



# Diagnostic

Etude cœur de village

09-01-2023

# Conches sur Gondaire



E3F Ingénierie

# Sommaire

---

- 01 Enjeux de la mission
- 02 Analyse socio-démographique & économique
- 03 Analyse réglementaire
- 04 Analyse urbaine & architecturale
- 05 Analyse développement économique
- 06 Hypothèses & hiérarchisation des enjeux
- 07 Planning & conduite de la mission



01

**Enjeux  
de la mission**

## Bilan étude CAUE 77

Problématiques observées lors de ces visites :  
Actuellement, la centralité de la commune est plurielle et inversée :

- L'éloignement du pôle commercial et de service au regard de la mairie et de l'église pose question,
- La grange accueillant les activités festives au milieu d'un secteur résidentiel pose aussi question (nuisance acoustique),
- Le gymnase, en l'état ne pourra probablement pas supporter les travaux de rénovations extensions nécessaires à sa mise aux normes,
- la commune accueille deux écoles implantées de part et d'autre de la vallée de la Gondoire tandis que le regroupement en un site optimiserait les couts de fonctionnement.

Note des attendus de la collectivité, février 2022



Extrait de la note du CAUE77, en annexe

### Attendus des élus et bilan concertation 2020-2022

« A l'évidence, ce cœur du village se situerait au niveau des biens communaux du secteur de la Ferme du Laurençon<sup>1</sup>, de part et d'autre de la rue de la Jonchère. Et par extension intègrera le site de la Grange. Ce projet s'inscrit forcément dans une réflexion globale touchant tous les secteurs de notre village permettant d'évaluer les besoins et de réfléchir à une meilleure définition et répartition des équipements et offres publiques. Tant pour ce cœur de village qu'ailleurs, car tout ne pourra obligatoirement se concentrer dans cette centralité principale. »

« Un projet de cœur de village pour l'amélioration de la qualité de vie et pour une évolution durable, a du sens, tant pour ses habitants que pour l'intercommunalité. La richesse de notre environnement agricole et naturel et notre position de poumon vert au sein de Marne et Gondoire, nous engageant à entrer de plain pied dans une politique de transition écologique. Entrer dans cette transition, c'est y intégrer ce projet de cœur de village qui touche directement la rénovation ou la création du bâti commun et la pérennisation d'activités humaines de proximité. »

« L'ensemble du secteur entourant et incluant la Ferme du Laurençon et le site de la Grange doit être repensé dans sa globalité, sans a priori, pour en faire un ensemble cohérent et harmonieux avec ses logements, des activités diversifiées (artisanat, petits commerces et services de proximité). Nous devons pérenniser notre activité médicale et paramédicale en rendant ce cœur de village plus attractif pour l'installation de nouveaux professionnels de la santé. C'est un travail de fond que nous mettrons en place sans tarder car l'élaboration et la réalisation d'un centre de village prend du temps et se fait par étapes. Cela n'a rien d'utopiste ni d'irréalisable. C'est au contraire un projet structurant pour les habitants car il nous amène à nous interroger sur l'aménagement de l'ensemble de notre village (besoins, fonctionnalités, infrastructures, activités diverses, politique du logement...). »

« Nous voulons aussi que ce cœur de village devienne un lieu agréable à vivre pour tous, d'échange, d'animations ponctuelles, de vie associative et culturelle. »

« Le cœur de village doit rester en cohérence avec la position d'un village vert au sein de l'espace de respiration de la Communauté d'Agglomération de Marne Gondoire. Et pour cela, se dessiner sur les espaces fonciers et bâtis communs existants, sans extension dans les espaces naturels protégés auxquels nous tenons. Il doit respecter l'environnement, l'harmonie des paysages et du bâti, la quiétude et le bien-être de ses habitants. »

« Notre objectif : améliorer le cadre et la qualité de vie de nos concitoyens. Conches doit préserver son âme et son charme. C'est pourquoi notre Cœur de Village sera à l'échelle de la commune et préservera son identité. »

### Résultats du porte à porte auprès de 500 foyers (automne-hiver 2019, printemps 2020) – Attendus des élus et bilan concertation 2020-2022

« A l'évidence, ce cœur du village se situerait au niveau des biens communaux du secteur de la Ferme du Laurençon<sup>1</sup>, de part et d'autre de la rue de la Jonchère. Et par extension intègrera le site de la Grange. Ce projet s'inscrit forcément dans une réflexion globale touchant tous les secteurs de notre village permettant d'évaluer les besoins et de réfléchir à une meilleure définition et répartition des équipements et offres publiques. Tant pour ce cœur de village qu'ailleurs, car tout ne pourra obligatoirement se concentrer dans cette centralité principale. »

« Un projet de cœur de village pour l'amélioration de la qualité de vie et pour une évolution durable, a du sens, tant pour ses habitants que pour l'intercommunalité. La richesse de notre environnement agricole et naturel et notre position de poumon vert au sein de Marne et Gondoire, nous engagent à entrer de plain pied dans une politique de transition écologique. Entrer dans cette transition, c'est y intégrer ce projet de cœur de village qui touche directement la rénovation ou la création du bâti commun et la pérennisation d'activités humaines de proximité. »

« L'ensemble du secteur entourant et incluant la Ferme du Laurençon et le site de la Grange doit être repensé dans sa globalité, sans a priori, pour en faire un ensemble cohérent et harmonieux avec ses logements, des activités diversifiées (artisanat, petits commerces et services de proximité). Nous devons pérenniser notre activité médicale et paramédicale en rendant ce cœur de village plus attractif pour l'installation de nouveaux professionnels de la santé. C'est un travail de fond que nous mettrons en place sans tarder car l'élaboration et la réalisation d'un centre de village prend du temps et se fait par étapes. Cela n'a rien d'utopiste ni d'irréalisable. C'est au contraire un projet structurant pour les habitants car il nous amène à nous interroger sur l'aménagement de l'ensemble de notre village (besoins, fonctionnalités, infrastructures, activités diverses, politique du logement...). »

« Nous voulons aussi que ce cœur de village devienne un lieu agréable à vivre pour tous, d'échange, d'animations ponctuelles, de vie associative et culturelle. »

« Le cœur de village doit rester en cohérence avec la position d'un village vert au sein de l'espace de respiration de la Communauté d'Agglomération de Marne Gondoire. Et pour cela, se dessiner sur les espaces fonciers et bâtis communs existants, sans extension dans les espaces naturels protégés auxquels nous tenons. Il doit respecter l'environnement, l'harmonie des paysages et du bâti, la quiétude et le bien-être de ses habitants. »

« Notre objectif : améliorer le cadre et la qualité de vie de nos concitoyens. Conches doit préserver son âme et son charme. C'est pourquoi notre Cœur de Village sera à l'échelle de la commune et préservera son identité. »

## Résultats du porte à porte auprès de 500 foyers (automne-hiver 2019, printemps 2020)

### Parmi les commentaires récurrents en matière de cadre de vie :

- « Assurer un entretien correct et régulier des espaces verts »
- « Améliorer l'état des trottoirs »
- « Gérer les problèmes de stationnement »
- « Davantage d'espaces verts aménagés pour les enfants »
- « Mieux élaguer dans les sentes »
- « Espaces publics pas suffisamment fleuris »
- « Installer des tables de pique-nique dans le grand pré »
- « Remédier au manque d'ombre de l'aire de jeux près de la mairie »
- « Nuisances sonores à la Grange, lors de locations ou de fêtes »

### Autres remarques :

- Réactions très positives à la mention d'un petit cœur de village
- Les habitants ne souhaitent pas être « mis devant le fait accompli », réclament de la concertation sur les projets et de la transparence budgétaire
- Une majorité d'habitants tiennent au pôle de la Ferme du Laurençon et en reconnaissent l'utilité même lorsqu'ils ne le fréquentent pas
- Questionnements sur le regroupement des écoles : « deux pour un si petit village c'est largement trop » ou à l'inverse « préserver l'école Gustave Ribaud qui fait partie de notre histoire »
- La mutualisation d'équipements avec les communes voisines pour diminuer les coûts est souvent proposée
- Demande de lien social d'une partie des personnes rencontrées (une petite majorité insistant toutefois davantage sur la recherche de tranquillité)
- Demande de petits équipements sportifs
- Demande de petits commerces

## Retours de la réunion bénévoles du 11 juillet 2020

**Peu après son installation, la nouvelle municipalité a invité les Conchoises et Conchois désireux de participer à la vie du village à venir s'inscrire comme bénévoles (une quinzaine de personnes se sont inscrites). Occasion de recueillir individuellement leurs idées et attentes :**

- Avoir à Conches un marché de produits du terroir
- Encourager l'implantation de ruches
- Fleurir les bords des rues
- Sanctuariser toutes les terres agricoles
- Mieux entretenir l'entrée du village côté Gouvernes/chemin Ferraille
- Revoir l'éclairage (l'éteindre la nuit)
- Plantations dans le village : en plus des fleurs, mettre des cultures vivrières, arbres fruitiers, plantes aromatiques et médicinales, potager
- Avoir un lieu toute l'année pour des échanges de jouets, petits meubles, outils... ou pour des prêts d'objets
- Développer l'intergénérationnel
- Boîtes à livres +++
- Cœur de village avec petits commerces +++
- Organiser un rendez-vous des associations
- Être attentifs à garder des médecins au Laurençon
- Améliorer les affichages dans la commune

# RÉSULTATS CONCERTATION

Attendus des élus et bilan concertation 2020-2022

## Groupe de travail élus « cœur de village »

Réuni en 2021 et 2022, le groupe de travail « Cœur de Village », constitué de la Maire et de sept élus du groupe majoritaire, a réfléchi au contenu d'un tel projet.

### Enjeux pour le territoire :

- Animer le village
- Créer du lien pour les familles et les jeunes comme pour les plus âgés
- Procurer à la commune des revenus locatifs
- Fournir aux associations des locaux en bon état
- Réparer et valoriser le patrimoine communal
- Avoir des commerces, de l'artisanat et/ou un pôle médial de proximité répondant aux besoins des Conchois
- Avoir un centre technique municipal adapté aux besoins
- Avoir une salle municipale polyvalente

### Besoins en termes d'usages identifiés par le groupe de travail :

- Commerce de produits locaux de qualité avec services : épicerie, dépôt de pain, relais-colis, petit café, paniers AMAP, « îlot numérique », services aux personnes âgées. Ensemble multiservices pouvant intégrer du petit artisanat. Avoir un volume assez important pour moduler les diverses activités et qu'elles s'alimentent mutuellement. Animations diverses dans ce lieu ou à l'extérieur (petits concerts, expos, « repair'café »...).
- Locaux modulables pour associations, réunions municipales, petits bureaux (télétravail/lutte contre l'isolement), salle à louer pour séminaires et fêtes.
- Animations/activités culturelles en misant beaucoup sur le plein air ou le semi-couvert > petite halle ?
- Activités sportives : city-stade ou assimilé ; parcours de santé avec agrès à travers le village ; équipement modulable pouvant accueillir différentes activités (sports, assos) sur différents créneaux.

### Diagnostic AFOM sur le pôle du Laurençon

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><li>- Maîtrise foncière communale</li><li>- Accès à un parking de 60 places</li><li>- Qualité paysagère (vue sur la vallée de la Gondoire et boisement à l'Est du gymnase)</li><li>- Bâti à l'esprit briard ambiance ferme</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Faible visibilité depuis les axes routiers primaires</li><li>- Bâti très dégradé</li><li>- Absence d'accès PMR</li><li>- Eloignement de la Mairie de 580 m environ</li><li>- Centre technique municipal morcelé</li><li>- Une activité sportive consommatrice d'espace (pole dance)</li></ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"><li>- Présence immédiate d'un lotissement pavillonnaire (hameau du Laurençon relié par des sentes piétonnes)</li><li>- Mixité d'usage (habitat social, pôle médical et artisanat + activités sportives et associatives)</li><li>- Besoin de commerces de proximité</li><li>- Besoin de lieux de partage</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Une dégradation avancée de l'ensemble du bâti pouvant poser des problèmes structurels</li><li>- Plusieurs départs de locataires</li><li>- Des associations qui n'auront plus d'espaces adaptés sur le village</li><li>- Sécurité du gymnase</li></ul>

### Diagnostic AFOM sur la Grange

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><li>- Maîtrise foncière communale</li><li>- Bâti à l'esprit briard</li><li>- Proximité de la mairie, de l'école du Val Guermantes et du square Boitel</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bâti dégradé nécessitant une importante rénovation avant réutilisation</li><li>- Eloignement de 490 m environ entre la Grange et le parking de la Ferme du Laurençon</li><li>-</li></ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"><li>- Espaces extérieurs aménageables tout autour du bâtiment</li><li>- Espaces de différentes tailles aménageables à l'intérieur du bâtiment</li><li>- Lieu de passage à la sortie de l'école</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sécurité du bâti</li><li>- Difficultés de stationnement sur les deux rues de desserte</li></ul>



## Synthèse de l'enquête sur les commerces automatisés (juin 2022)

**Ayant reçu des propositions d'implantation de commerces automatisés (Boxy et maBaguette), et afin de s'assurer de l'état d'esprit de la population vis-à-vis de ce type d'initiatives, un questionnaire a été distribué dans les boîtes aux lettres début juin 2022.**

Au 30 juin, 68 personnes avaient répondu.

76,5% se sont prononcés contre l'implantation d'un mini-supermarché Boxy à côté du parking de la Jonchère, 23,5% pour.

70,6% se sont prononcés contre l'implantation d'un distributeur maBaguette, 29,4% pour.

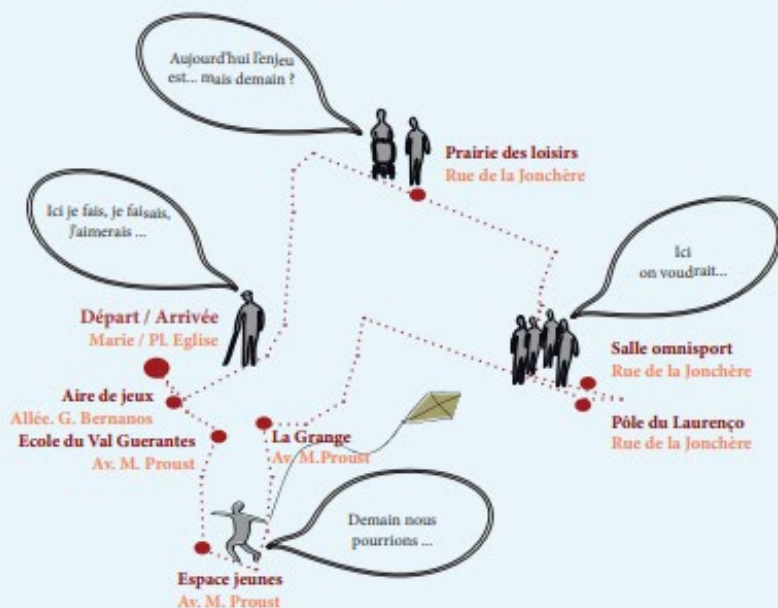
Remarques recueillies :

Contre : « sauvons plutôt le commerce de proximité » ; « la réinstallation d'équipement sportif pour les jeunes près de la cantine me paraît plus nécessaire » ; « pourquoi vouloir tout automatiser » ; « bonne idée de créer un lieu de vie mais plutôt autour d'une recyclerie ou d'une librairie » ; « il y a d'autres priorités, les routes et les trottoirs » ; « la boxy est assez laide et dénaturerait notre coin champêtre, il faudrait un commerce qui s'intègre aux vieux bâtiments » ; « pourquoi pas une activité dans les locaux de la Ferme » ; « je ne pense pas que cela apporte de la convivialité, un café serait plus vivant »...

Pour : « le paiement sans contact serait un plus » ; « le côté 24h/24h est très intéressant », « dépannage ponctuel et proximité »...

**Ce résultat et les remarques recueillies confortent l'utilité d'un Cœur de Village générateur de lien social et devant préserver les qualités paysagères de la commune.**

## Dessignons Ensemble CONCHES S/GONDOIRE de demain



Samedi  
11.02.2023  
de 10h à 12h

### BALADE URBAINE

Rendez-vous sur le parvis de la Mairie  
Premiers pas du projet «Coeur de village»



La commune a missionné Atelier 15, agence d'urbanisme et d'aménagement durable, pour questionner le devenir du coeur de village et ses principaux équipements.

Pour mener à bien cette réflexion nous vous convions à une balade urbaine.

A travers la déambulation dans le village, il s'agira d'évoquer ce que vous faites ou aimeriez ou ne pouvez pas faire dans les lieux indiqués sur le plan ci-dessus en vue de nourrir le projet «coeur de village».

Nous vous attendons donc nombreuses et nombreux : enfants, jeunes, adultes ; seules, en famille ou entre ami.es pour exprimer vos attentes.

