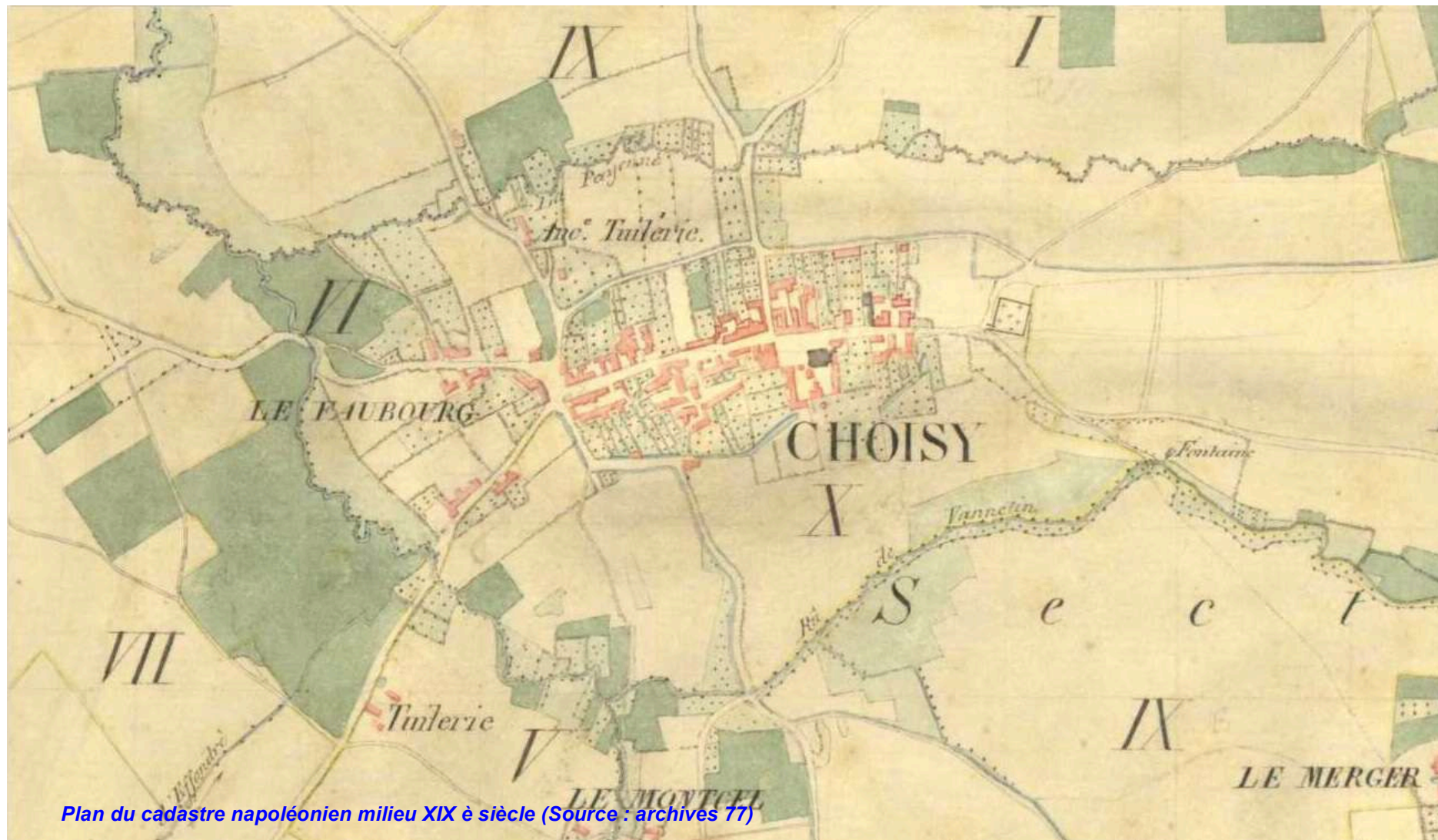


Plan de l'Intendance (Source : archives 77)



Plan du cadastre napoléonien (Source : archives 77)

- Choisy-en-Brie : une configuration bâtie historiquement constituée de logements, de fermes et longères implantées à proximité des voies, ou autour de cours communes, avec un tissu construit très dense et continu sur la rue, souvent associé à cette époque, dans l'enceinte même de la propriété bâtie, à des cultures *de subsistance* (potagers, vergers, basses-cours, etc.). Le tout forme une trame bâtie globalement peu dense.



Plan du cadastre napoléonien milieu XIX è siècle (Source : archives 77)

## Sommaire

<b>A - Rappel des objectifs de la révision du plan local d'urbanisme</b> .....	5
1. Préambule : les bases juridiques du PADD .....	5
2. Les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.....	6
<b>B - Les thèmes du PADD</b> .....	9
1. Les thèmes transversaux.....	9
1.1. L'aménagement de l'espace.....	9
1.2. Les équipements .....	11
1.3. L'urbanisme .....	12
1.4. <a href="#">Les paysages</a> et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	14
1.5. La préservation des continuités écologiques.....	15
2. Les politiques sectorielles .....	17
2.1. L'habitat .....	17
2.2. Les transports et les déplacements.....	19
2.3. <a href="#">Les réseaux d'énergie</a> et le développement des communications numériques .....	20
2.4. L'équipement commercial.....	21
2.5. Le développement économique et les loisirs.....	22
3. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	23

\*

\*

\*

## A - Rappel des objectifs de la révision du plan local d'urbanisme

### 1. Préambule : les bases juridiques du PADD

Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* est l'élément central du PLU. Il définit « les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement » pour l'ensemble de la commune. Il exprime donc une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal. Il peut comporter des schémas, cartes, photos. Une circulaire ministérielle du 31 juillet 2003 invite ses responsables à rédiger un document simple, court, non technique, apte à le mettre à la portée de tous les citoyens. Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. » (R.123-1)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- **d'aménagement,**
- **d'équipement,**
- **d'urbanisme,**
- **de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,**
- **et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

- **l'habitat,**
  - **les transports et les déplacements,**
  - **le développement des communications numériques,**
  - **l'équipement commercial,**
  - **le développement économique et les loisirs,**
- retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de **modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

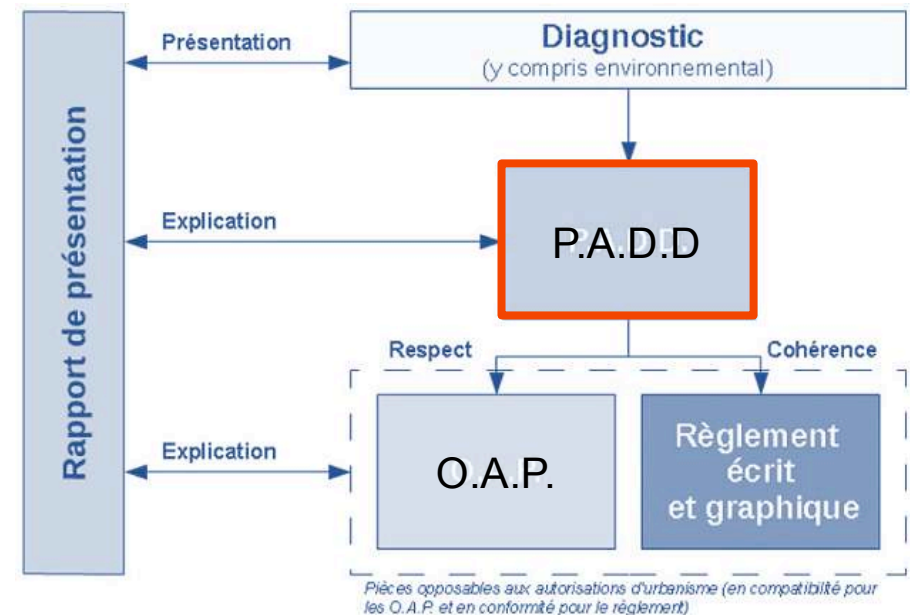


Figure 1. Schéma des relations entre le PADD et les autres documents du PLU (source : Fiche n°3 - Le contenu du PADD, Certu, 2013)