Cette déambulation se fera à pied, de préférence. Elle durera 2h avec 45 min de marche et plusieurs arrêts pour échanger sur les espaces publics, les équipements communaux, l'école, etc.

A l'issue, une collation en Mairie vous sera proposée.

Si possible, merci d'informer de votre présence en envoyant un email à l'adresse suivante : [accueil@conches-sur-gondaire.fr](mailto:accueil@conches-sur-gondaire.fr)

Au plaisir de vous retrouver !



## METHODOLOGIE DE CONDUITE DE L'ETUDE

1) Analyse des documents existants

2) Relevés sur site

3) Enquête auprès de la population dans le cadre d'une balade urbaine puis échange sur les propositions d'aménagement dans le cadre d'ateliers thématiques

4) Analyse économique à partir de la littérature existante et enquête auprès des acteurs économiques locaux.

5) Analyse de l'état du bâti à partir de relevés bâtis et des analyses existantes

Flyers distribués à la population le 11 janvier 2023 et ouverture à la suite de la boîte mail dédiée.

## Modalités de conduite de la balade

Une cinquantaine de personnes se sont réunies ce matin du 10 février 2023 :

- 7 enfants âgés entre 3 et 10 ans. 2 filles de 7/8 ans ont pris la parole
- l'essentiel des participant.es étaient des familles (autour de 35 ans)
- Ainsi que des personnes à l'aune de la retraite ou âgées.
- Les scouts étaient représentés par 3 membres du bureau.

La balade urbaine a été conduite par Atelier 15, accompagné par les élu.es et Madame le Maire. Sur chacun des sites un temps de parole collectif, en groupe était organisé et animé par Atelier 15. Dans le même temps, un autre membre de l'Atelier 15 allait à la rencontre des personnes qui prenaient moins la parole de façon spontanée afin d'échanger plus individuellement et que chacun.e puisse prendre parole.

Les itinéraires d'un point A à un point B étaient décidés conjointement avec les groupe permettant d'identifier les itinéraires pris et d'échanger sur le chemin en vue d'aborder la question des modes de déplacements intra-communaux.

A l'issue de la balade, une synthèse collective a été réalisée reprenant les échanges individuels et collectifs. Ce temps a été réalisé de manière convivial autour d'un pot en Maire.



© Atelier15



© Atelier15



© Atelier15

A decorative graphic consisting of a horizontal line that is interrupted by a vertical grey bar. The vertical bar is positioned to the right of the center of the horizontal line. The number '02' is placed to the left of the vertical bar, and the text 'Analyse socio-démographique & économique' is placed to the right of the vertical bar.

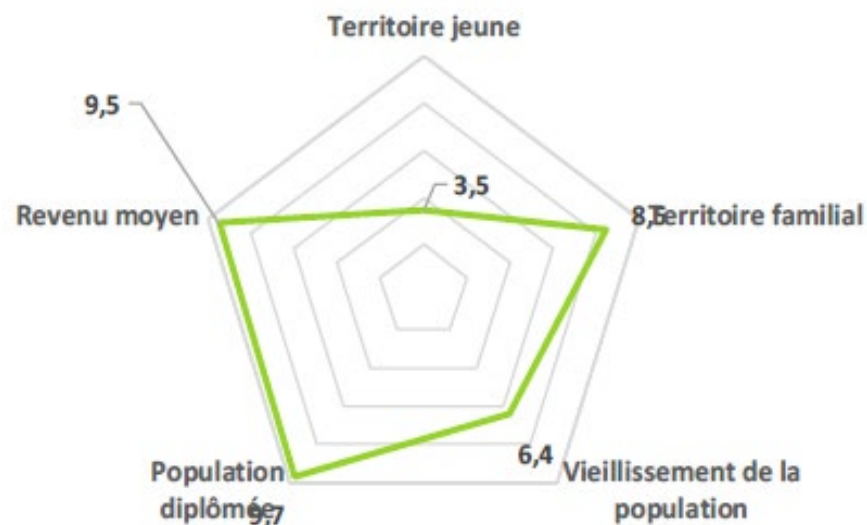
02

**Analyse socio-démographique  
& économique**

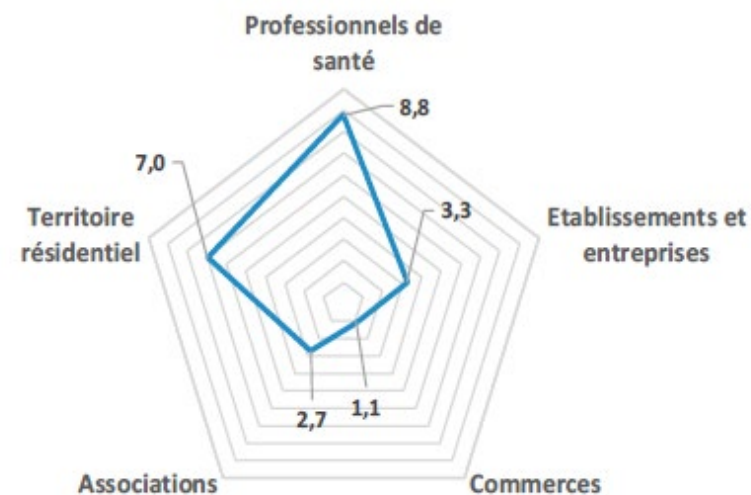
# LE TERRITOIRE

Grande Enquête « Données locales », 1710 répondants, juillet-août 2019, traitement Ithéa, rendu 2022

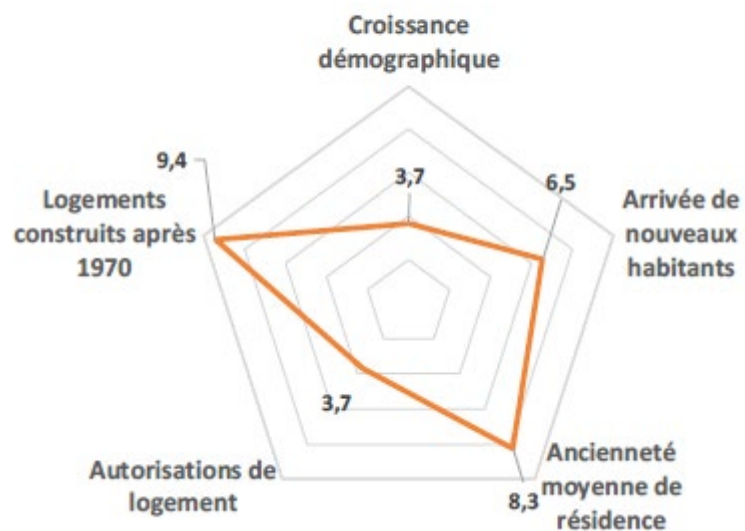
## Synthèse comparative – Profil de ma population



## Synthèse comparative – Vie locale de mon territoire



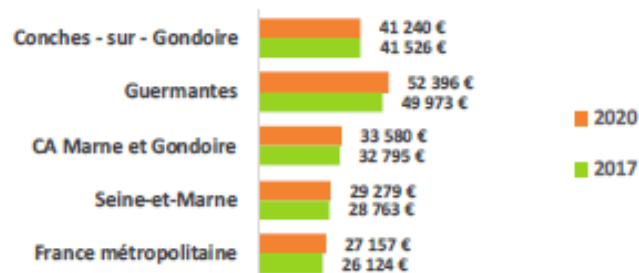
## Synthèse comparative – Dynamiques de mon territoire



Territoire familial avec une population stable, la commune est aujourd'hui à la recherche d'un renouveau, notamment en termes d'offre de service en vue d'asseoir son développement local tant en termes de peuplement qu'en termes de développement économique.

Grande Enquête « Données locales », 1710 répondants, juillet-août 2019, traitement Ithéa, rendu 2022

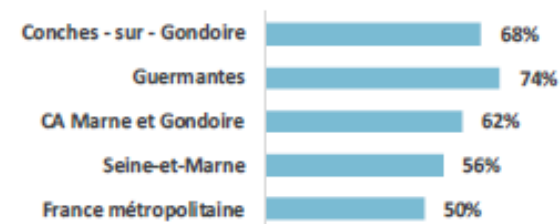
## Revenu annuel moyen des foyers fiscaux



Source : DGFIP, revenus déclarés en 2020

En 2020, le revenu moyen déclaré était de 41 240€ par foyer fiscal pour Conches-sur-Gondoire, contre 27 157€ pour la France métropolitaine.

## Indicateur clé | La part des foyers fiscaux imposés

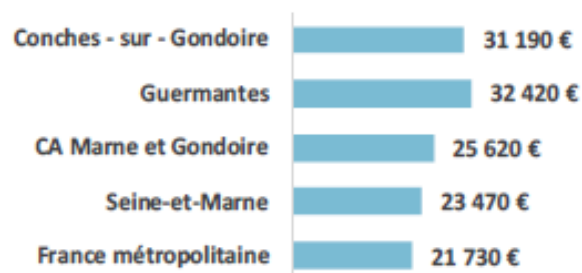


Nb de foyers fiscaux imposés : 663

Source : DGFIP, revenus déclarés en 2020

En 2020, la part des foyers fiscaux imposés était de 68% pour Conches-sur-Gondoire, contre 50% pour la France métropolitaine.

## Le revenu médian\*



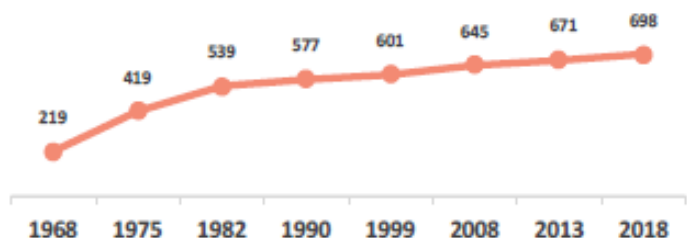
Source : FiLoSoFi 2018 (revenu disponible)

En 2018, le revenu médian était de 31 190€ pour Conches-sur-Gondoire, contre 25 620€ pour la CA Marne et Gondoire.

Les revenus déclarés des ménages laissent à penser qu'il y a la possibilité d'offrir des services de qualité, malgré les couts supérieurs que cela peut générer. Cette offre de qualité viendrait distinguer le territoire et pourrait constituer un prétexte à « l'arrêt »

Grande Enquête « Données locales », 1710 répondants, juillet-août 2019, traitement Ithéa, rendu 2022

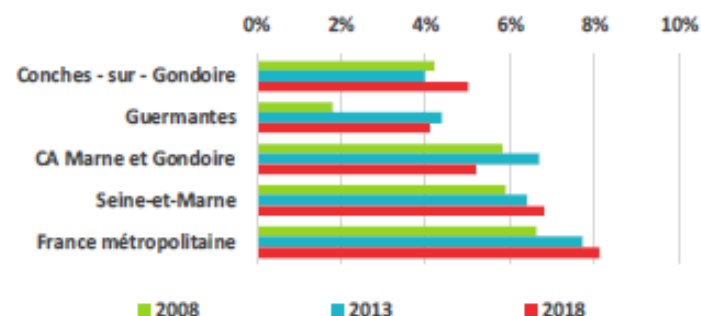
## Évolution du nombre de logements de 1968 à 2018



Source : INSEE RGP 1968 - 2018

En 2018, le nombre de logements de la commune était de 698.

## Taux de vacance\*



Source : INSEE 2018

En 2018, Conches-sur-Gondoire avait un taux de vacance de 5,0% contre 5,2% pour la CA Marne et Gondoire.

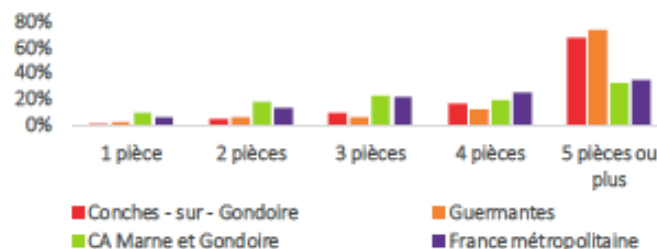
## Part des logements sociaux parmi les résidences principales



Source : RPLS, 2020

En 2020, le nombre de logements sociaux comptabilisés pour Conches-sur-Gondoire était de 0, soit 0% des logements.

## Indicateur clé | Résidences principales\* par nombre de pièces



Total maisons : 659 ; Total appartements : 39

Source : INSEE 2018

En 2018, 69% des logements de la commune avaient 5 pièces ou plus, contre 35% pour la France métropolitaine.

L'urbanisation de la commune étant interdépendant de l'aménagement de la ville nouvelle « Marne la vallée », il est cohérent que le parc de logements soit récent.

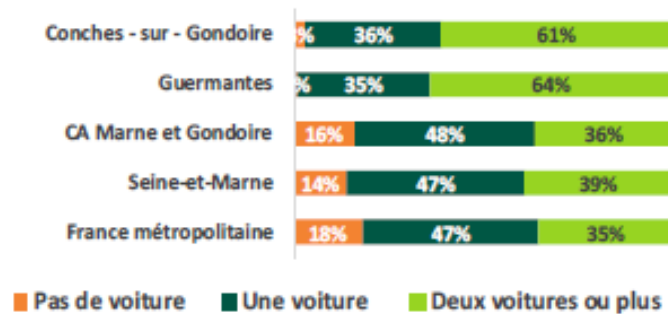
Si la commune n'a pas d'obligation en termes de logements sociaux, elle gagnerait toutefois à conventionner ses logements communaux comme tels en vue de stabiliser sa population la plus fragile.

Le taux de vacance relativement faible, témoigne de l'attractivité locale.

# MOBILITÉ ET DÉPLACEMENT

Grande Enquête « Données locales », 1710 répondants, juillet-août 2019, traitement Ithéa, rendu 2022

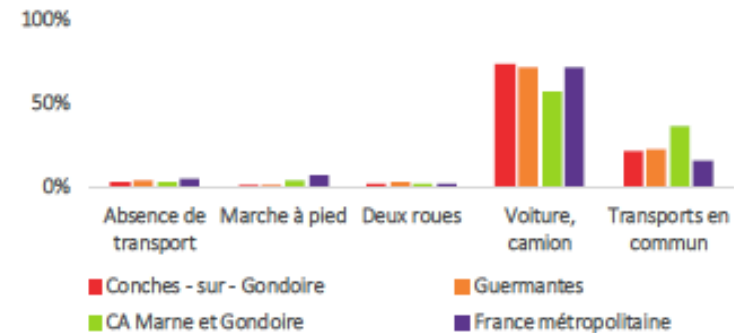
## Taux d'équipement des ménages\* en voiture



Source : INSEE 2018

En 2018, 61% des ménages de la commune avaient deux voitures ou plus, contre 36% pour la CA Marne et Gondoire.

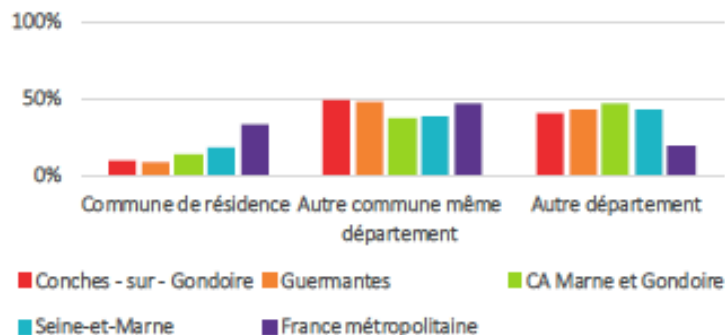
## Moyen de transport des actifs occupés\*



Source : INSEE 2018

En 2018, la part des actifs se déplaçant en voiture était de 74% pour Conches-sur-Gondoire contre 72% pour Guermantes.

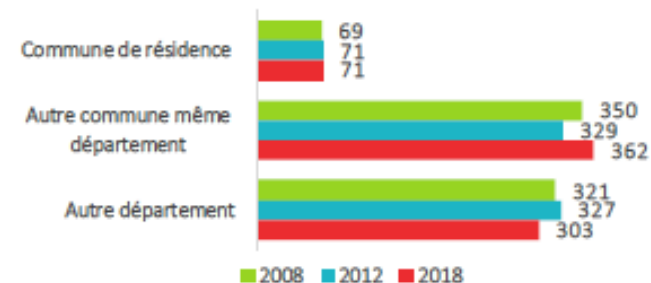
## Lieu de travail des actifs occupés\*



Source : INSEE 2018

En 2018, 41% des actifs de la commune travaillaient dans un autre département.

## Evolution du lieu de travail des actifs occupés



Source : INSEE 2008-2018

En 2018, 71 actifs de la commune travaillaient dans leur commune de résidence, alors qu'ils étaient 69 en 2008.