Le PADD est la **clef de voute du PLU**. Il doit définir les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune. Il doit être la traduction d'un projet politique assumé et motivé. Il doit être conçu dans le but de le rendre concis et pédagogique afin que l'ensemble de l'information concernant le projet politique retenu puisse être massivement communiquée.

## 2. Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme

### • **Données géographiques (source PADD 2004) :**

La commune de CHOISY-EN-BRIE est située sur un plateau de la BRIE. Le site est entaillé par deux rus et faiblement vallonné. Son caractère rural n'est pas menacé par le développement de la région parisienne.

La vocation agricole du secteur garantit un équilibre habitat/campagne que la commune entend conserver. Cependant la disparition des petites entreprises agricoles a entraîné depuis plusieurs années une mutation de l'habitat. Progressivement, l'habitat rural a évolué vers la résidence secondaire puis plus récemment vers la résidence principale, la création dans les années soixante de zones d'habitat et la densification du centre urbain ont entraîné une augmentation et un rajeunissement de la population. La population totale était de 1152 habitants en 1999 et de 1301 habitants en 2007, avec un accroissement constant depuis 30 ans.

Elle dispose d'un patrimoine classé (église du XIII<sup>e</sup> siècle) et son centre bourg offre un équilibre fragile qu'il faut renforcer tant sur le plan de la qualité architecturale que du maintien des commerces de proximité.

La commune est composée du Bourg principal et de vingt-deux hameaux dont certains sont éloignés du bourg.

Des opérations récentes de raccordement au Gaz et d'assainissement collectifs ont été réalisées (Champbonnois, Coffery) ou sont en projet (La Fresnois, le Carrouge et la Tuilerie) et renforcent encore davantage l'attrait de ce bourg-relais pour des familles à la recherche d'une vie locale active et d'un cadre rural préservé.

Cette dispersion de l'habitat en bourg et en hameaux, dont certains sont très éloignés du bourg, impose une politique de développement modéré et ciblé compte tenu du coût de financement et d'entretien des voiries, des réseaux et équipements divers.

L'activité agricole tend de plus en plus à se diversifier afin de pérenniser les installations et en assurer la rentabilité.

### • **Orientations générales retenues :**

- Modérer l'expansion démographique et l'urbanisation par la délimitation des zones constructibles.
- Dynamiser la vie locale au travers d'espaces de jeux et de loisirs, le commerce et les animations.
- Conforter les caractères propres au bourg et aux hameaux en respectant leurs limites et les coupures qui les séparent.
- Equiper la commune au regard des besoins futurs en prévoyant les surfaces nécessaires pour accueillir ces équipements.
- En particulier : organiser l'implantation d'un collège et définir sa localisation au regard de critères d'accessibilité et de moindres nuisances, vis-à-vis des habitants comme des usagers.
- Offrir un large choix de types d'habitats afin de pouvoir répondre aux demandes des jeunes ménages et des familles aux revenus modestes.

- Valoriser le patrimoine, les sites remarquables et protéger l'environnement.
- Assurer la sécurité dans la traversée du village et le long des routes départementales.
- Préserver les activités locales et permettre leur développement.
- Améliorer les transports de liaison vers les villes avoisinantes.
- Maintenir l'activité agricole.

• **La révision du plan local d'urbanisme, délibération du 21 novembre 2014 :**

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

- De prescrire la révision du P.L.U sur la totalité du territoire de la commune de Choisy-en-Brie.
- Que les services de l'Etat, à la demande du Préfet, seront associés à l'élaboration du PLU conformément à l'article L.123-7 du Code de l'Urbanisme.
- Que les personnes publiques autres que l'Etat qui en auront fait la demande, conformément à l'article L.123-8 du Code de l'Urbanisme, seront consultées au cours de l'élaboration du PLU.

• Cette élaboration est axée sur les **objectifs** suivants :

- Adapter les possibilités de développement de l'urbanisation aux objectifs de la commune.
- Anticiper l'évolution dans l'affectation des corps de fermes, désaffectées ou non.
- Adapter le zonage constructible à la délimitation des unités foncières existantes.
- Adapter le zonage de manière à permettre l'implantation d'annexes dans les jardins.
- Adapter le zonage aux occupations du sol existantes (activités économiques) et des loisirs.
- Identifier les écarts et constructions isolées, afin de gérer leurs droits à construire.
- Inscrire de nouveaux emplacements réservés pour augmenter le stationnement.
- Inscrire de nouveaux emplacements réservés pour implanter des réserves incendies.
- Protéger les espaces naturels et constants, sans compromettre leur valorisation.
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements et d'équipements.
- Favoriser le développement du centre-village et les liaisons avec tous les quartiers.
- Diversifier l'offre de logement.
- Améliorer le bâti ancien.
- Poser les bases d'un plan de déplacements.
- Favoriser le développement des communications numériques.