A l'instar des territoires franciliens aux revenus élevés et éloignés des zones de transport (gare de Bussy St Georges à 3,4 km soit 7 min en voiture ou 15 min en bus), les habitants disposent de deux voitures ou plus dans la grande majorité (+61%).

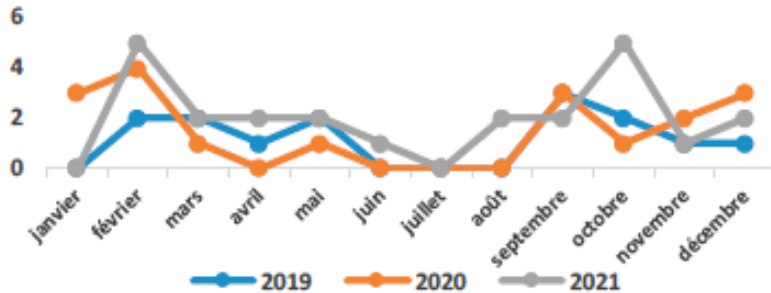
La commune est marquée par des mouvements pendulaires vers les bassins d'emplois adjacents.



# CRÉATIONS ET TYPOLOGIES D'ENTREPRISES

Grande Enquête « Données locales », 1710 répondants, juillet-août 2019, traitement Ithéa, rendu 2022

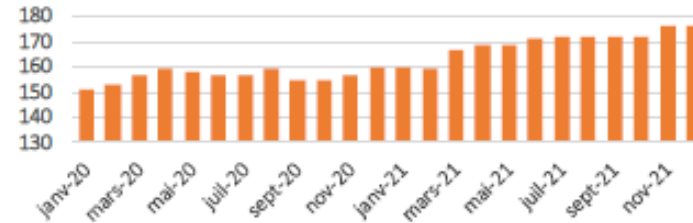
## Créations d'entreprises par mois



Source : Répertoire SIRENE, 1er décembre. 2021

En janvier 2020, on comptabilise 3 créations d'entreprises pour Conches-sur-Gondoire, contre 0 en janvier 2021.

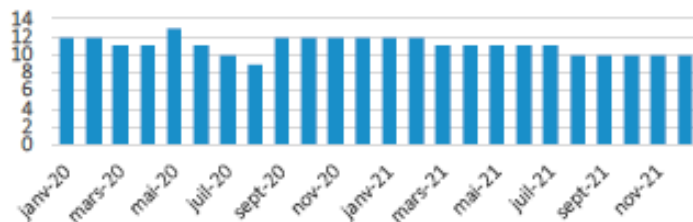
## Evolution du nombre total d'entreprises sans salariés



Source : Répertoire SIRENE, 2021

En décembre 2021, le nombre d'entreprises sans salariés était de 176, contre 151 en janvier 2020.

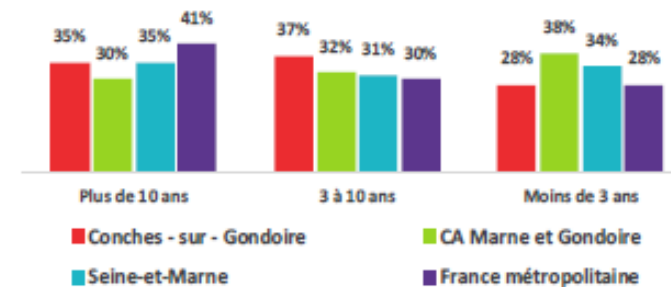
## Evolution du nombre total d'entreprises avec salariés



Source : Répertoire SIRENE, 2021

En décembre 2021, le nombre d'entreprises ayant des salariés était de 10, contre 12 en janvier 2020.

## Les entreprises par date de création



Source : Répertoire SIRENE, 1er déc. 2021

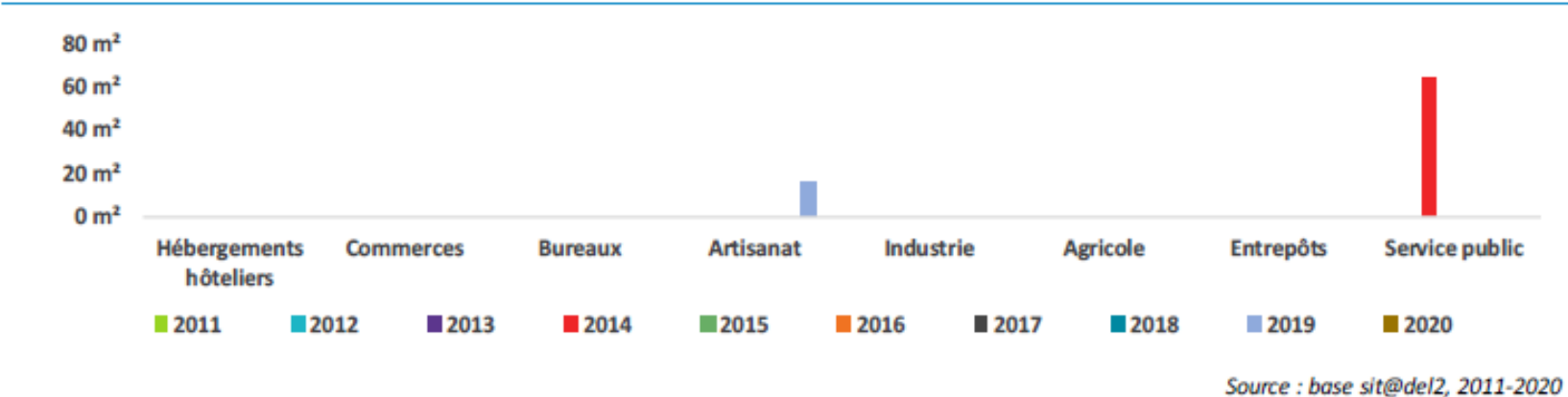
Au 1er décembre 2021, la part des entreprises de moins de 3 ans était de 28,0% pour Conches-sur-Gondoire contre 38,0% pour la CA Marne et Gondoire.

Conches sur Gondoire accueille peu d'entreprises générant des emplois salariés. Leur nombre a d'ailleurs plutôt tendance à se réduire dans la durée, les créations d'entreprises étant rares pour compenser des départs. Pour autant, la proportion d'entreprises récentes dans ce faible nombre reste dans la moyenne nationale.

# IMMOBILIER D'ENTREPRISES

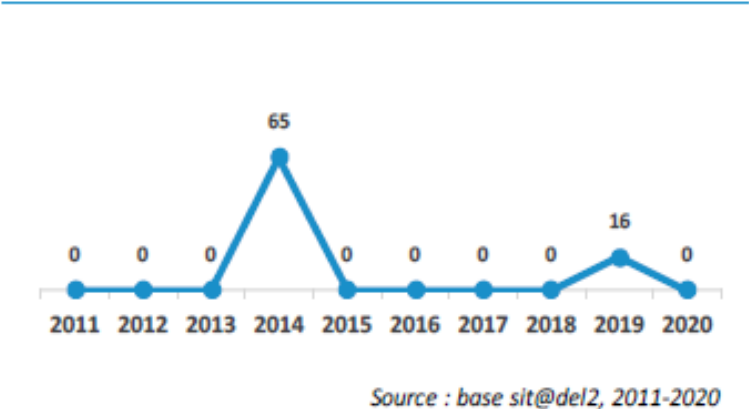
Grande Enquête « Données locales », 1710 répondants, juillet-août 2019, traitement Ithéa, rendu 2022

## Evolution de la surface autorisée selon la typologie des locaux d'activités (en m<sup>2</sup>)



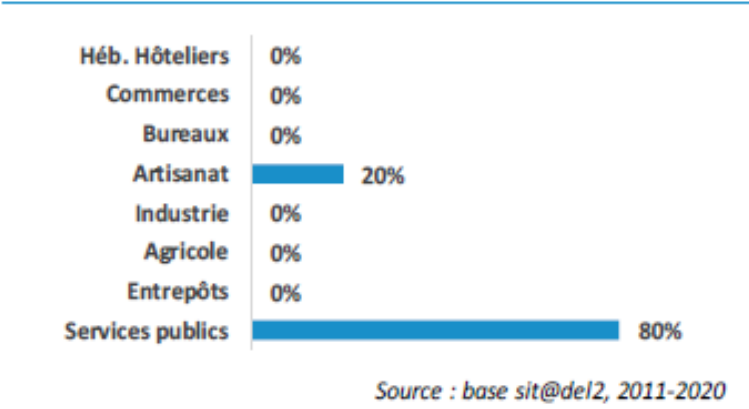
En 2020, 0m<sup>2</sup> de locaux d'activité dédiés à l'artisanat ont été autorisés sur le territoire contre 0m<sup>2</sup> en 2010.

## Variation de la surface totale de locaux autorisés entre 2011 et 2020 (en m<sup>2</sup>)



En 2011, 0m<sup>2</sup> de locaux d'activité - toutes activités confondues - ont été autorisés pour Conches-sur-Gondoire contre 0m<sup>2</sup> en 2020.

## Répartition moyenne des autorisations par typologie d'activité de 2011 à 2020



Sur la période 2011 - 2020, 0% des locaux autorisés sur le territoire sont des locaux destinés au commerce et 0% à l'industrie.

L'absence d'offre commerciale est liée à la faiblesse du potentiel de dépenses en cumul, alors que le pouvoir d'achat individuel est plutôt bon. La lecture de l'équipement doit plutôt être faite à l'échelle d'au moins Conches sur Gondoire + Guermantes, commune qui présente une petite centralité commerciale, aux activités complémentaires aux services présents sur Conches-sur-Gondoire. Cette observation est cependant valable uniquement pour les habitants du Sud de la commune, les habitants du Nord de la commune étant directement connectés aux services présents sur la commune de Lagny-sur-Marne (cf analyse détaillée du chapitre développement économique)

# LES SERVICES DE PROXIMITE

\*Grande Enquête « Données locales », 1710 répondants, juillet-août 2019, traitement Ithéa, rendu 2022

## Les commerces et les services de proximité

Boulangerie	Boucherie charcuterie	Poissonnerie	Magasin alimentaire	Pharmacie	Equipements sportifs
0	0	0	0	1	7
Restaurant	Poste	Banque, caisse d'épargne	Librairie journaux	Station service	Equipements culturels
2	0	0	0	0	0

Source : Base Permanente des Equipements, 2020

En 2020, Conches-sur-Gondaire accueillait notamment 0 point de contact de la Poste.

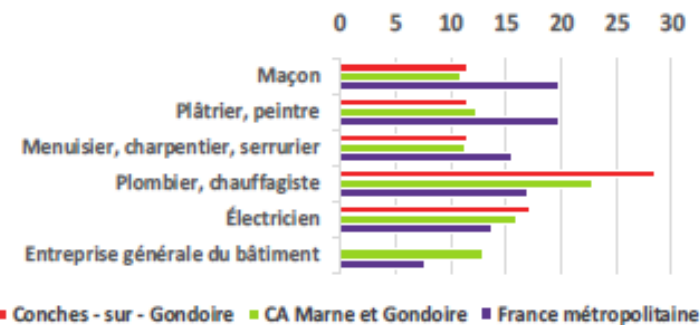
## Taux d'équipement de différents services du quotidien (pour 10 000 hab.)

	Boulangeries-Pâtisseries	Magasins alimentaires	Banques, caisses d'épargne
Conches - sur - Gondaire	0,0	0,0	0,0
Guermantes	8,7	8,7	0,0
CA Marne et Gondaire	5,0	5,8	3,4
Seine-et-Marne	5,4	6,6	3,7
France métropolitaine	7,3	7,5	4,8

Source : Base Permanente des Equipements, 2020

En 2020, le nombre de boulangeries pour 1 000 habitants de la commune était de 0,0 contre 5,0 pour la CA Marne et Gondaire.

## Les artisans présents par type de métier



Source : Base Permanente des Equipements, 2020

En 2020, Conches-sur-Gondaire comptait 28,5 plombiers-chauffagistes pour 10 000 habitants.

La création d'entreprises étant très rare, il n'est pas surprenant de constater une quasi absence de demande de création de locaux d'activités sur la commune qui d'ailleurs, ne dispose pas forcément du foncier adapté en l'état.

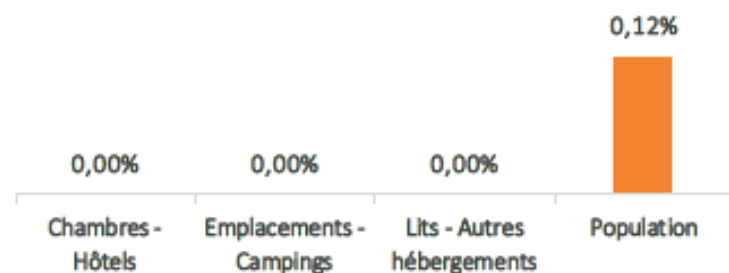
## Tour d'horizon des équipements touristiques

Hôtels	Campings	Auberges de jeunesse
0	0	0
Villages vacances	Résidences de tourisme	Information tourisme
0	0	0

Source : INSEE 2021

En 2021, on enregistrait 0 hôtel et 0 point d'information touristique pour Conches-sur-Gondoire.

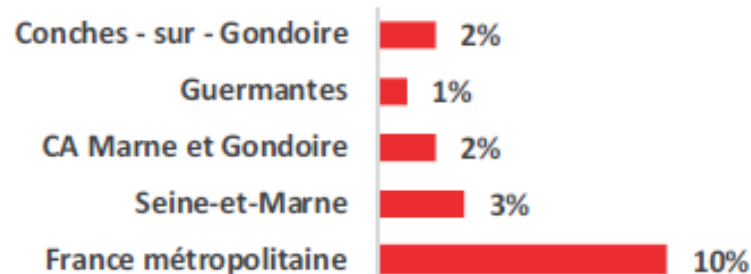
## La capacité d'accueil du territoire par rapport au département



Source : INSEE 2021

En 2021, Conches-sur-Gondoire accueillait 0,00% des chambres d'hôtel du département.

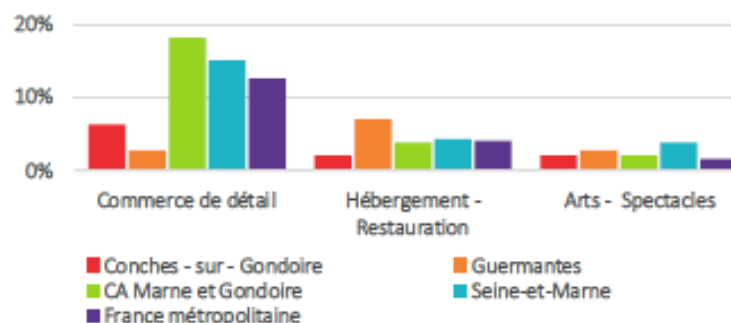
## La part des résidences secondaires dans l'ensemble des logements



Source : INSEE 2018

En 2018, 2% des logements de la commune étaient des résidences secondaires, contre 10% pour la France métropolitaine.

## La représentativité des emplois en lien avec le tourisme



Source : INSEE 2018

En 2018, 2% des emplois de la commune relevaient des secteurs de l'hébergement et de la restauration.

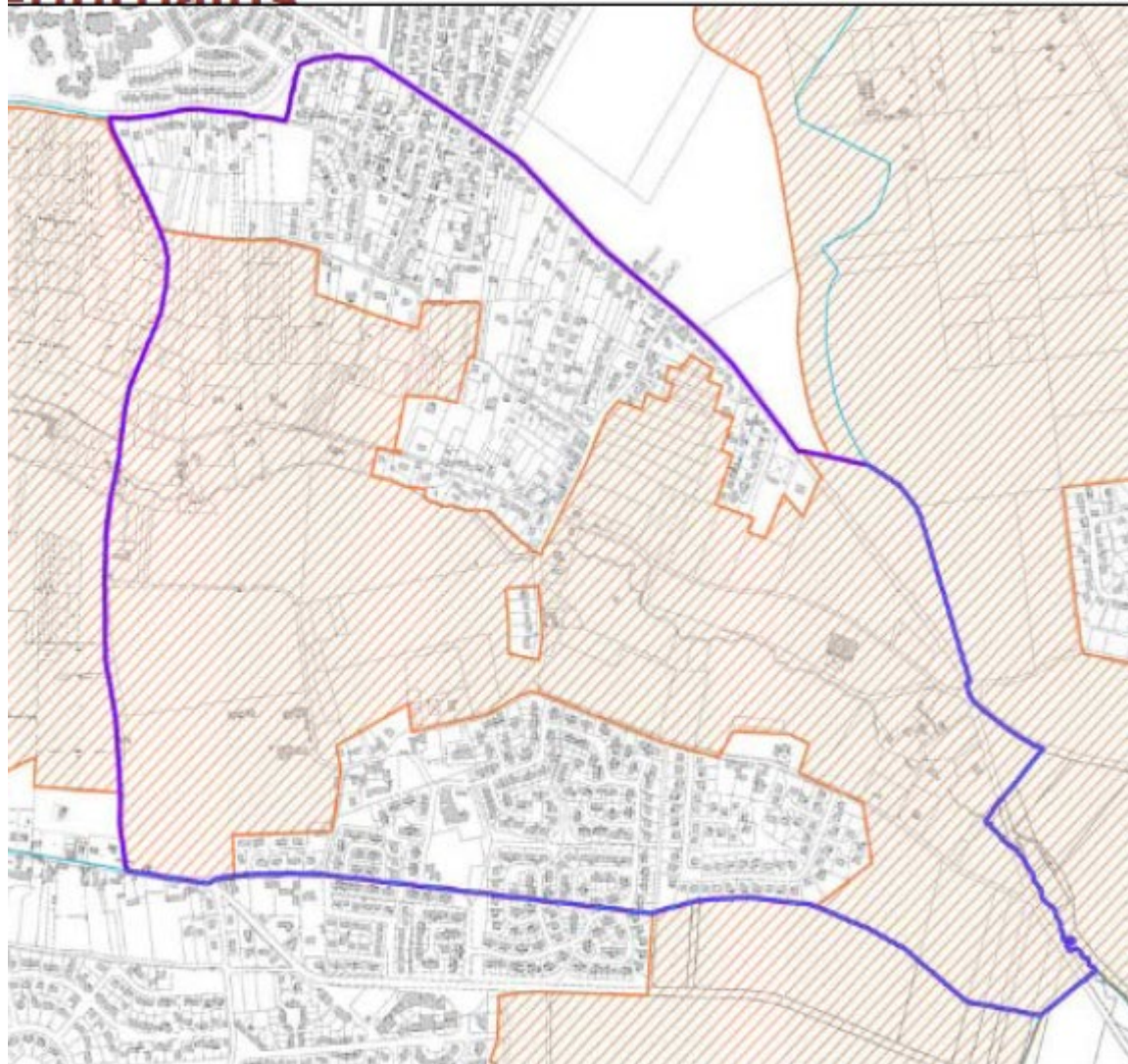
Compte tenu de la position géographique de Conches-sur-Gondoire, la quasi absence de résidences secondaires est plutôt une bonne chose. L'hébergement n'est néanmoins pas totalement absent. On dénombre actuellement en particulier 7 offres de locations (8 ont été constatées au maximum sur les plateformes spécialisées), dont 6 de logements entiers (3 d'une pièce, 2 de 2 pièces, 1 de 3 pièces). L'offre sur les communes directement environnantes en est encore plus limitée. En effet, si la présence relative de Disneyland Paris constitue un formidable générateur de flux touristiques, les pratiques très concentrées des clients des parcs d'attraction limite très fortement les retombées sur l'hébergement hors hôtellerie et la restauration environnante.

A decorative graphic consisting of a horizontal line that is interrupted by a vertical grey bar. The vertical bar is split by the horizontal line, with a shorter segment above and a longer segment below. The number '03' is positioned to the left of the horizontal line.

03

## Analyse réglementaire

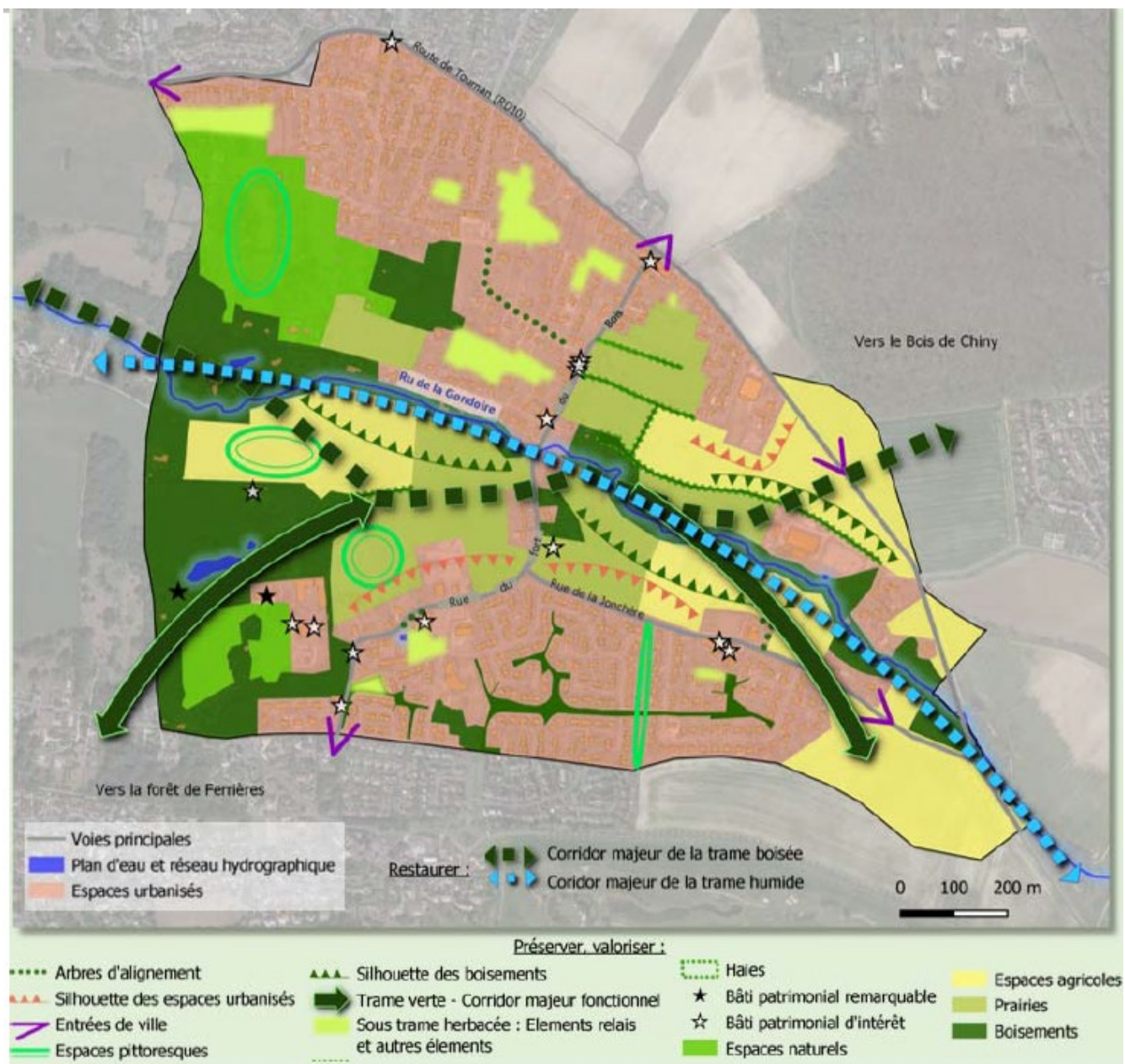
## Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains



Les objectifs du PPEANP sont de renforcer et pérenniser l'agriculture, de mettre en valeur les sites naturels et forestiers, de renforcer la protection des espaces naturels, d'assurer la pérennité voire de recréer des grandes continuités écologiques, mais aussi d'améliorer l'interface urbain/rural.



## Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels péri-urbains



Dans le cadre de la présente étude, l'objectif est de s'inscrire dans les dynamiques déjà engagées.

Dans quelle mesure les orientations d'aménagement viendront-elles renforcer et décliner les orientations du PADD ?

## Orientations relatives à la politique d'urbanisme, d'habitat, d'équipement et des loisirs

Encadrer la construction des nouveaux logements définie par les objectifs supra-communaux pour conforter l'attractivité de la commune et encourager la mixité générationnelle :

Ainsi,

- **favoriser une offre de logement diversifiée qui facilite le parcours résidentiel des Conchois et attire une population nouvelle** en répondant aux besoins des diverses catégories socioprofessionnels, des familles, des jeunes couples, des personnes âgées, des jeunes actifs...

Les opérations d'ensemble pourront intégrer des types d'habitat, évolutifs et modulables, dans une logique de mixité générationnelle notamment.

- **tenir compte des caractéristiques du tissu existant dans le processus de renouvellement urbain** en préservant et en valorisant les différentes formes d'habitat (individuel, intermédiaire, collectif) dans une recherche de cohésion architecturale et de prise en compte des objectifs du contrat de transition écologique intercommunal.

Le projet communal vise ainsi à assurer un renouvellement maîtrisé et équilibré de la commune qui réponde aux besoins et aux attentes de la population Conchoise, estimée à 1950 habitants environ à l'horizon 2030.

**Anticiper les besoins futurs, remettre à niveau et adapter certains équipements** scolaires, culturels et sportifs afin d'améliorer l'accueil des différentes catégories d'usagers (scolaires, associations,...), voire créer de nouvelles structures d'accueil notamment pour pérenniser l'offre en matière culturelle, et ainsi contribuer à consolider les polarités, socles du lien social et de la vitalité communale.

Pour ce qui concerne les équipements d'infrastructures l'attention est portée principalement sur :

- l'amélioration des conditions de circulation des piétons et des cycles sur la rue du Fort du Bois qui assure la liaison entre les parties nord et sud de la commune notamment, et d'une manière générale l'accessibilité, la sécurité et l'amélioration de l'éclairage public des voiries, des sentes.

- l'amélioration des capacités du réseau d'assainissement au nord qui conditionne le développement des programmes de logement notamment.

**Poursuivre l'aménagement de l'espace public** qui contribue également à consolider l'offre en matière d'activités récréatives et de loisirs avec par exemple :

- le square Boitel en position stratégique au coeur du village entre la mairie et le groupe scolaire du Val de Guermantes,

- la valorisation de certains espaces constituant des lieux d'intérêt particulier à l'échelle des quartiers pour la promenade, le repos, l'attrait des paysages... comme le jardin de la zone humide rue du Châtelet en bordure de la Gondoire.

Dans les nouvelles opérations de construction, il sera prévu de mettre en place les réseaux permettant un accès efficace à l'ensemble des usagers aux communications numériques. La qualité des communications numériques doit permettre notamment le développement d'activités et le développement du télétravail.

Dans quelle mesure la restructuration des logements du pôle du Laurençon concourraient aux orientations du PADD en termes de développement d'offre de logements sociaux ?



## Les équipements : synthèse des constats et des enjeux



### Equipements de santé

- ▲ Centre médical du Laurençon
- Groupe paramédical
- ⬠ EHPAD " Le château des Cèdres"

### Equipements scolaires et petite enfance

- ⬠ Maison des assistantes maternelles
- ⬠ Groupes scolaires



Mairie

### Equipements sportifs et culturels

- ⊙ Salle polyvalente et multisports
- Salle des fêtes et salles associatives
- ⬠ Maison des associations
- ▲ Terrain de sport
- ⊙ Courts de tennis
- ⚡ Centres équestres

Une offre d'activité basée sur le plein air et répartie dans la frange sud de la commune, soit à proximité du centre administrative.

Dans quelle mesure le projet « cœur de village » ne pourrait il pas asseoir l'identité « activités de plein air » de la commune et renforcer ainsi son attractivité ?

## Les activités économiques : synthèse des constats et des enjeux



Extrait du Registre Parcellaire Graphique (parcelles déclarées à la PAC) 2020



### L'agriculture

- 1 exploitation ayant son siège sur la commune.

- Elle occupe 58 ha, soit 38 % de la superficie du territoire communal, principalement des grandes cultures de maïs grain, de fruit à coque (noisettes) et de blé tendre. La grande partie au centre du territoire autour du Ru de Gondoire correspond à des prairies permanentes ou temporaires.

On trouve également des activités plus marginales de légumineuses et de graines oléagineuses, ainsi que d'élevage, notamment bovin et ovin.

Source : agreste - recensement agricole	2020	2010	2000
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	1	2*	4
Superficie agricole utilisée en hectare	15	NB	90

- Une forte diminution des surfaces agricoles utilisées entre 2000 et 2020.

## Orientations relatives à la politique de développement économique, de l'équipement commercial et du tourisme

Maintenir voire développer les services à la population et contribuer ainsi à renforcer la mixité fonctionnelle :

- dans un contexte marqué par la proximité de centres commerciaux régionaux et donc fortement concurrentiel, **poursuivre le soutien à l'activité commerciale et de services** qui offre des services de proximité à la population et structure l'animation de polarités et réduit les déplacements en voiture particulière.

L'offre « multi services » et d'animation de proximité, intégrant de l'activité commerciale (ex : vente de produit locaux, petite épicerie, dépôt de pain, panier de la ferme...) , des services (relais-colis, aide aux personnes âgées...) pourrait structurer la démarche de revitalisation de la polarité centrale en synergie avec les équipements structurants (école, mairie),

- en permettant le maintien voire l'insertion d'entreprises artisanales et de services compatibles avec l'environnement naturel et humain dans le tissu urbain.

**Pérenniser l'activité agricole dans ses fonctions de production, d'élément paysager et de continuité biologique.** La diversification des pratiques agricoles (céréales, maraîchage, cueillettes, vergers...) pourra être développée : l'agriculture de proximité et l'agriculture bio (AMAP, produits de la ferme...) répondent à de nouvelles habitudes de consommation et doivent trouver les espaces où s'exercer.

**L'identité forte du cadre naturel et son positionnement dans le maillage de sites attractifs à l'échelle départementale (Disneyland Paris comme site majeur à proximité), offrent un potentiel de développement des capacités d'hébergement touristiques (gîtes ou chambres d'hôtes, activités évènementielles) sur Conches.**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXX

ANALYSE A COMPLETER PAR  
PIVADIS

## Les mobilités : synthèse et enjeux



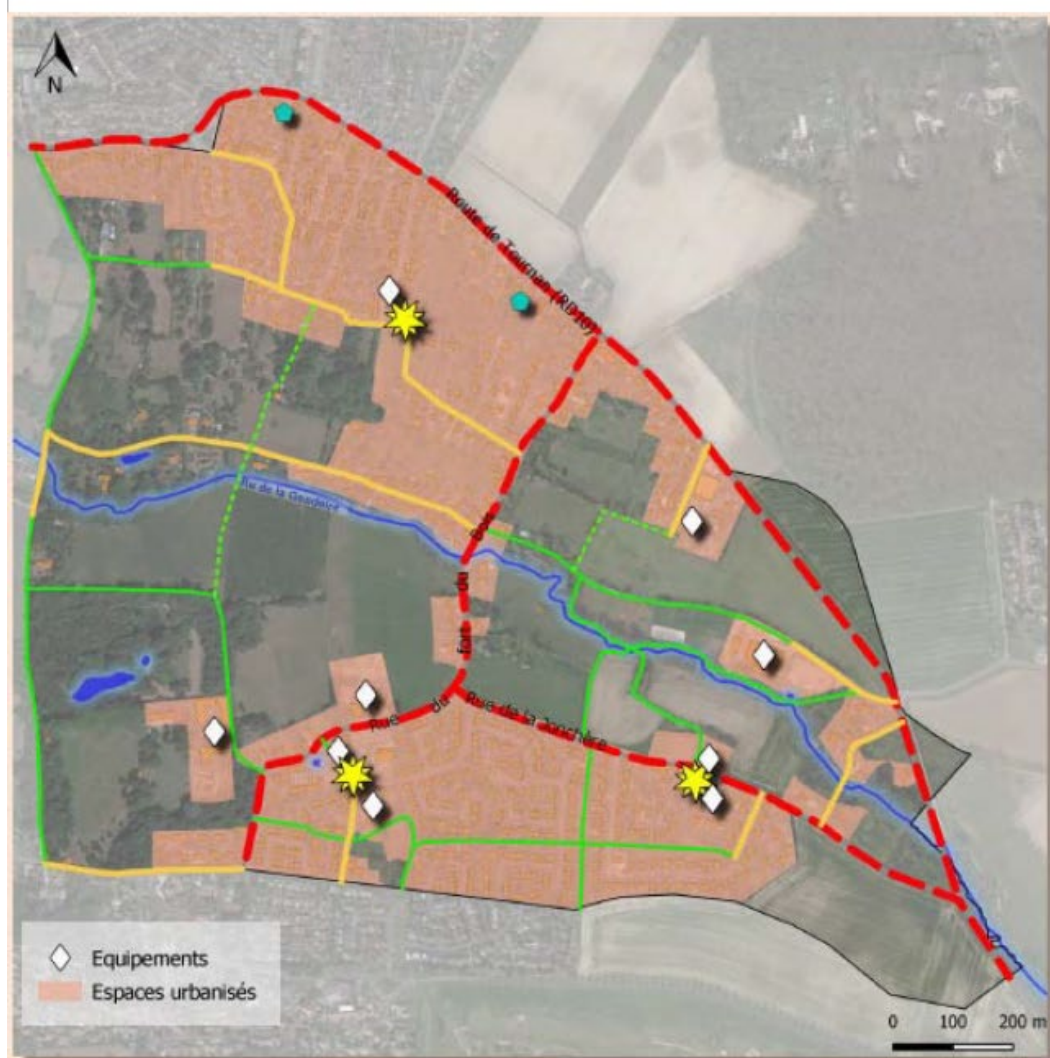
► Malgré une desserte correcte de la commune par le réseau de bus qui permet de relier rapidement les gares de Lagny-Thorigny, de Bussy-Saint-Georges et de Val d'Europe, les Conchois restent très dépendants de l'usage de la voiture individuelle (trajets domicile-travail et achats alimentaires).