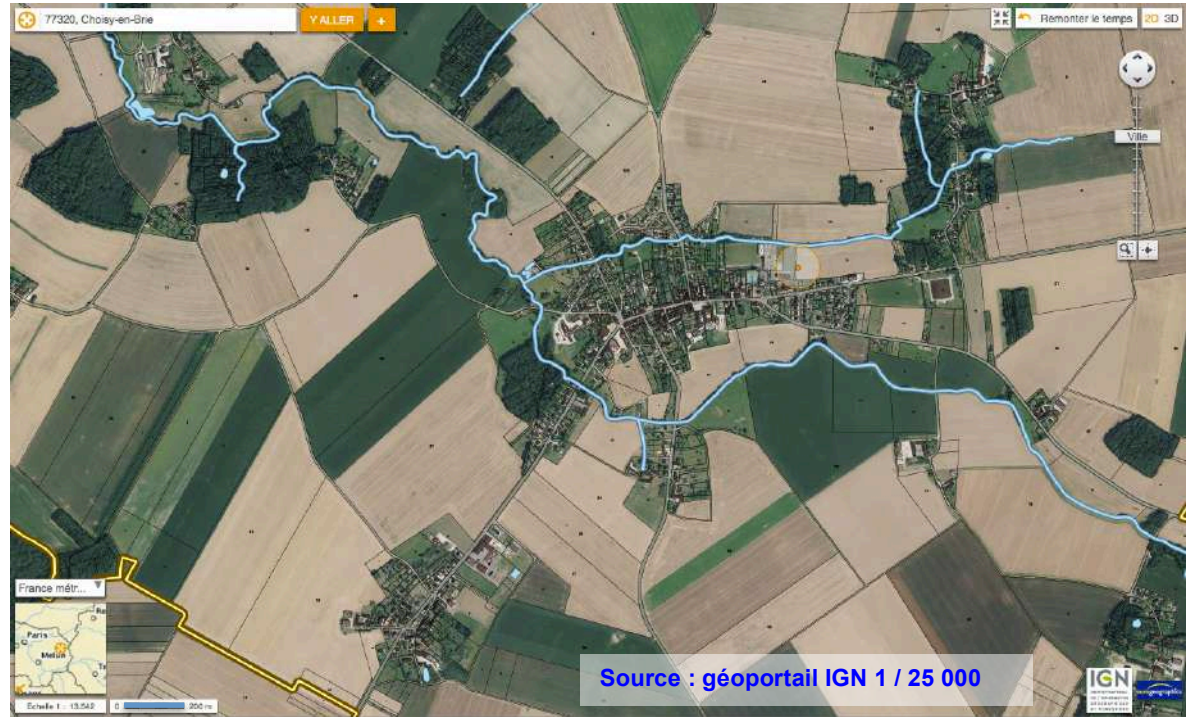


Ces objectifs se concrétisent dans les enjeux suivants :

- Réguler les possibilités de densification du village, par des règles d'urbanisme adaptées.

- Poursuivre une politique d'augmentation de l'offre de stationnement en centre-village.

- Préserver les lignes du paysage naturel, par des règles d'intégration strictes.



\*  
\*      \*

### 3. Les articulations d'une réflexion prospective

Il s'agit, en termes de méthode, d'inscrire le PADD dans les articulations de la mise en place d'une "politique publique" :

- Enoncer un constat pour chaque thème (autrement dit un diagnostic ou une rétrospective). **= qui sommes nous ?**
- Evaluer les évolutions prévisibles (autrement dit un pronostic ou une prospective). **= où allons nous ?**
- Déterminer des objectifs (centre du PADD) ; autrement dit des orientations ou des principes à suivre. **= que faire ?**
- Prescrire des moyens (autrement dit la mise en œuvre opérationnelle des objectifs). **= comment faire ?**

\*  
\*      \*

## B - Les thèmes du PADD

### 1. Les thèmes transversaux

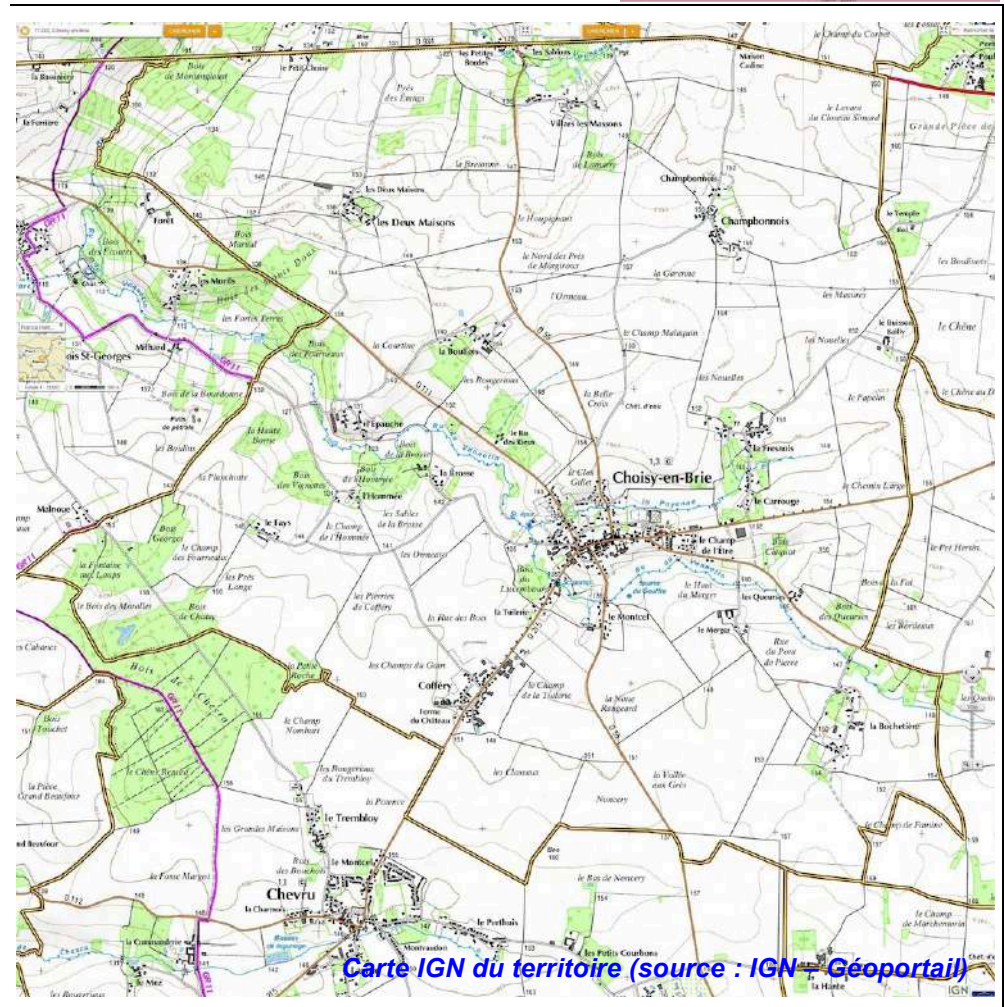
#### 1.1. L'aménagement de l'espace

##### Constats

- Choisy-en-Brie présente plusieurs atouts. Sa localisation est en effet attractive en raison d'une bonne desserte routière, ainsi que de la proximité de **Coulommiers (gare)** et de La Ferté-Gaucher.
- La richesse et diversité des espaces naturels et agricoles, ainsi qu'un site construit aux qualités remarquables (architecture du bâti ancien, morphologie du tissu urbain, éléments du patrimoine historique et culturel ...), en font un territoire avec un cadre de vie agréable pour ses habitants.
- Cependant, ce qui peut représenter un atout peut aussi être une contrainte. Par exemple, des secteurs proches de zones urbanisées sont exposés aux risques de remontées des nappes et à un aléa moyen à fort des argiles, ce qui limite les possibilités de construction.
- En outre, la présence de zones protégées (le site Natura 2000) implique aussi des règles à respecter et des enjeux à prendre en compte pour tout aménagement du territoire concerné.
- Les infrastructures routières peuvent également représenter une contrainte et une source de nuisances pour les parties construites.

##### Impacts prévisibles (ou perspectives d'évolution)

→ La principale question quant aux évolutions prévisibles est la suivante : dans un contexte de restrictions quant aux consommations d'espaces (SD-Rif, Grenelle II, voire SCoT), Choisy en Brie risquerait de connaître une déprise démographique (en raison de la probable diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages) et donc un vieillissement.