- Ainsi pour un développement des modes de transport alternatifs à la voiture particulière et à l'autosolisme (voiture occupée uniquement par le conducteur), il s'agit :
- de maintenir des conditions de déplacements par le réseau de transport collectif interurbain,
  - de développer le co-voiturage et de renforcer le réseau des liaisons douces.

S'agissant de la RD10, l'amélioration des circulations piétonnes et cyclables sur cet axe s'impose et s'inscrit dans une réflexion d'échelle intercommunale.

Dans le cadre de la présente étude, les propositions formulées viendront surtout travailler le réseau de petites sentes ou chemins qui permettent de relier les différents points d'attractivités de la commune (Mairie, école, pôle du Laurençon, gymnase, prairie de loisirs, terrains de tennis) en vue d'asseoir les modes de déplacements doux et actifs.

## Les mobilités : synthèse et enjeux



### Schéma des liaisons douces

- Chemin piéton et cycle
- Voie mixte (piéton/cycle/voiture)
- - - Voie principale à aménager pour un usage mixte (piéton/cycle/voiture)
- ... Chemin piéton et cycle à créer

- ★ Pôlarités à pérenniser (équipements et/ou commerces et/ou services)
- Mettre en oeuvre un aménagement durable de la ville sur les sites mutables identifiés et plus généralement dans le processus de renouvellement urbain préserver et valoriser les différentes formes d'habitat et la biodiversité ordinaire

L'enjeu est alors de travailler à la mise en visibilité des axes prédéfinis par des aménagements (signalétique) et une communication dédiée (cartes disponible en Mairie, application en lien avec ce qui peut se développer à l'échelle de l'agglomération à commencer par le géocatching, etc).

# REGLEEMNTATION VIGIPIRATE

## Les mobilités : synthèse et enjeux



Le maire est investi de pouvoirs de police, il peut notamment réguler voire interdire la circulation et le stationnement des véhicules aux abords de l'école. Le niveau Vigipirate « alerte attentat » prévoit l'interdiction du stationnement des véhicules aux abords des écoles.

En maternelle, vos enfants sont repris, à la fin de chaque demi-journée, par la personne responsable légale ou par toute personne nommément désignée par vous par écrit au directeur d'école, sauf s'ils sont pris en charge, à votre demande, par un service de garde, de restauration scolaire ou de transport ou par l'accueil périscolaire auquel votre enfant est inscrit.

Incidence sur le stationnement.

Créer les conditions d'un apaisement des conflits d'usages entre les résidents et les usagers de l'école.


Une possibilité repose sur les ouvertures de l'école, les cheminements depuis-vers les parkings.

La fusion des deux établissements devraient régler une partie de la problématique en offrant plus de temps aux parents pour déposer leurs enfants.



03

## Analyse urbaine communale



# Petite analyse historique

Géoportail – Carte Cassini



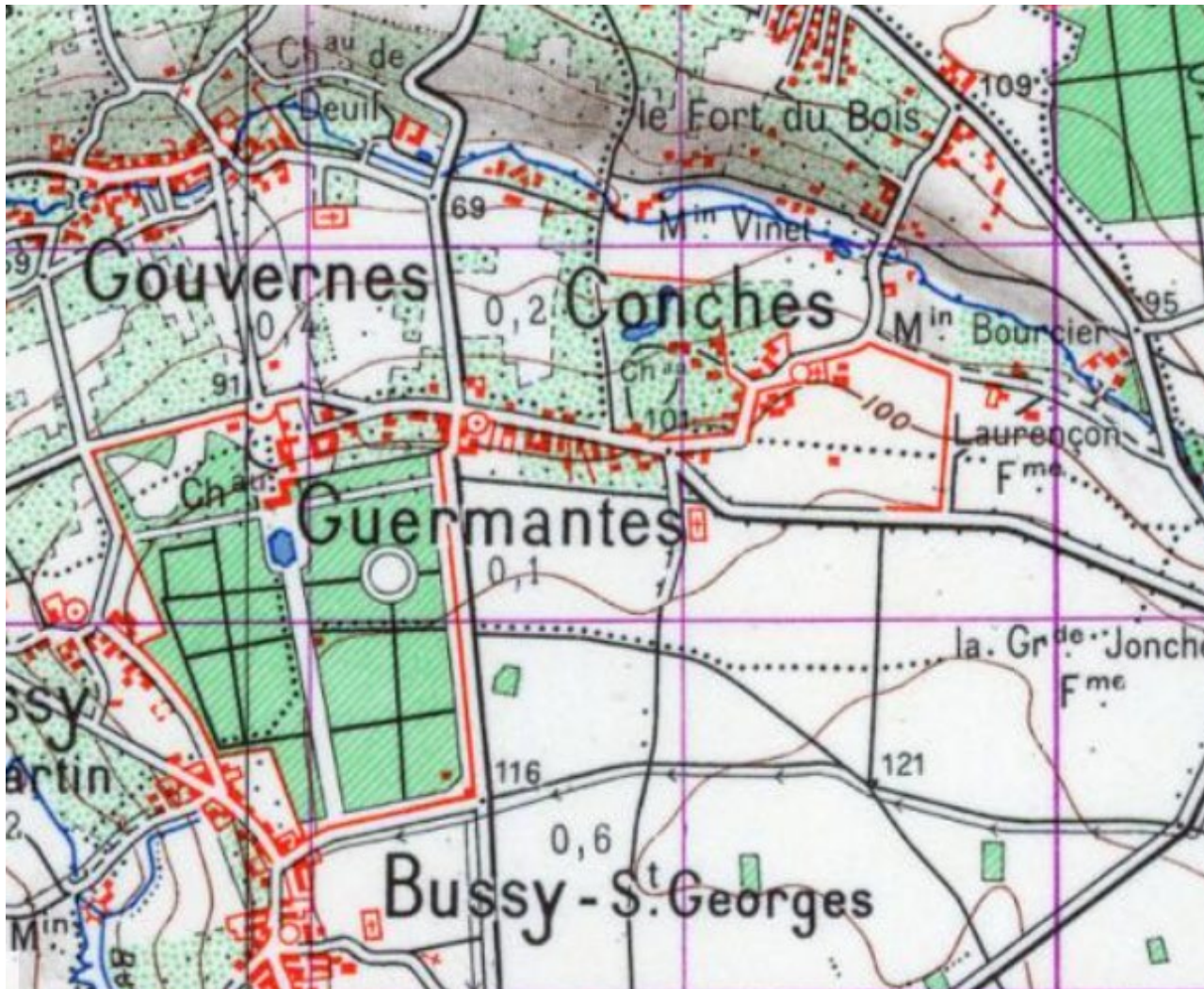
Le village de Conches s'est développé autour d'un axe principal reliant le Château de Guermantes et (aujourd'hui son parc public) au château des Cèdres.

Guermantes et Conches ont ainsi toujours été reliée.



# Petite analyse historique

Géoportail – Carte 1950



Dans les années 1950, Conches demeure un espace rural qui se développe le long de son axe principal, à l'instar des villages aux abords.

# Analyse paysagère

Révision du PLU – Avril 2022

*Une forte identité paysagère structurée par le passage du cours d'eau  
et les milieux naturels associées*



La topographie marquée du territoire et la délimitation assez nette entre l'espace urbanisé sur les coteaux et l'étendue des espaces naturels de la vallée, met en évidence la perception d'un ensemble harmonieux composé de trois grandes entités paysagères :

(1) *Le coteau urbanisé au Nord*

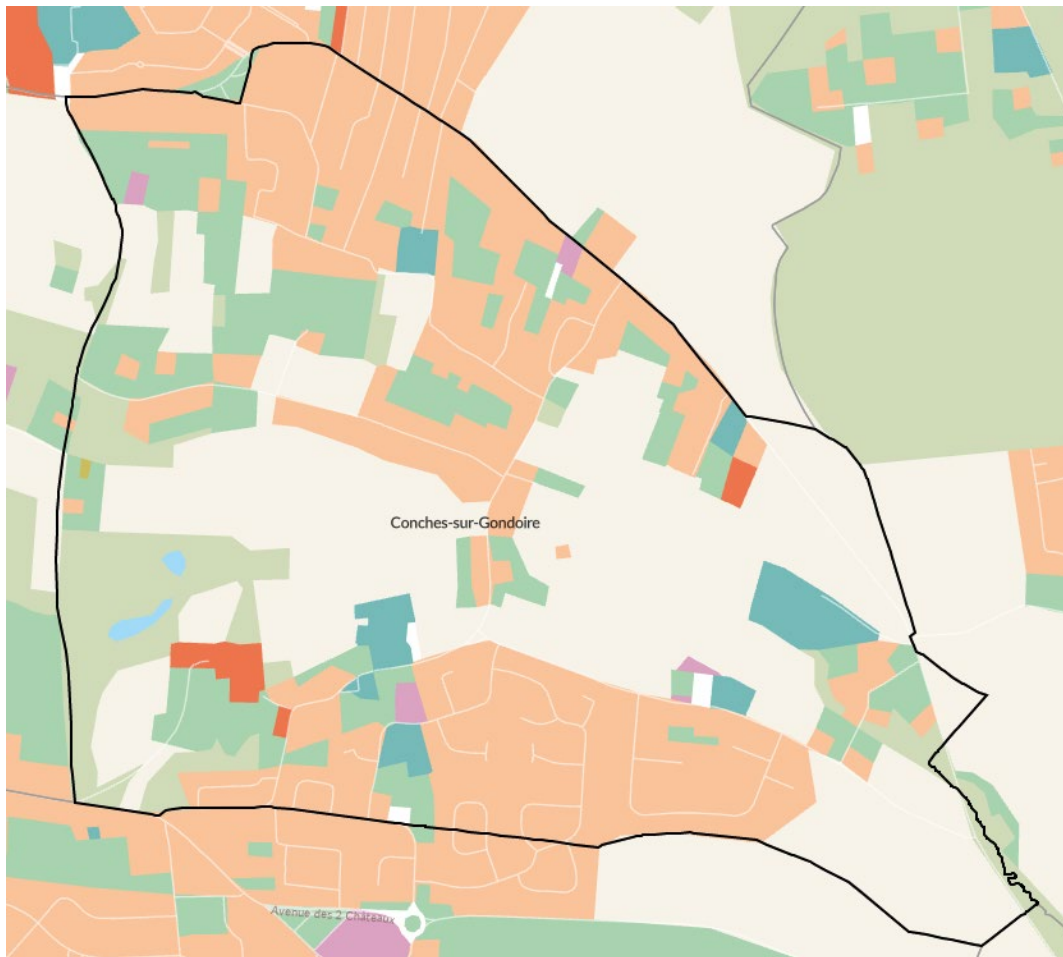
(2) *La vallée de la Gondoire au centre*

(3) *Le coteau urbanisé au Sud de la commune (lui-même décomposé en sous-entités)*



# Occupation actuelle du territoire

Mode d'occupation des sols – Région Ile de France - 2021



Conches		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol	2012	2017	2021	
Bois et forêts	13.16	12.59	12.59	
Milieux semi-naturels	0.05	0.05	0.05	
Espaces agricoles	58.0	57.77	57.77	
Eau	0.38	0.38	0.38	
<b>Total espaces naturels agricoles et forestiers</b>	<b>71.58</b>	<b>70.79</b>	<b>70.79</b>	
Espace ouverts artificialisés	21.26	22.24	22.24	
Habitat individuel	51.02	51.02	51.02	
Habitat collectif	0.9	1.45	1.45	
Activités	0.81	0.81	0.81	
Équipements	4.53	4.76	4.76	
Transport	0.46	0.46	0.46	
Carrières, décharges et chantiers	0.97	0.0	0.0	
<b>Total espaces artificialisés</b>	<b>79.95</b>	<b>80.75</b>	<b>80.75</b>	
<b>Total communal</b>	<b>151.53</b>	<b>151.53</b>	<b>151.53</b>	

Fait remarquable, la commune a maîtrisé l'occupation de ses sols et limiter l'artificialisation de ces derniers, du moins dans les grands équilibres communaux.

Ceci est à mettre en lien avec les orientations du PADD : Le projet d'aménagement de la commune vise à répondre aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante par densification du tissu (« dents creuses ») sous forme d'opérations d'ensemble planifiées et maîtrisées ou à la parcelle.

La lutte contre l'étalement urbain s'opère ainsi par une constructibilité qui ne consomme pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, et qui devra favoriser le renforcement de la biodiversité tout en permettant de répondre aux objectifs fixés par le SCoT Marne et Gondoire et le Programme Local de l'Habitat.

Superficie d'espaces naturels, agricoles ou forestiers consommée : 0 hectare par un jeu de déclassement de zone N et de compensation de zone U. Dans le nouveau PLU c'est ajustement ne seront plus possibles. La commune souhaite une application stricte de la loi ZAN.

Les propositions d'aménagement viseront donc à poursuivre cet effort et ces orientations.



04

**Analyse urbaine et  
architecturale des sites  
d'études**

# 01 -Espace familial Maurice Boitel

Plan de localisation



# 01 – Espace familial Maurice Boitel

Photos prises sur place



# 01 – Espace familial Maurice Boitel

## Fiche récapitulative – Balade urbaine

### Un espace intergénérationnel alliant jeux et nature

Espace au cœur du village et proposant un espace de rencontres aux abords de l'école, le site n'en demeure pas moins peu fréquenté.

Si la population admet qu'il y a un enjeu en termes de nuisances pour les riverains (réverbération du son sur le mur à nu), il n'en reste pas moins que des solutions, notamment par la végétalisation de la frange ouest du parc devrait pouvoir créer les conditions d'une cohabitation des usagers.

Les tables de pique-nique retirées manquent notamment pour prendre le goûter à la sortie de l'école.

L'espace de jeux étant exclusivement dédié aux – 3 ans ce sont surtout des tous petits qui fréquentent cet espace avec les grands-parents, les jeunes parents ou les assistantes maternelles. Il est ainsi souhaité la création de nouvelles structures de jeux favorables à la cohabitation entre les tranches d'âge.

Les qualités d'ensoleillement du site ont été notées par la population. Si une fois les chaleurs venues l'espace est évité car trop exposé, tout le long de l'année il est apprécié pour cette qualité.

Une réflexion sur la renaturation du site au profit de plantations collectives (aromates, par exemple) mais aussi roseraie serait apprécié tout comme la plantation de sujets de haut-jets afin de créer des espaces d'ombrage. Attention toutefois à ne pas créer des « masques » sur les habitations adjacentes.

La création d'activités de « nature » et sportives ou de motricité seraient le prétexte à des échanges intergénérationnels, en lien notamment avec les résident.es de l'EHPAD.

Toutefois les résident.es de l'EHPAD semblent essentiellement fréquenter le parc du Cèdre dont une partie est ouverte au public. D'une part la proximité avec cet espace de qualité semble peu favorable à la fréquentation d'un autre site, d'autre part la liaison entre l'aire de jeux et l'EHPAD semble peu aisée au regard de l'état des trottoirs.

La présence d'une marre privée et historique semble problématique car attirant des moustiques, à confirmer.

Le site est également un lieu de passage lors des balades piétonnes ou cycles, ce qui pose la question d'accès à un point d'eau.

Le site est un espace de festivités notamment avec le *Printemps de parole* organisé par Marne et Gondoire.

Les habitant.es au nord de la commune utilisent essentiellement les équipements de Lagny, car plus faciles d'accès (distance et état des trottoirs).

### Part des moins de 3 ans au sein de la population

	2008	2013	2018
Conches - sur - Gondoire	3,3%	3,0%	2,0%
Guermantes	3,8%	2,7%	3,5%
CA Marne et Gondoire	3,9%	4,3%	3,9%
Seine-et-Marne	4,0%	4,2%	3,8%
France métropolitaine	3,5%	3,6%	3,3%

Source : INSEE 2008-2018

En 2018, les moins de 3 ans représentent 2,0% de la population pour Conches-sur-Gondoire, contre 3,3% en 2008.

\*Grande Enquête « Données locales », 1710 répondants, juillet-août 2019, traitement Ithéa, rendu 2022

# 01 – Espace familial Maurice Boitel

## Fiche récapitulative



Situé le long d'un chemin piéton reliant la Mairie et la place de l'Eglise à l'école du Val Guermantes.

Site qui a fait l'objet de squat. Attention passage par l'arrière des bâtiments donnant lieu à des pratiques malveillantes de type cambriolage. De fait la municipalité a cloisonné cet espace. Aujourd'hui la volonté de la municipalité est de créer un espace d'ombrage et de rencontres à l'échelle du village en réouvrant le site à différentes tranches d'âge.

Réflexion à avoir sur les liens avec l'EHPAD du Château des Cèdres.



### Piste de réflexion :

- Plantation d'arbres de haute tige dans le but d'offrir des espaces ombragés tout en créant une barrière acoustique naturelle.
- Travailler les porosités sur les limites latérales : cheminement piéton et EHPAD.
- Nouveaux équipements à prévoir pour favoriser l'intergénérationnel et la notion d'espace de rencontre : point d'eau, jeux pour les enfants de + 3 ans, dessins au sol, tables et bancs ?



# 02 - Ecole primaire du Val Guermantes

Plan de localisation



# 02 – Ecole Primaire Val Guermantes

Photos Google Maps



# 02 – Ecole Primaire Val Guermantes

## Fiche récapitulative – Balade urbaine

---

Cantine mal positionnée : en dehors de l'enceinte du groupe scolaire

Idées pour le futur de cet espace :

- Retrouver une cantine dans le groupe scolaire
- Echanger la position cantine / centre de loisirs
- Le centre de loisirs pourrait ainsi être utilisé selon les heures pour local pour les associations de la ville.

Par ailleurs, il y a une réelle problématique de stationnement aux abords de l'école créant des conflits avec les riverains et ce malgré la proximité avec le parking. Ce dernier est perçu comme « trop loin », peu praticable et surtout peu adapté lorsque le matin il faut déposer un enfant en maternelle sur cette école et l'autre en primaire à Gustave Ribaud.

Les barrières aux abords de l'école sont jugées peu esthétiques.

# 02 – Ecole Primaire Val Guermantes

## Fiche récapitulative

Selon le CAUE 77

Située à proximité de la mairie, le bâtiment est en cours de rénovation. Les abords sont aménagés de jardins pédagogiques, espaces récréatifs et sportifs. Le site est équipé d'une restauration collective. La façade principale de l'école se tourne vers l'avenue Marcel Proust à l'ouest. Les espaces publics aux abords sont pour le moment contraints par les mesures Vigipirate. Néanmoins, les espaces de parvis et d'entrée dédiés sont présents.

La façade nord du bâtiment ne crée pas de relation spécifique au paysage de vallée qui se déploie et offre une vue sur le clocher et la grange (ancienne salle communale actuellement fermée). La rénovation en cours Terres et Toits rénove la classe maternelle du rdc (désamiantage, déplombage) et reste les classes maternelles qui sont en haut. La 3ème tranche serait le centre de loisirs. C'est justement la négociation en cours.

Réflexion en cours sur l'éventualité d'une fusion avec le groupe scolaire Gustave Ribaud situé plus au nord de la commune.

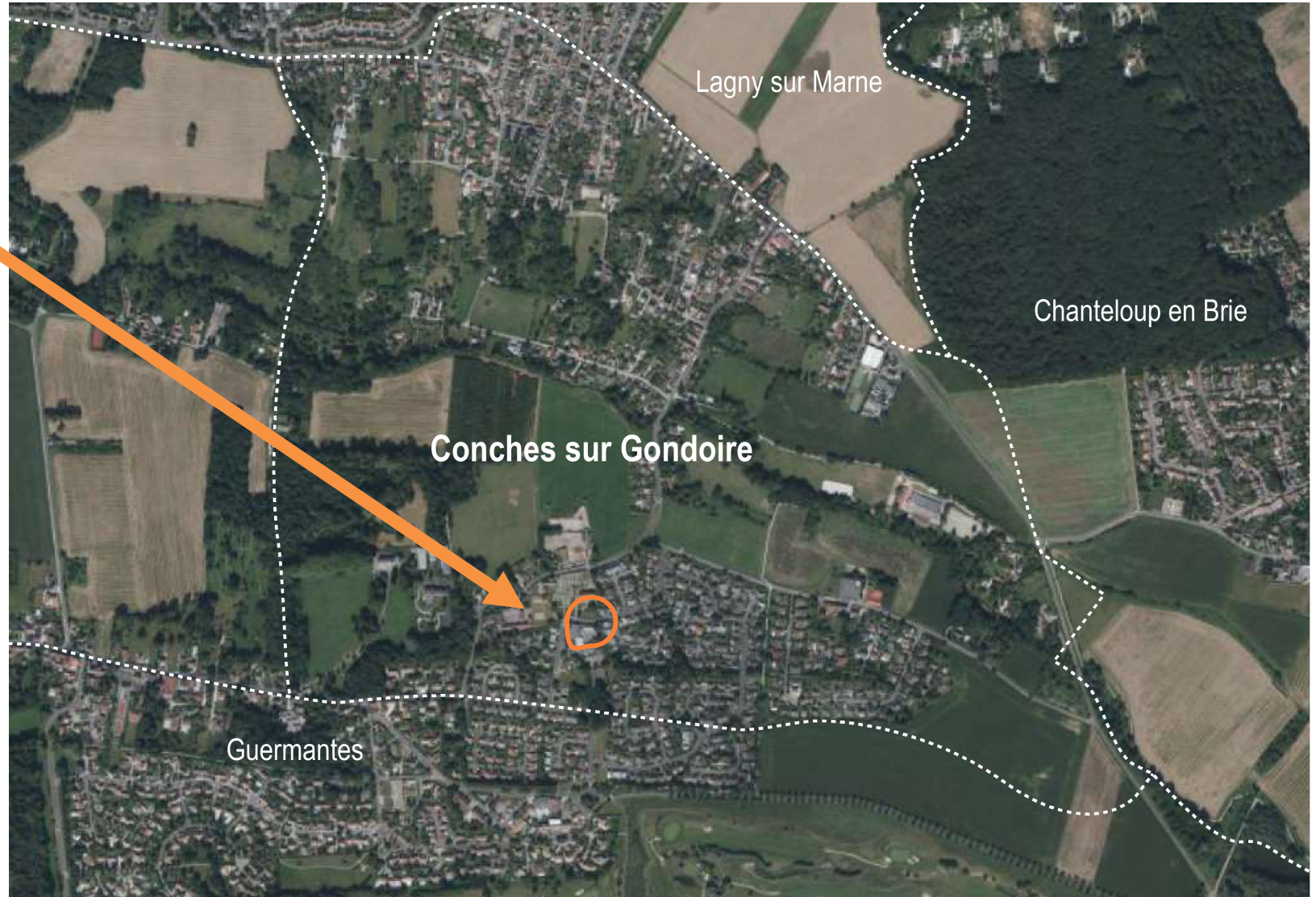


### Piste de réflexion :

- Extension de l'école à prévoir pour accueillir les élèves de l'école Gustave Ribaud
- Intégrer la surface de la cantine dans l'extension et rénover la cantine existante pour y relocaliser le centre de loisirs
- Travailler les espaces extérieurs entre l'école et le futur centre de loisirs pour créer des espaces récréatifs de qualité en limitant l'imperméabilisation des sols et en pensant la facilité d'accès entre les deux équipements. A savoir qu'il est important qu'une partie de la surface reste espace public.
- Réfléchir à la problématique du stationnement et de la sécurité des enfants sur le chemin de l'école : potentielles places de stationnement à créer en bataille au sud du site de la Grange.

# 03 - Espace jeunes

Plan de localisation



# 03 – Espace jeunes

Photos prises sur place



### Un espace sportif et récréatif au cœur du village

Espace central car au cœur des équipements dédiés aux enfants et aux jeunes, il est le lieu de rencontres de ces tranches d'âge mais également de leur parents à la sortie de l'école.

Historiquement, les jeunes venaient y jouer au basket, au foot, au handball, et autres jeux collectifs. Espaces de retrouvailles, il est le lieu de la sociabilité juvénile.

Malgré la dégradation du site (bitume cassé ou soulevé par les racines des arbres, marquages au sol peu visibles, branches et feuillages recouvrant le sol), le site selon les propos des riverains est encore occupé le temps du weekend ou des mercredis.

Aujourd'hui le site est également occupé par l'association de scout locale qui occupe de façon temporaire l'espace jeunesse sur le temps du weekend. L'extérieur sert d'espaces d'activités de plein air.

La question des nuisances a été évoquée et la question soulevée est aussi celle de la place à accorder à la jeunesse, au sens spatial du terme.

Il a été proposé que cet espace demeure un espace sportif au cœur de la vie du village même si la rupture avec le nord de Conches est une question récurrente et transversale. En complément de la reprise des sols, une proposition d'aménagement d'agrès sportifs à l'instar du parcours sportif de Bustier ou de St Thibault. Toutefois certain.es habitant.es rappellent qu'il y a un parcours sportif à 100 m sur Guermantes. En outre, - Idées pour le futur de cet espace : il a été proposé l'aménagement d'amphithéâtre avec scène, de bancs et de tables.

Le site est également un lieu de passage lors des balades piétonnes ou cycles. Certains parents ont souligné que les enfants « rêvent d'un city stade ».

A la question de la sécurité deux remarques ont été faites d'une part créer les conditions pour qu'il y ait des adultes présent.es sur place à l'instar du parc des sports de Lagny ou fermer ce site par des barrières. La rencontre entre jeunesse, jeunes adultes et adultes a été soulignée comme un atout à la vie de la commune.

A défaut de trouver des espaces de jeux sur la commune, les habitant.es vont sur le square Gassien Bonnet sur les bords de Marne, à Lagny, à Bussy, à Montévrain, au parc des Fresnes ou à Serris derrière la Mairie.

En dehors de l'espace de jeux se pose la question du parking peu praticable dans l'état car disposant peu de cheminements.

Il manque de cheminements pour que les gens puissent accéder aux différents sites et faciliter ainsi les parcours. Une partie des places de stationnement sont occasionnellement occupées par des véhicules du garage Ford.

# 03 – Espace jeunes

## Fiche récapitulative

L'espace jeunes est aujourd'hui utilisé de façon quotidienne dans l'enceinte de la restauration scolaire. Outre les problématiques d'usages et d'appropriation de l'espace, cela questionne également le devenir des espaces extérieurs adjacents.

Dans quelle mesure cette étude constitue-t-elle une opportunité pour définir un espace dédié tout en contribuant à la réaffectation des espaces extérieurs aujourd'hui sous utilisés ?



### Piste de réflexion :

- Travail indissociable de la réflexion à porter sur l'école
- Espaces extérieurs à préserver, notamment dans le cadre de l'extension de l'école, pour permettre un découpage équitable entre la cour de récréation de l'école, du centre de loisirs et l'espace public.
- Stationnement à retravailler dans le secteur de l'école pour ne pas gêner l'accessibilité au site.





# 04 - La Grange

Plan de localisation



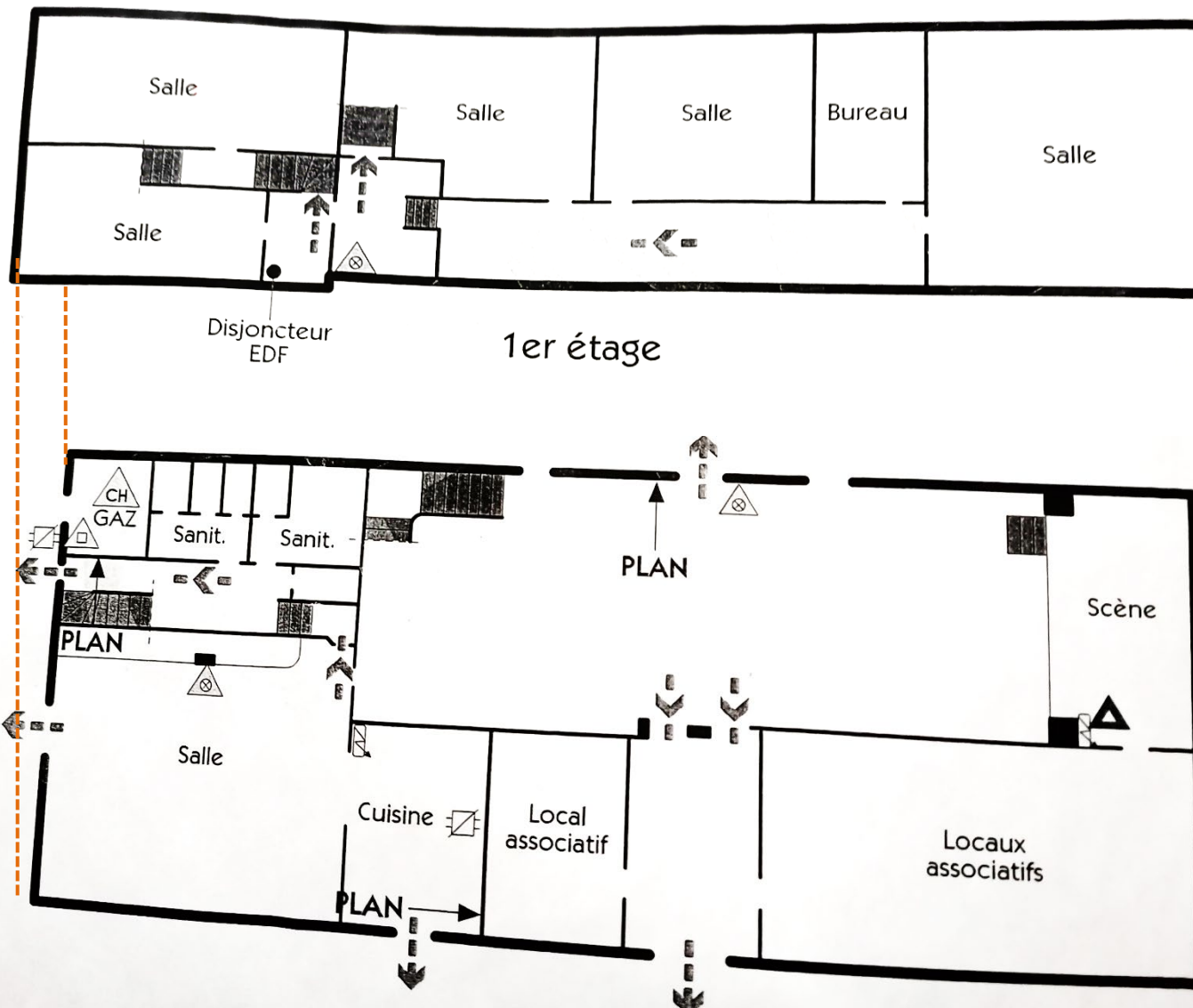
# 04 - La Grange

Photos prises sur place



# 04 - La Grange

## Plans intérieurs



Fonctions du bâtiment pré-senties :

- Disposer d'un espace suffisamment grand pour réunir la population et le CM cf. Maison de village
- Besoin d'une salle pour faire des fêtes et séminaire. S'il est possible de louer cette salle sur le temps du weekend etc., ce serait souhaitable.
- Avoir un espace de vie pour la culture, etc.
- Enjeu de définir où l'on le localise.
- Ces fonctions peuvent-elles se reporter sur la Ferme du Laurençon et auquel cas la grange serait un espace pour autre chose. S'il y a un souhait d'avoir une salle polyvalente, il est peut être souhaitable de l'isoler du bruit, etc.

### Un équipement au cœur de la vie sociale locale

Les anciens enfants de Conches et aujourd'hui parents à leurs tours sur la commune gardent en nostalgie leurs années de conservatoire dans la Grange tout comme leurs années à jouer sur les différents espaces de jeux du village.

La Grange accueillait aussi la fête du village animée par le comité des fêtes, aujourd'hui dissout.

Les jeunes allaient sous le préau pour discuter ou jouer.

La Grange c'est aussi le bureau de vote.

La Grange, à terme, pourrait redevenir le centre des activités festives avec une salle des fêtes qui pourrait être prêtée (gratuitement) aux associations.

La restauration est nécessaire. Plusieurs habitant.es ont émi.es l'idée d'un chantier participatif conscient.es des couts générés par un tel chantier. La vie associative locale et son dynamisme permettrait de soutenir cette dynamique.

Autrefois les boulistes venaient jouer sur ce site. Il y a une association de 75 boulistes sur Guermantes. Aujourd'hui l'état du terrain ne permet pas de pratiquer ce loisir.

Beaucoup de nostalgie autour du lieu : ancienne école de musique, espace festif avec kermesse, bal, fête de Noël.