## Objectifs

→ Développer les thèmes de la ruralité, du cadre de vie.

→ Préserver la vie villageoise, maintenir les services (écoles, etc.).

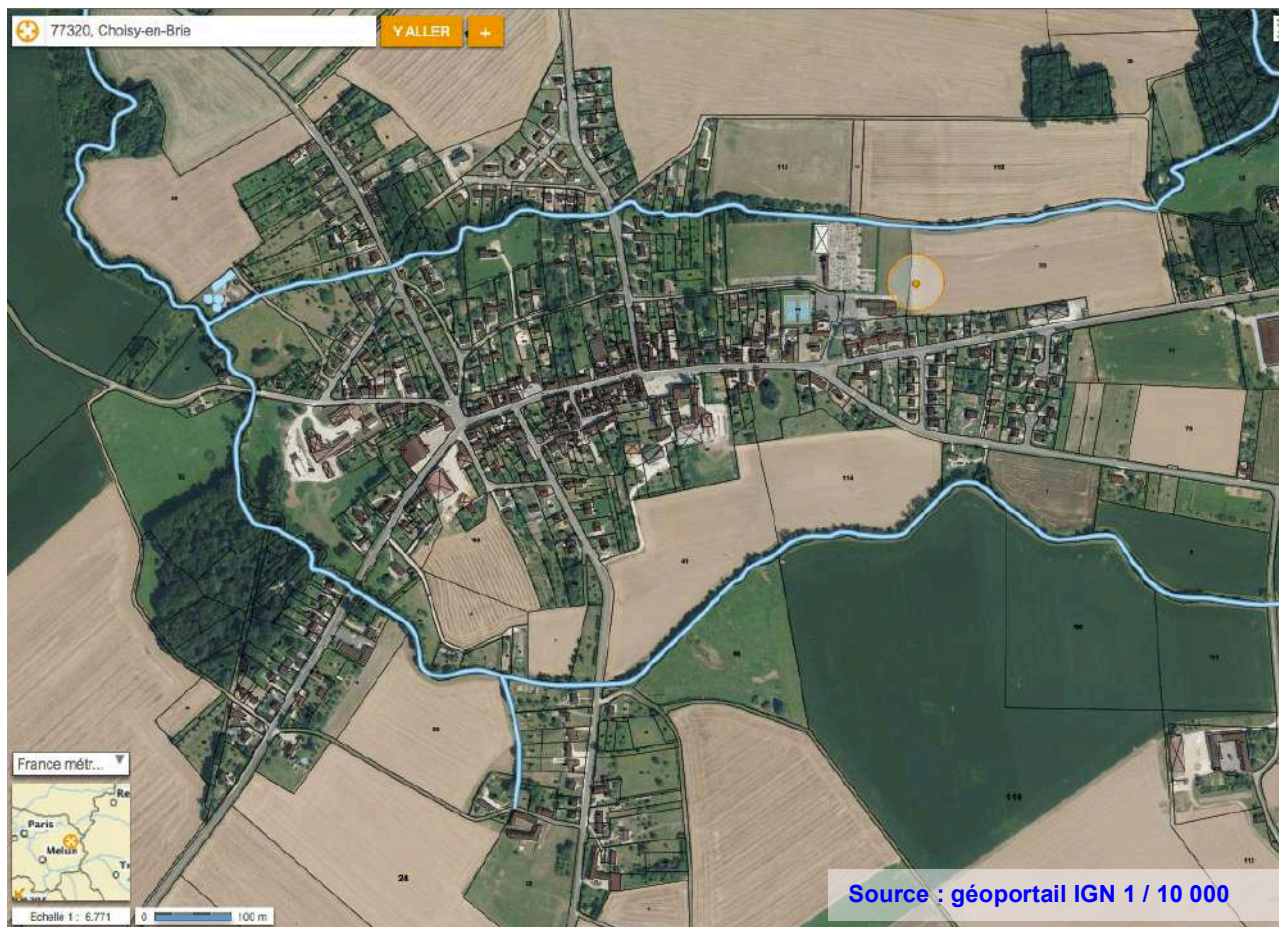
• Agir en termes :

- de "développement local" dans l'armature urbaine (rôle de Choisy dans son environnement économique).

• d'aménagement de l'espace (intervention de la Commune sur son environnement physique, son *image* urbaine).

## Moyens

- Faciliter les initiatives individuelles.
- Les intégrer ensuite à la vie locale.



## 1.2. Les équipements

### Constats

- La commune dispose d'une desserte suffisante en ce qui concerne les équipements de base (déchets, eau potable et défense - incendie), ainsi que pour les équipements administratifs, de culte, socio-culturels, sportifs et de loisirs.

De même, dans le secteur de la santé, on note la présence de : deux médecins, une pharmacie, un cabinet d'infirmiers. En revanche, dans le secteur du tourisme, le taux d'équipement paraît faible.

### Impacts prévisibles (ou perspectives d'évolution)

→ Le manque d'équipements dans certains secteurs engendre un rabattement des habitants sur les villes voisines.

→ L'équipement scolaire de la commune paraît suffisant pour les besoins actuels : Regroupement Pédagogique Intercommunal de Choisy-en-Brie, Chartronges, Leudon-en-Brie et Saint-Mars-Vieux-Maisons. **Il existe des risques de fermetures de classes.**

### Objectifs

- Evaluer la capacité résiduelle des réseaux.
- Une salle associative supplémentaire est nécessaire.
- Renouveler la démographie du village.

### Moyens

- Inscrire des réserves pour des équipements techniques et associatifs.
- ... ..



La mairie et l'école



La Poste

### 1.3. L'urbanisme

#### Constats

- La commune est caractérisée par une configuration villageoise principalement occupée par le logement individuel.
- En termes d'urbanisme, la configuration du tissu bâti est principalement en « villages-rues », étendus le long des axes routiers.
- Le tissu construit du village et des hameaux est caractérisé par : le bâti ancien (les vieilles fermes, les longères et maisons rurales) et l'habitat individuel récent (dans les lotissements, mais également dans certains secteurs de l'ancien village et en périphérie des hameaux).
- Des éléments remarquables dans le tissu urbain, constituant des atouts du patrimoine de la commune : maisons de maîtres, anciennes longères, la Mairie, l'église,...
- Les entrées des bourgs sont disparates : dans certains cas elles sont accompagnées de boisements et de bâtiments historiques, dans d'autres, les entrées du village et des hameaux sont marqués par les extensions plus récentes de la tache urbaine : lotissements, usines.

#### Impacts prévisibles (ou perspectives d'évolution)

- Les évolutions urbaines au sein du territoire de Choisy-en-Brie ont été limitées, et l'étalement urbain assez contrôlé.
- Il s'agit de ne pas compromettre, par une urbanisation mal organisée, ce qui représente la spécificité et la richesse même de Choisy-en-Brie, à savoir la qualité des types architecturaux et la morphologie bâtie des constructions anciennes.
- Le maintien du tissu bâti ancien nécessite également la prise en compte des opérations de réhabilitation et réaffectation.