Incompréhensions autour de la fermeture du lieu et du manque de financement pour le réhabiliter

Envie d'un chantier participatif où chacun pourrait apporter de son temps et de ses compétences pour lui redonner vie

Stationnement manquant autour de la grange

#### **Idées pour le futur**

O Proposer à la location pour les riverains

O Bibliothèque, théâtre : lieu pour la culture

O Retrouver le terrain de pétanque (désherbage + aplanir)

# 04 - La Grange

## Fiche récapitulative



Situé à proximité de la mairie et de l'église, elle était utilisée comme salle festive pour les habitants. Équipée d'une scène et de ses coulisses, d'une cuisine et d'une grande salle de réception, cet équipement peut accueillir les fêtes, rassemblements et manifestations. A l'étage, des aménagements ont été fait pour accueillir l'école de musique.

Faute d'entretien et de mise aux normes, la commune a préféré fermer les lieux à ses utilisateurs en 2020. Le bâtiment d'origine a fait l'objet de nombreuses extensions dont les différentes toitures en témoignent.

**CAUE 77 : Conches-sur-Gondoire, note des attendus de la collectivité, février 2022**

*L'équipe municipale souhaite travailler au devenir de ce bâtiment patrimonial situé au cœur des habitations et à proximité directe de la mairie de l'école primaire du Val Guermantes.*

*Nota : L'équipement est un ERP de cinquième catégorie. A court terme :*

- *La commune doit assurer l'entretien du bâtiment pour qu'il reste hors d'eau hors d'air afin d'échapper à des dégradations rapides.*
- *Un diagnostic Tout Corps d'État par un bureau d'étude spécialisé permettrait de lister l'ensemble des travaux nécessaires à sa réouverture si celle-ci est envisagée.*
- *Les différentes campagnes d'entretien et de rénovation ont été réalisés avec des matériaux peu compatibles avec le bâti ancien en présence.*

### Piste de réflexion :

- Localisation idéale pour un équipement de proximité.
- Valeur patrimoniale non négligeable.
- Des travaux de rénovation importants sont à engager, quitte à démolir une partie des extensions pour limiter le coût des travaux (réfection de la toiture, reprise enduit (garantie décennale ?) reprise d'une partie des éléments de charpente, isolation thermique et acoustique).
- Espaces extérieurs à requalifier pour créer ou permettre de nouveau certains usages tels que : pétanque, lieu de réunion, espace de jeux pour les enfants.

# 05 - Ferme Laurençon

Plan de localisation



# 05 - Ferme Laurençon

Découpage du site



- 1/ Logements sociaux
- 2/ Pole d'activités commerciales : coiffeur, paramédical et pharmacie
- 3/ Traiteur – Espace de production fermeture dans un futur proche
- 4/ Espace de stockage pour CTM
- 5/ Ecole de pole dance
- 6/ Jardins partagés
- 7/ Cheminements piétons qui relient le cœur de village et qui sont empruntés lors de balades pédestres. Ils pourraient être le support d'un parcours alliant activités de loisirs et développement économique local.

# 05 - Ferme Laurençon

## 1 / Logements sociaux



*Les logements sociaux communaux donnant sur la cour de ferme*



*Les services et commerces depuis la cour de ferme*



*Vaste cour arborée (parcelle 141)*



*Un programme mixte où les logements cohabitent avec les activités*





# 05 - Ferme Laurençon

2 / Pôle activités



# 05 - Ferme Laurençon

3 / Traiteur



# 05 - Ferme Laurençon

4 / Stockage CTM



# 05 - Ferme Laurençon

## 5 / Pole Dance

Espace pouvant accueillir 10 danseuses par cours.  
Compétitions en France et à l'international.  
Rayonnement local et départemental mais aussi à l'échelle des départements à voisinant.  
Locaux loués à la municipalité.  
Ancienne jardinerie qui a été reprise et réaménagée.



### Un espace à l'interface entre Conches du nord et Conches du sud

#### **Pôle d'activités**

L'offre médicale s'étant restreinte, les habitant.es de Conches se rendent sur Chanteloup ou le clos du Chêne pour la pharmacie car ici « ils n'ont jamais ce qu'il faut » dira une habitante, Guermantes pour le pain, beaucoup font leurs achats à Bussy à la sortie du RER.

Le pôle d'activités semble apprécié et les habitant.es seraient ravi.es de disposer d'une offre plus diversifiée et de plus grande qualité.

Le médecin n'est plus en capacité de prendre de patient.es y compris les sien.ne.s tant la demande est forte.

La coiffeuse est largement appréciée même si d'autres vont sur Lagny ou sur Chanteloup par exemple.

Les habitant.es ont proposé la tenue d'un marché alimentaire en vue de s'éviter les supermarchés tout comme c'est le cas aujourd'hui sur Lagny.

A plusieurs reprises Lagny a été présentée comme une référence commerciale que ce soit pour la qualité ou la diversité de l'offre (petits commerces et de petites boutiques).

Sur le centre d'activités de Conches la vétusté des locaux a été pointée à plusieurs reprises.

Notons que le pôle d'activités est sur les itinéraires piétons qui traversent le village du nord au sud et qui permettent de relier : les potagers, le centre du village, les écoles, l'arrêt de bus permettant d'aller sur Paris, etc.

#### **Parking de la Ferme**

Accueillait traditionnellement la fête du village qui devrait renaître d'ici le mois de juin prochain. Forains, repas collectif, feu d'artifices, etc., y avaient lieu.

#### **Idées pour le futur de cet espace**

- De nouveaux commerces : un café, bar, brasserie, des médecins, une boulangerie, une esthéticienne, épicerie
- Foodtruck sur la place centrale : souvenirs d'un camion à pizza tous les mercredis qui avait un grand succès !
- Parking en face : à utiliser comme place pour un marché hebdomadaire pour favoriser à la dynamique de la ville
- Agrandir la maison des associations actuelles ou en créer une nouvelle : yoga, maison du livre.

# 05 - Ferme Laurençon

## Fiche récapitulative



La ferme se situe à l'entrée Est de la commune. Se déployant autour d'une cour, elle abrite le pôle de commerces et de services de la commune (pharmacie, coiffeur, activités médicales et paramédicales, atelier de confection de charcuterie, logements).

Des logements sociaux communaux sous forme de petit collectif dans du bâti ancien donnent également sur la cour.

Pour garantir l'accès aux habitants, une vaste aire de stationnement (environ 50 places) se situe de l'autre côté de la rue de la Jonchère.



*Travaux effectués : Reprise du mur soutenant les différents compteurs des bâtiments du pôle du Laurençon.*

### Piste de réflexion :

- Vente immeuble logements sociaux pour réhabilitation en logements avec rez-de-chaussée commercial.
- Rénovation de la toiture + isolation thermique du corps de ferme n°2. Espaces R+1 pouvant être loués en surface de bureaux ou logements T1/T2.
- Relocalisation des locaux associatifs + pôle dance dans le corps de ferme n°3 et n°4 pour les rendre plus visibles, faire vivre et animer les espaces extérieurs adjacents (placette, jardin partagé)
- Préserver l'activité du pôle dance générant un rayonnement départemental mais le relocaliser pour agrandir la surface du terrain à vendre avec les logements sociaux ?
- Permettre un passage entre le pôle dance et les logements pour désenclaver la placette. Ainsi qu'un passage depuis le jardin communal.
- Regroupement de l'ensemble des activités du CTM dans un seul et même lieu.

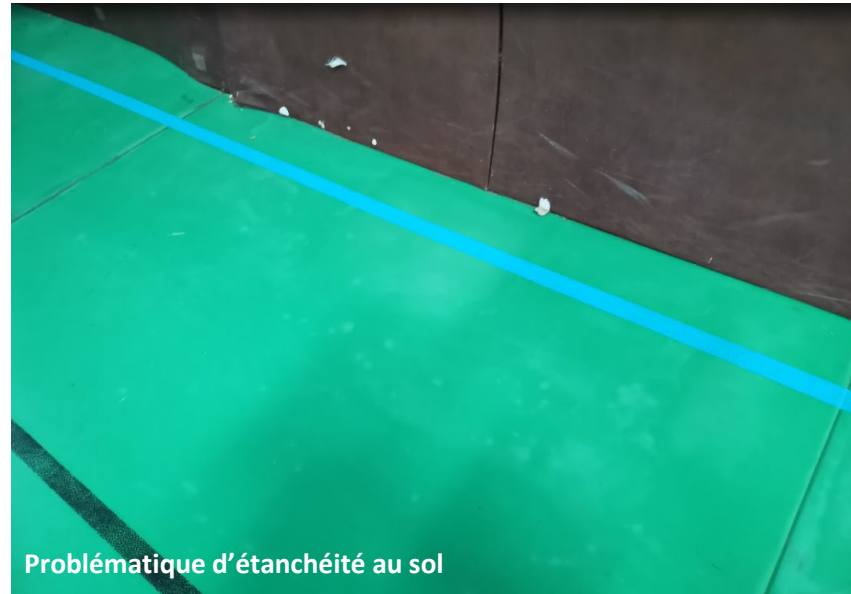
# 06 – Gymnase

Plan de localisation

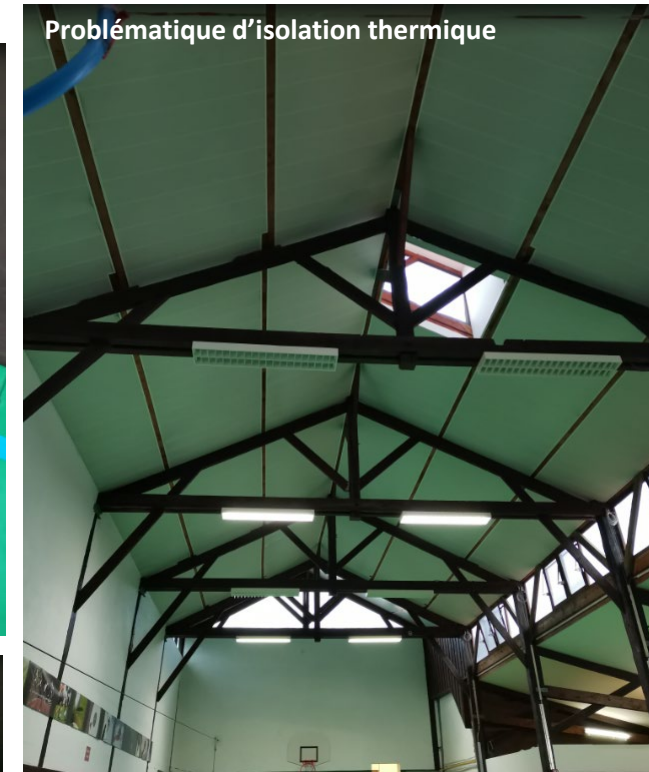


# 06 – Gymnase

Photos prises sur place



Problématique d'étanchéité au sol



Problématique d'isolation thermique



Verre sécurit cassé risque de chute de débris



Salle tatamis et piste de roller en salle



## Fiche récapitulative – Balade urbaine

---

### **Gymnase**

Seul équipement permettant de réaliser du sport en intérieur. Semble important dans la vie du village. Les espaces extérieurs sont peu fréquentés par faute de bancs et par la dimension périphérique du site.

Les locaux accueillent aussi différentes activités associatives (tricot, boules, etc). Ce qui fait dire aux habitant.es qu'ici se trouve le centre associatif de la commune.

### **Bâtiments donnant sur la prairie de loisirs**

Ils accueillent les locaux des scouts et la prairie était leur espace de pleine nature. Toutefois les riverains se plaignaient du bruit. Aujourd'hui, le site constitue un espace de stockage (matériels de camping, etc).

Les - : sol abîmé, pas d'usage de réception, 1 seule salle de danse (20 personnes max)

Les + : facile d'accès depuis parking, souvent occupé (dynamique)

### **Idées pour le futur de cet espace**

- Prévoir un revêtement de sol adapté à différents usages (danse, sport, réception)
- Permettre un usage différent selon les horaires ; lieu de réception pour bal dansant, lieu de rencontres, salles des fêtes

# 06 – Gymnase

## Fiche récapitulative

---



### Piste de réflexion :

- Rénovation thermique du bâtiment
- Penser la mutualisation des usages en fonction des temporalités d'utilisation (gymnase, salle de bal, salle d'accueil lors des brocante
- Centraliser les locaux du CTM dans la partie Ouest du bâtiment
- Installer du mobilier pour requalifier l'espace extérieur offrant une vue sur le nord de la commune
- Suppression de l'activité gymnase et repositionnement de ces fonctions dans l'enceinte de l'école dans la mesure où cette activité accueille essentiellement les enfants de l'école et du péri-scolaire.

# 07 – Prairie des loisirs

Plan de localisation



# 07 – Prairie de loisirs

## Bilan du CAUE 77

C'est une prairie naturelle en milieu ouvert qui pourrait constituer une prairie de fauche. Pour permettre ses usages récréatifs, un entretien minimal est nécessaire.

La prairie se situe en limite de la Gondoire et de ses potentielles zones humides (vert clair) sur la carte ci-contre. Son cortège de plantes herbacées ne doit pas être sous-estimé même s'il nous paraît banal.

Si vous souhaitez réduire les besoins d'entretien, cela peut être réalisé par un fauchage différé ou un pâturage animal. Ces solutions permettent notamment aux plantes de vivre leur cycle végétal complet ou d'amender naturellement le sol.

### EVOLUTION POSSIBLE

Les principes qui pourraient guider l'évolution de la prairie :

- Conserver des espaces très ouverts pour accueillir librement des activités sportives
- Séparer ces espaces par des noues qui empêcheraient la circulation des caravanes
- Utiliser ces noues pour capter les eaux pluviales du quartier pavillonnaire en contrehaut
- Planter ponctuellement pour conserver la vue ouverte

Cette perspective d'espace multifonctionnel pourrait résoudre deux de vos problématiques et financer un projet réalisé au nom de la protection de la qualité de l'eau.




# 07 – Prairie de loisirs

Bilan du CAUE 77



2 340 m<sup>2</sup> : surface des damiers de loisirs

 : Emprise possible des damiers de loisirs

0899 : numéro de parcelle

Un aménagement paysager pourrait également travailler l'insertion visuelle de la pente existante qui soutient la plateforme à l'est du terrain : cet aménagement doit-il perdurer ? Que peut-on en faire ? Planter pour atténuer ? Casser la plateforme et utiliser les déblais remblais pour le reste de la prairie ? Trouver une fonction particulière à cette plateforme ?

## LE PAYSAGE

L'usage loisirs du parc

Pour préserver les activités existantes, il est important de prévoir une succession de grandes surfaces libres. Le dessin de ces surfaces et l'implantation des noues peuvent varier de l'une à l'autre.

On peut s'inspirer d'autres parcs pour dimensionner des surfaces minimales, par exemple pour jouer au foot. Les parcs consacrent souvent des surfaces d'environ 2000 m<sup>2</sup> libres.

Le CAUE 77 préconise un découpage en damiers, tel que présenté dans l'image ci-contre.

# 07 – Prairie de loisirs

Bilan du CAUE 77



## VUES LOINTAINES

Vue vers l'ouest :

Il paraît intéressant de cadrer la vue existante vers l'ouest, le regard portant « au-dessus » de la rue du Fort du Bois. Ainsi un bosquet arbustif bas peut filtrer la vue sur l'intersection, tandis qu'on peut rechercher un bosquet plus haut pour mettre à distance les 2 maisons voisines.



Vue depuis la rue du Laurençon :

La prairie publique concerne une partie de ce champ ouvert tout le long de la rue de la Jonchère. Se superposent différents plans : la ripisylve de la Gondoire, très présente et l'horizon.



Vue vers l'Est :

La présence végétale est très forte et doit être préservée par des plantations qui laisseront beaucoup de transparence et de profondeur de champ visuel. Elle peut filtrer la limite abrupte des maisons, au sud de la Jonchère.

# 07 – Prairie de loisirs

Bilan du CAUE 77

Illustrations

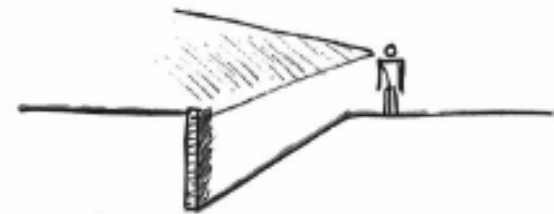


## Le HA-HA

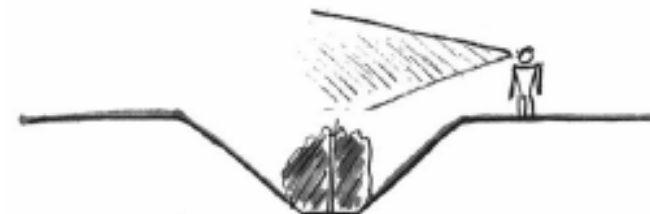
2 principes possibles

Les « damiers de loisirs » peuvent être séparés selon le principe des ha-ha par des cuvettes de différentes tailles n'empêchant pas le regard de porter au loin.