Maison de Maître (de style *néo-classique*) d'intérêt architectural



Urbanisation sur cour commune



Centralité autour de la place de l'Eglise

## Objectifs

- Les constructions anciennes et leur réhabilitation :
  - Imposer la conservation des caractéristiques architecturales (décor, tableaux de fenêtre, corniches, chaînage d'angles, couvertures).
- Les types architecturaux des nouvelles constructions :
  - Autoriser les constructions contemporaines dans les secteurs à bâtir et dans le centre village, mais dans ce dernier cas sous réserve de la conservation d'un mur de clôture en maçonnerie, ou à défaut de la construction d'un mur de clôture dans le respect des caractéristiques architecturales de la région.

- La ferme dite "du château" à Choisy-en-Brie est l'ancienne demeure du Prieur. Elle est dotée d'un escalier à balustres d'époque et d'une cheminée surmontée d'un linteau sculpté. Elle possède également un pigeonnier intérieur, ce qui est assez rare.



- Les Queurses, Choisy-en-Brie : L'entrée de cette demeure est mise en valeur par les pierres de taille qui l'encadrent. L'ensemble se distingue par la tourelle située à droite du corps de bâtiment secondaire.



## Moyens

- Informer les habitants des obligations issues des différents régimes d'autorisation.
- Identifier les maisons remarquables et leur associer un régime juridique spécifique.

## 1.4. Les paysages et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

### Constats

- Le territoire de Choisy-en-Brie est composé de terres agricoles et d'espaces boisés, dont la diversité faunistique et floristique est remarquable.
- La commune compte ainsi plusieurs sites protégés : le site Natura 2000 (Vannetin), les espaces forestiers.
- Les zones humides enrichissent la diversité des paysages et habitats de la commune, et jouent un rôle important dans la préservation de la ressource en eau et de la biodiversité.

### Impacts prévisibles (ou perspectives d'évolution)

→ Les espaces agricoles et forestiers constituent un patrimoine écologique et paysager à préserver et valoriser. Certaines zones humides sont proches du bâti : leurs évolutions urbaines devront tenir en compte ces aspects.

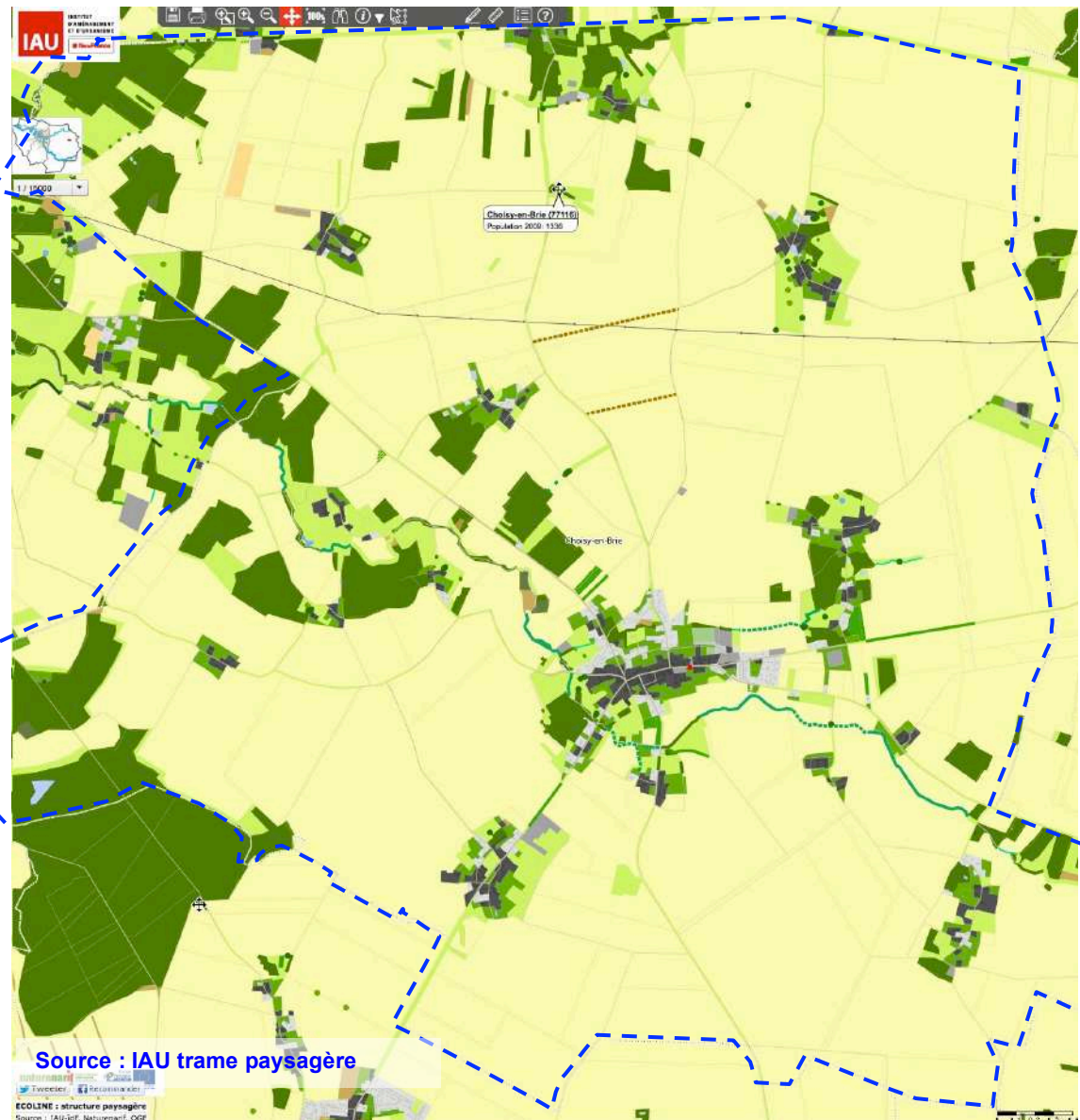
→ Les extensions de la surface urbanisée, si elles sont mal gérées, peuvent avoir des conséquences sur l'intégrité de ce patrimoine.

### Objectifs

- **Préserver l'ensemble des espaces naturels et l'essentiel des terres cultivées.**
- **Garantir l'intégrité des paysages, au regard notamment des implantations de nature industrielle.**

### Moyens

- **Définir des règles de hauteurs maximales qui soient compatibles avec les lignes du grand paysage.**



## 1.5. La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

### Constats

- La commune est dotée d'une riche *trame verte et bleue*, faisant partie d'un réseau écologique connecté à plus grande échelle. Elle est constitué par : les espaces forestiers et les terres cultivées, la vallée du ru du Vannetin et ses milieux rivulaires.

### Impacts prévisibles (ou perspectives d'évolution)

→ Des potentiels conflits d'usage sont à atténuer et prévenir entre les activités humaines et le fonctionnement des écosystèmes. La présence de zones habitées et d'axes routiers engendre des coupures du réseau écologique.

→ Les impacts de la présence humaine sur le territoire peuvent avoir également des effets sur la trame bleue, c'est-à-dire le Vannetin.

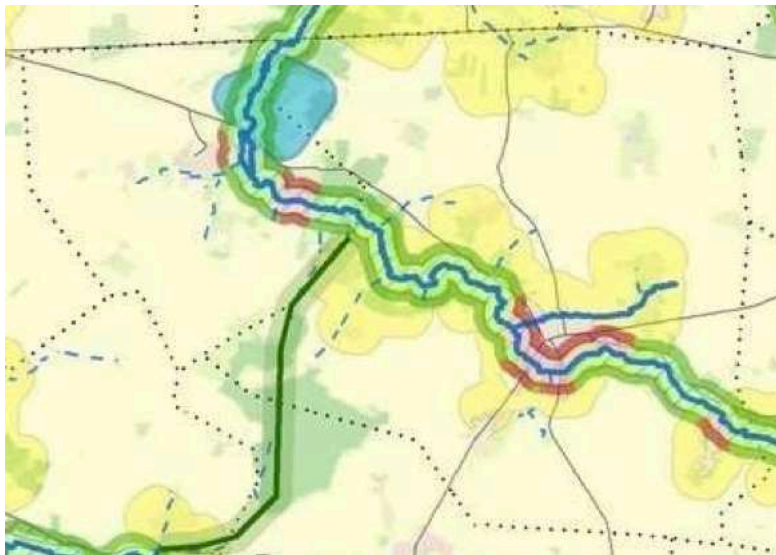


## Objectifs

- Intégrer dans le P.L.U les dispositions du schéma régional de cohérence écologique.
- Préserver les continuités d'itinéraires de migration des grands mammifères.
- Préserver la qualité de la ressource en eau et limiter le ruissellement.
- Préserver l'intégrité des cours d'eau et de leurs biotopes associés.
- Prendre en compte, dans le zonage du P.L.U, le risque d'inondation constaté.
- Intégrer dans le PLU les orientations réglementaires du SAGE des 2 Morin.

## Moyens

- La mise en œuvre des programmes de NATURA 2000 (subventions).
- Réglementer les clôtures.



## 2. Les politiques sectorielles

### 2.1. L'habitat

#### Constats

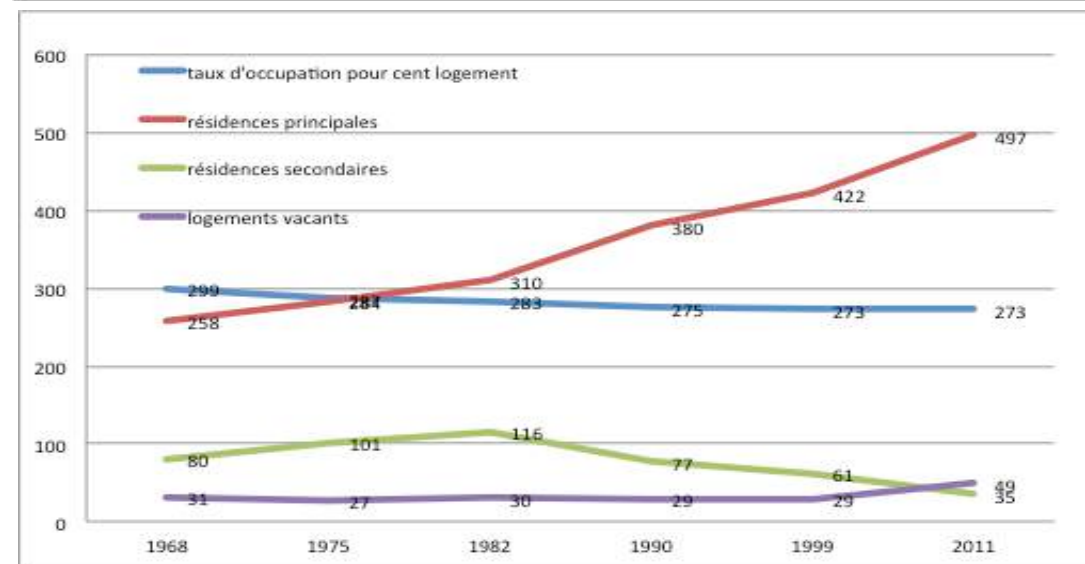
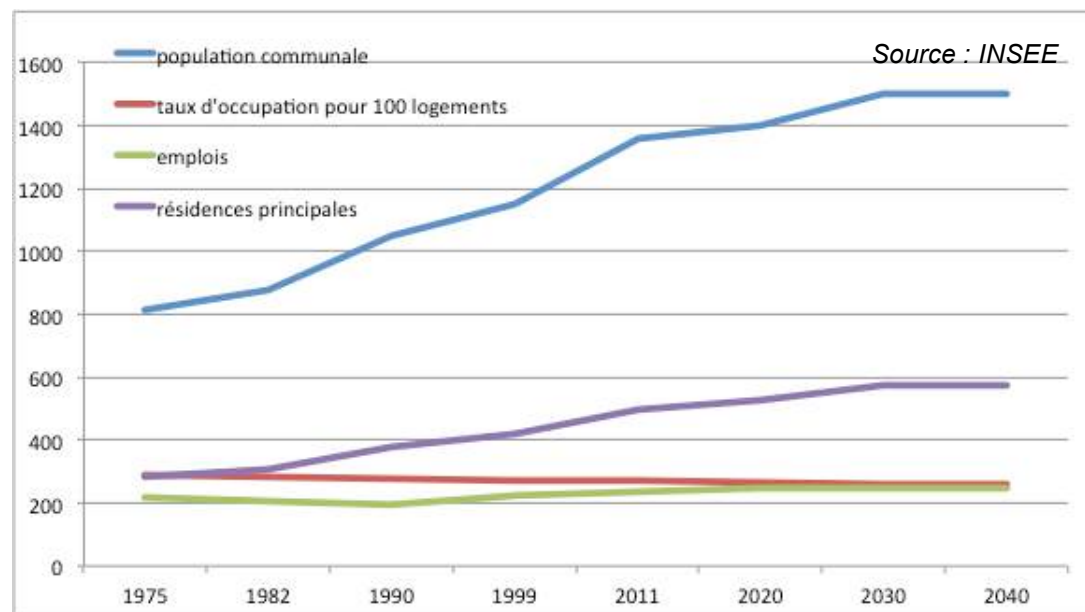
- Choisy-en-Brie possède une population de 1 356 habitants pour 497 résidences principales (2011).
- Le nombre de résidences principales a évolué proportionnellement au nombre d'habitants depuis 1968 (584 / 239), selon un apport d'environ 2,44 habitants supplémentaires par nouvelle résidence principale.
- La commune dispose d'une « réserve de capacité » comptant 49 logements vacants et 35 résidences secondaires (2011).
- Par rapport à la composition du parc des logements, on constate peu de diversité : une forte proportion des maisons individuelles de grande taille, face à une offre de logements sociaux égale à 0, et une offre locative faible (13,5 %).

#### Impacts prévisibles (ou perspectives d'évolution)

→ La situation démographique actuelle paraît être dans une dynamique positive : population en augmentation, soldes migratoire et naturel positifs, stabilité des tranches d'âges des très jeunes. **NOTA : la commune a connu 139 mutations de propriétés depuis 2010 (valeur mai 2015).**

→ En revanche, on observe également des phénomènes négatifs : un vieillissement de la population, une tendance au « desserrement des ménages » (de presque 3 occupants par RP en 1968 à 2,7 en 2011), qui posent la question de l'offre en logements pour accueillir la population issue du desserrement.

→ En effet, le parc de logements n'est pas assez adapté (peu de diversité) pour répondre aux besoins de nouveaux ménages.



## Objectifs

- Répondre aux besoins en logement diversifiés, par exemple des étudiants de Coulommiers. Développer l'offre de logement en direction des personnes âgées.
- Offrir de l'hébergement d'entreprises. Préserver les droits à construire sur les terrains communaux.

## Moyens

- Mettre en place une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) pour réhabiliter les logements vacants, vieilles maisons et fermes désaffectées ?

Maisons de maître au centre du village



Maison locative privée, entrée Est



Logements vétustes et vacants, appelant une réhabilitation



Maison ancienne au centre-ville



Folie dans le centre ancien du bourg

## 2.2. Les transports et les déplacements

### Constats

- La commune est accessible par les infrastructures routières (départementales) et ferroviaires (gare de Coulommiers).
- Les conditions de circulation sont bonnes (à l'exception des heures de l'entrée scolaire) et les vitesses des véhicules peu soutenues, sauf en entrées de village. En revanche, la desserte en transports en commun est limitée et le réseau des circulations douces peu développé.
- Le manque de places de stationnement constitue une problématique dans le centre du village.

### Impacts prévisibles (ou perspectives d'évolution)

- Les équipements manquants, tout comme le nombre insuffisant d'emplois dans la commune, génèrent des besoins de mobilité.
- Si aucune politique n'est mise en place, la voiture individuelle va continuer à occuper une part prépondérante dans la mobilité locale.

### Objectifs

- **Normalisation des accès pour les personnes à mobilité réduite. Développer les circulations douces – au regard de la sécurité des déplacements (par exemple CR dit du Petit Noyer).**
- **Un service de transports à la demande doit être mis en service au 1er juin (CC Cœur de la Brie). (nota : pas de programme triennaux en cours). Travaux de mise en sécurité programmés.**

Nota : une participation pour non réalisation de places de stationnement est applicable. Le TRAMY → Service Transport Agglomération Coulommiers.

### Moyens

- Inscrire des emplacements réservés pour le stationnement.



### 2.3. Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

Informations NRA Nom NRA : SAINT SIMEON Equipement ADSL : ALCATEL  
 Code : 77436SIM - SIM77- Code plaque ADSL : IF4. Communes couvertes :  
 Chauffry\*, Choisy en Brie, Jouy sur Morin\*, Saint Denis les Rebais\*, Saint  
 Remy la Vanne\*, Saint Simeon  
 Source : <http://www.degrouptest.com/deploiement-adsl-fibre>

#### Constats

- A l'heure actuelle, le territoire dispose d'une très bonne desserte ADSL sur le bourg. La desserte est faible dans les hameaux.

#### Impacts prévisibles (ou perspectives d'évolution)

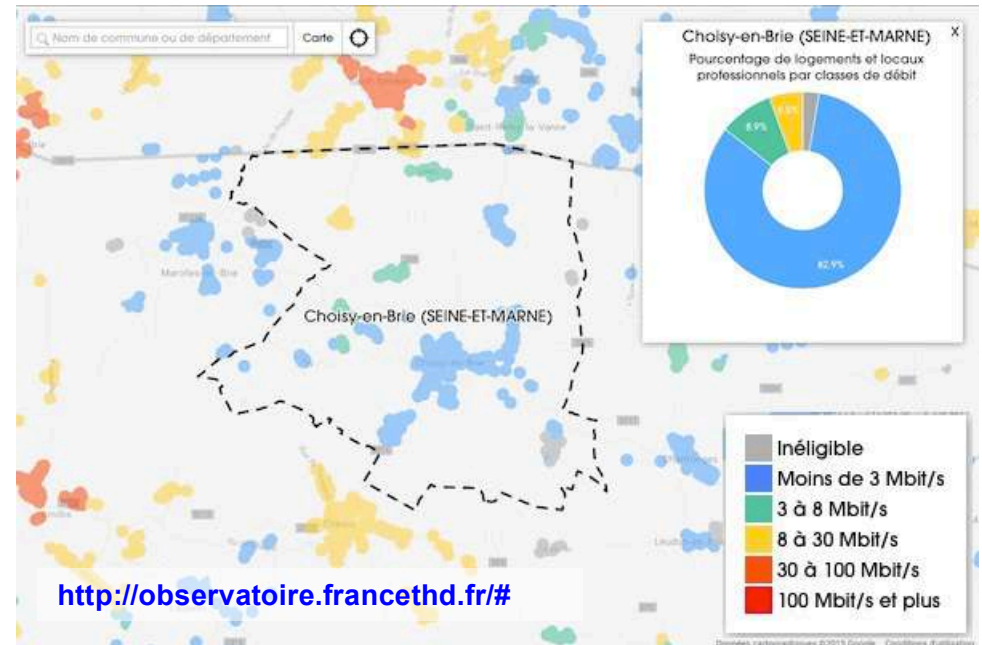
→ La disponibilité d'une desserte internet à haut débit influence l'attractivité de la commune, tant pour les résidents que pour les activités économiques locales.

#### Objectifs

- Montée en débit programmée à court terme (au 1<sup>er</sup> juin 2016). FTTH à long terme (2025).
- Favoriser des ressources énergétiques qui présentent un minimum d'impact sur les milieux humains, naturels et les paysages.

#### Moyens

- Prescrire dans le règlement des dispositions favorisant l'installation des moyens de communication numériques à haut débit.
- Interdire tout ouvrage de production d'énergie susceptible de nuire à l'intégrité du paysage ou à la qualité de la vie des habitants.



Opérateur	Installation	Détection	Services disponibles	Réseau utilisé
	19/12/2003	19/12/2003	TV ReADSL ADSL 2+ IP ADSL Max IP ADSL	Réseau Orange
	01/08/2014	01/08/2014	ADSL TV	Réseau Completel
	23/06/2008	23/06/2008	ADSL TV ADSL 2+	Réseau SFR
	23/07/2009	23/07/2009	ADSL TV ADSL 2+	Réseau partenaire
	12/12/2007	13/12/2007	ADSL TV ReADSL ADSL 2+	Réseau Free
	05/10/2013	05/10/2013	ADSL ADSL 2+	Réseau partenaire

## 2.4. L'équipement commercial

### Constats

- Choisy-en-Brie se situe dans la catégorie des communes rurales à vocation de *relais* : bien développées en termes de commerces et services de proximité. Les implantations commerciales se développent, avec 43 entreprises dans les commerces, transports et services divers (source INSEE 2011).
- En matière de services liés au tourisme, le taux d'équipement est cependant faible (0 chambre d'hôtel, 0 place de camping, 0 autres hébergements collectifs, et quelques gîtes ruraux).

### Impacts prévisibles (ou perspectives d'évolution)

→ La construction de nouveaux locaux est engagée (permis d'aménager avec deux commerces ou services).

### Objectifs

- **L'objectif est de faciliter le développement commercial : notamment par une politique d'offre de stationnement.**

### Moyens

- Mener une réflexion, en termes de projet de territoire, à l'échelle de la Communauté de Communes (avec la CCI, la Chambre de Métiers).

La place de l'Eglise et ses commerces



La place de l'Eglise et ses commerces



## 2.5. Le développement économique et les loisirs

### Constats

- La vocation résidentielle de Choisy-en-Brie est associée à un taux d'emploi relativement élevé pour un village : on constate la présence d'environ 69 établissements actifs, soit 235 postes d'emploi (2011 et 254 en 2006), pour 625 actifs (taux d'emploi = 0,40).
- L'économie locale est basée sur les commerces et services privés, mais également sur le secteur public, la construction et l'agriculture. Il s'agit surtout d'entrepreneurs indépendants ou de petites unités.
- Le nombre d'équipements dédiés au tourisme est jugé insuffisant.

### Impacts prévisibles (ou perspectives d'évolution)

→ En l'absence de politiques adéquates, la population active va poursuivre la tendance constatée dans la dernière décennie : une décroissance des actifs, une recherche d'emploi à l'extérieur de la commune, et des flux alternants qui s'accroissent.

→ Le nombre d'emplois pourrait cependant augmenter dans les prochaines années, en relation avec le projet de zone artisanale. [Quelle est l'incidence du développement communal en termes de fréquentation du pôle de loisirs mécaniques ?](#)

### Objectifs

- Faciliter l'activité au sein des zones existantes. S'appuyer sur le développement des énergies nouvelles, de même que sur le développement de la méthanisation.
- Il existe une demande en hébergement touristique : développer un projet autour de la fréquentation touristique. Mobilisation de fonds européens sur l'AOP route des fromages et cidres du Pays de Coulommiers. Développer la filière d'agriculture biologique.

### Moyens

- Préserver par le zonage et le règlement un potentiel de création d'entreprises.



Zone artisanale, entrée Ouest à Coffery, depuis la D55



### 3. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

#### Constats

- Le territoire de Choisy-en-Brie a une importante « vocation rurale », avec ses **2 137 ha d'espaces agricoles (85 % de la superficie communale)**, constituant un riche patrimoine naturel et paysager.
- De nombreux bosquets et langues boisées éparpillés parmi les terres agricoles contribuent au maintien de la biodiversité et de la trame verte du territoire (**225 ha, soit 9 % de la superficie communale**)

#### Impacts

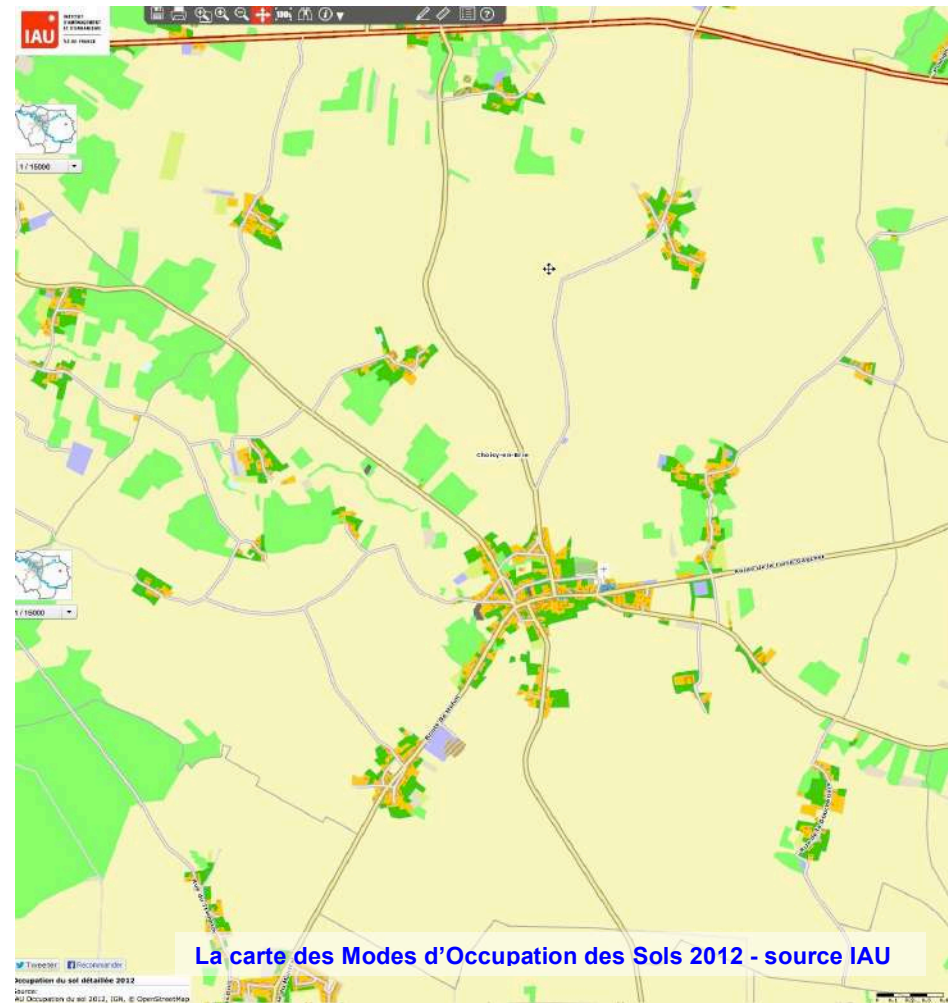
- Les surfaces agricoles ont légèrement diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations (habitat individuel).
- Ce phénomène, s'il n'est pas maîtrisé, risque de compromettre la continuité agricole et d'engendrer une consommation injustifiée de la précieuse ressource communale qui sont les terres cultivables.

#### Objectifs

- **Préserver et valoriser le patrimoine agricole du territoire : maîtriser le mitage des espaces cultivés en limitant l'étalement urbain et en priorisant les opérations à l'intérieur du tissu bâti.**
- **Respecter les objectifs du SDRIF :**
  - 1) **Permettre une augmentation minimale de la densité d'habitat de 10% minimum : 80 logements en densification (4,7 logements/ha → 5,2 logements/ha) ;**
  - 2) **Une extension inférieure à 5% de la surface urbanisée (construite + ouverte artificialisée) est retenue → + 5,48 ha maximum.**

#### Moyens

- *Réguler les possibilités de densification du village et des hameaux, par des dispositions d'urbanisme adaptées (stationnement, prospects, etc).*
- *Donner la priorité à la construction dans le village, mais aussi à la diversification des corps de ferme et à la réalisation d'une opération de logement sur un terrain communal.*



Densité humaine nette 2013 :  $(1\ 374 \text{ habitants} + 241 \text{ emplois}) / (137 \text{ ha d'espaces urbanisés ; dont } 126 \text{ ha à usage d'habitat}) = 11,8 \text{ habitants} + \text{emplois} / \text{ha}.$

Densité des espaces d'habitat :  $598 \text{ logements} / 126 \text{ ha} = 4,7 \text{ logements} / \text{ha}.$