## Le principe général



## Adaptation en Double pente



Ha-ha traditionnel intégré dans un pâturage

Double fossé tondu, en milieu urbain



Double fossé en contexte rural, probablement pâturé

Ha ha créé par la dénivellation naturelle

Avant

Après



Coupe de principe : l'eau ruisselle av Marcel Proust et est captée par le réseau public sous la rue de la Jonchère  
Coupe de principe : l'eau ruisselle av Marcel Proust et poursuit son chemin dans les noues taillées dans le champ de la jonchère. Le trottoir ponté la noue.



Schéma du nord vers le sud : l'eau ruisselle av Marcel Proust et est captée par le réseau public sous la rue de la Jonchère  
Schéma du nord vers le sud : l'eau ruisselle av Marcel Proust et poursuit son chemin dans les noues. Les réseaux sont interrompus.

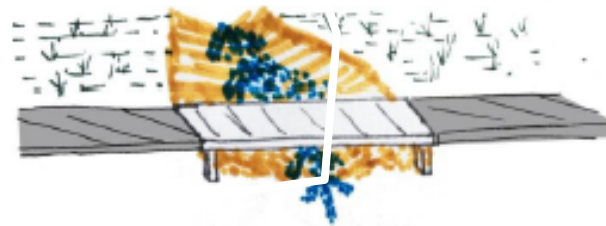


Schéma du sud vers le nord : la noue est creusée dans un espace perméable (qui lui est plan). La circulation piétonne est assurée par trottoirs et ponton.

### LA RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

Les ha-ha peuvent également récupérer les eaux pluviales de la voirie voisine et venant des quartiers pavillonnaires, et en exploitant la topographie naturelle. Cette déconnexion des réseaux permettrait ainsi de limiter les inondations et le ruissellement urbain vers la Gondoire.

Les ha-ha deviendraient alors des noues paysagères, outil aujourd'hui classique pour écrêter les eaux pluviales en ville.





Jardin d'eau, à Dunkerque



Ha-ha et rideau  
d'arbres droits en  
dialogue avec le parc  
accessible par  
passerelles,

Parc lilas, Florence Mercier  
paysagiste



La noue ici peu  
profonde est cadrée  
par des plantations,  
Son chemin sinueux  
adapte le dessin du  
parc

Parc des sports à St-pierre  
du perray, Alice Tricon  
paysagiste

# 07 – Prairie de loisirs

Bilan du CAUE 77

## PROCESSUS ET FINANCEMENT

Cette solution pourrait être menée indépendamment de l'étude du reste du village. En mettant en avant les questions d'eaux pluviales, la commune pourrait solliciter l'appui et l'intervention de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire, compétente en assainissement, eau potable et espaces naturels.

Direction de l'environnement

Domaine de Rentilly

Route de Guermantes

77600 Bussy-Saint-Martin

Tél. : 01 60 35 43 55 ou 01 60 35 43 50

Courriel : [environnement@marneetgondoire.fr](mailto:environnement@marneetgondoire.fr)

## Références données par la CAUE 77

Cf éléments ci-contre

# 07 – Prairie de loisirs

Bilan du CAUE 77



## PASSERELLES

Imaginer des circulations piétonnes qui traversent les noues pour relier les différents espaces à jouer : soit passerelles en bois, soit pentes douces peu larges, soit des fossés aux pentes à escalader.

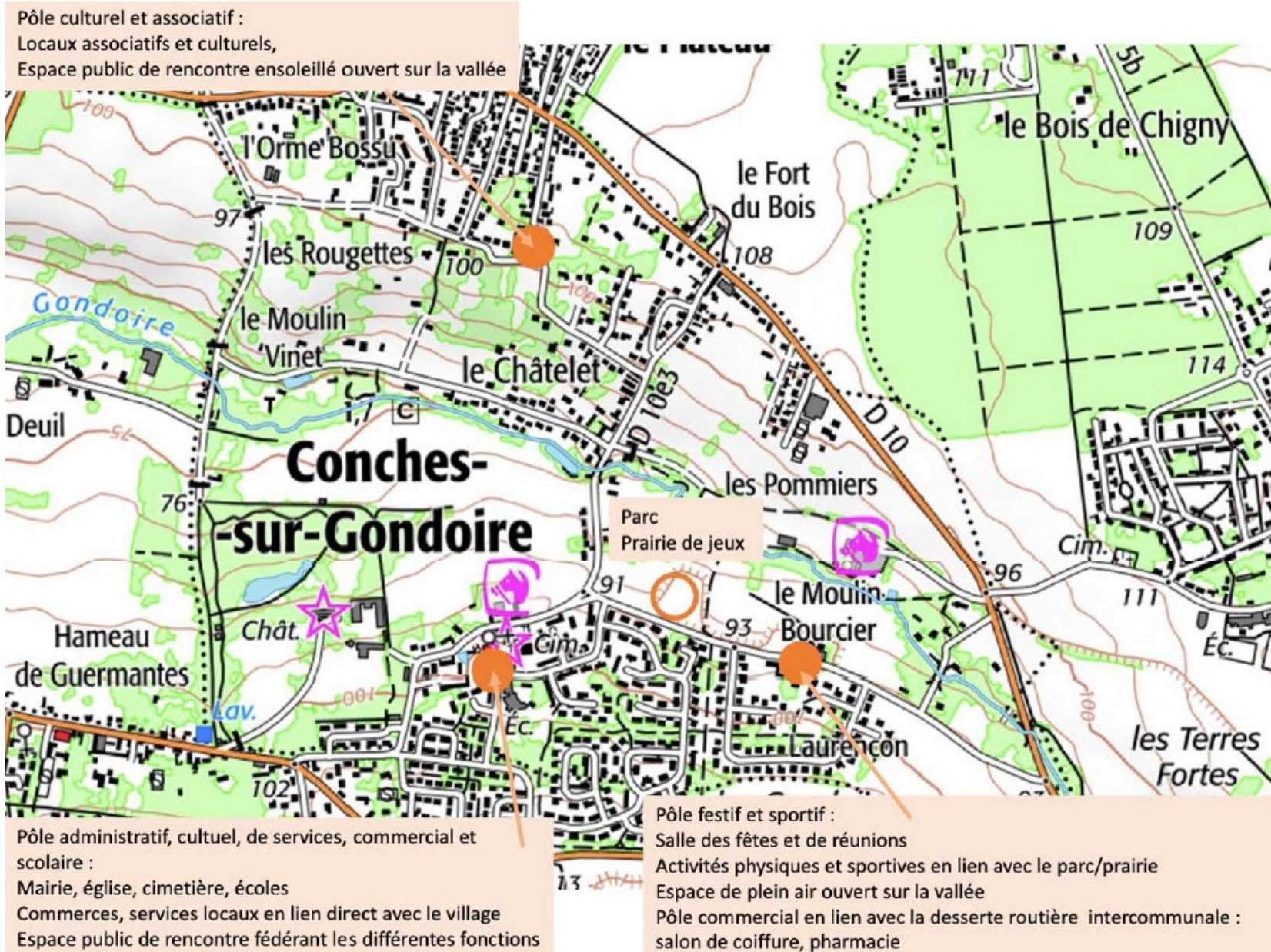
## NOUES PAYSAGERES

Les noues peuvent se remplir d'une végétation relativement simple, hormis une plantation adaptée : ici, la profondeur de la noue « crée l'évènement », absorbe beaucoup d'eau, engendre une certaine humidité au fond de l'écoulement.



# 07 – Prairie de loisirs

Bilan du CAUE 77



# 07 – Prairie de loisirs

## Fiche récapitulative – Balade urbaine

---

### **Prairie**

Les gens semblent peu favorables à son aménagement. Le site est apprécié pour sa vue dégagée même si la plantation de sujets arborés ne seraient pas de refus en vue de créer des espaces d'ombrages voire d'installer quelques bancs.

Le site long un nouveau parcours pédestre aménagé par Marne et Gondoire et qui conduit au Ru de la Gondoire depuis lesquels les marcheurs ont tracé, à force de fouler l'espace, des cheminements.

Demain, une partie de la prairie accueillera les animaux (chevaux) du propriétaire du site.

### **Idées d'aménagement**

- Terrain multisport
  - Les - : difficilement accessible depuis le parking, peu utilisé, réservé aux chevaux
  - Les + : bel espace végétalisé, naturel
- Idées pour le futur de cet espace
  - Terrain multisport
  - Cages de foot
  - Fête du village (en lien avec le parking à côté et l'idée du marché)

# 07 – Prairie de loisirs

Fiche récapitulative

---



## Piste de réflexion :

- Créer des cheminements piétons (perméables) invitant à se promener et permettant d'accéder au pôle de la ferme du Laurençon sans longer la rue de la Jonchère
- Installer du mobilier pour requalifier l'espace extérieur offrant une vue sur le nord de la commune.
- Proposer un parcours de santé le long des cheminements.

# 08 – Ecole Gustave Ribaud

Plan de localisation



# 08 – Ecole Gustave Ribaud

## Fiche récapitulative



Point de vue sur la vallée depuis l'entrée de l'école Gustave Ribaut, ruelle Binette



Vue des bâtiments et de la cour de récréation depuis le préau



Vue intérieure du réfectoire de l'école Gustave Ribaut



Vue d'une salle de classe de l'école Gustave Ribaut.

Située à 600 mètres de la mairie, l'école Gustave Ribaut bénéficie d'un site ensoleillé, sur un point haut de la commune offrant une vue dégagée sur la vallée de la Gondoire. Le site est desservi au nord par une impasse et au sud par la ruelle binette.

L'école se compose de deux corps de bâtiments :

L'aile ouest : Elle comprend deux salles de classe (présence d'amiante)

Un préau : Des sanitaires garçons et filles accessibles depuis la cour de récréation.

L'aile nord: Elle abrite le réfectoire ainsi que deux salles de classe et une salle polyvalente.

A l'exception de la partie bâti comprenant les deux salles de classe et la salle polyvalente, les autres constructions présentent des problématiques d'amiante ou de peu de qualité constructive..

Suite au passage d'un organisme de contrôle, la présence d'amiante a été confirmée.

Sources : Etude CAUE

### Piste de réflexion :

- Démolition de l'école Gustave Ribaud relocalisée au sein de l'École du Val Guermantes
- Création d'un espace extérieur convivial pour le quartier nord de Conches : City Stade, parc de proximité



# 09 – Activités Gustave Ribaud

Plan de localisation



# 09 – Activités Gustave Ribaud

Photos prises sur place



# 09 – Activités Gustave Ribaud

## Fiche récapitulative



Récemment le locataire des lieux s'est plaint auprès de la commune quant à l'isolation thermique du bâtiment et des couts engendrés en termes de chauffage.

### **Piste de réflexion :**

- Isolation thermique par l'extérieur permettant de limiter les coûts de chauffage tout en rénovant la façade. De plus ces travaux n'impliquent pas de déménager les lieux le temps de l'intervention.

# 10 – Espaces publics



# 10 – Espaces publics

Mise en service d'un jardin pédagogique sur lequel un partenariat avec les écoles sera envisagé.

Fleurissement du village.

Plantation de haies pour améliorer la qualité de la trame verte et bleue en facilitant le développement de la biodiversité locale sur la bordure Nord et Est du Grand Pré (gestion Marne et Gondoire).

La commune participe activement au travail en cours sur les Schémas des liaisons douces et le Plan des mobilités en collaboration avec Marne et Gondoire.



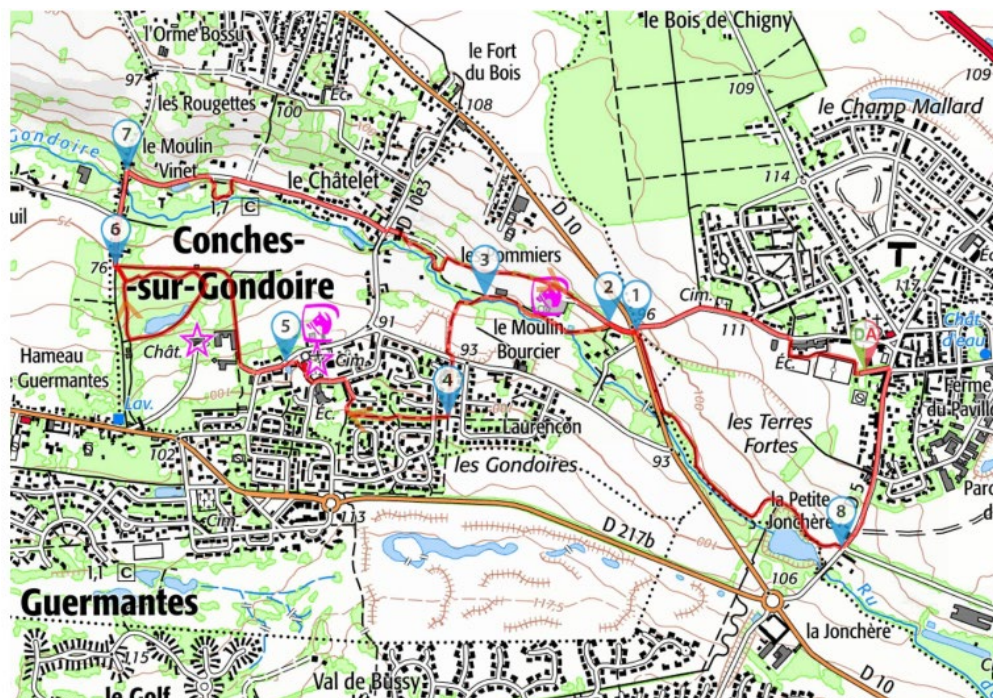
- 1/ Place de la Mairie et de l'Eglise
- 2/ Aire de jeux
- 3/ Ecoles et espaces jeunes
- 4/ Clairière où se retrouvaient les jeunes désormais espace de promenade des chiens.
- 5/ Chemin des écoliers mais aussi des travailleurs qui prennent le bus pour Paris ou des promeneurs qui vont aux services du pôle du Laurençon.
- 6/ Gymnase
- 7/ Itinéraire de balade

## La vallée de la Gondoire entre Chanteloup et Conches



Découverte de la Vallée de la Gondoire en longeant le ru de la Gondoire, en passant par les communes de Chanteloup-en-Brie, Guermantes et Conches-sur-Gondoire. Découvrez la Halle des Rencontres, l'Église Notre-Dame à Conches et le Parc des Cèdres.

<b>Durée :</b>	2h15	<b>Difficulté :</b>	Facile
<b>Distance :</b>	7,30 km	<b>Retour point de départ :</b>	Oui
<b>Dénivelé positif :</b>	68 m	<b>Activité :</b>	A pied
<b>Dénivelé négatif :</b>	70 m	<b>Commune :</b>	Chanteloup-en-Brie (77600)
<b>Point haut :</b>	119 m		
<b>Point bas :</b>	73 m		



### Informations pratiques

Pour un pique-nique : le Parc des Cèdres (6) (penser à apporter un plaid ou une couverture)

Suggestion :

Avant votre départ, penser à passer à la Cueillette du Plessis (boutique de produits du terroir et cueillette) pour confectionner votre pique-nique (situé à 1 km).

### A proximité

Le moulin Vinet :

À deux pas de l'entrée de la Rue du Châtelet, sur votre droite voyez cette demeure, qui fut jadis le moulin Vinet. Ce moulin était alimenté en eau de la Gondoire grâce au bief. En continuant votre chemin vous le découvrirez dans une étendue verdoyante.

Nombreux furent les moulins sur le ru mais aujourd'hui la presque totalité a disparu à l'image de celui du Laurençon dont il ne reste que la trace de son ancien réservoir.

Donnez-nous votre avis sur : <https://www.visorando.com/randonnee-la-vallee-de-la-gondoire-entre-chanteloup/>

# 10 – Espaces publics

## Itinéraires de randonnées

Sur le site visorando, on en dénombre 20 allant de 3h à 8h.

Parmi les participant.es à la balade urbaine plusieurs étaient des randonneur.euse.s actif.ve.s.

Les chemins

Les - : mal entretenu, revêtement non adapté (glissant, salissant, avec bosses et trous, risque de chute), non éclairé (dangereux)

Les + : promenade piétonne très agréable dans une ville à dominante voitures.

©VisioRando - 2023

Renforcer l'entretien des cheminements et notamment :

- La reprise de certains sols parfois impraticables lorsqu'il pleut
- La nécessité d'éclairer l'espace ne serait ce que pour faciliter la circulation des écoliers matin et soir
- Problématique de ruissellement suite à l'aménagement d'une propriété sur une portion du site

A decorative graphic consisting of a horizontal line that intersects two vertical bars. The top bar is positioned above the horizontal line, and the bottom bar is positioned below it. Both bars are solid gray. The horizontal line is also gray and passes through the center of the vertical bars.

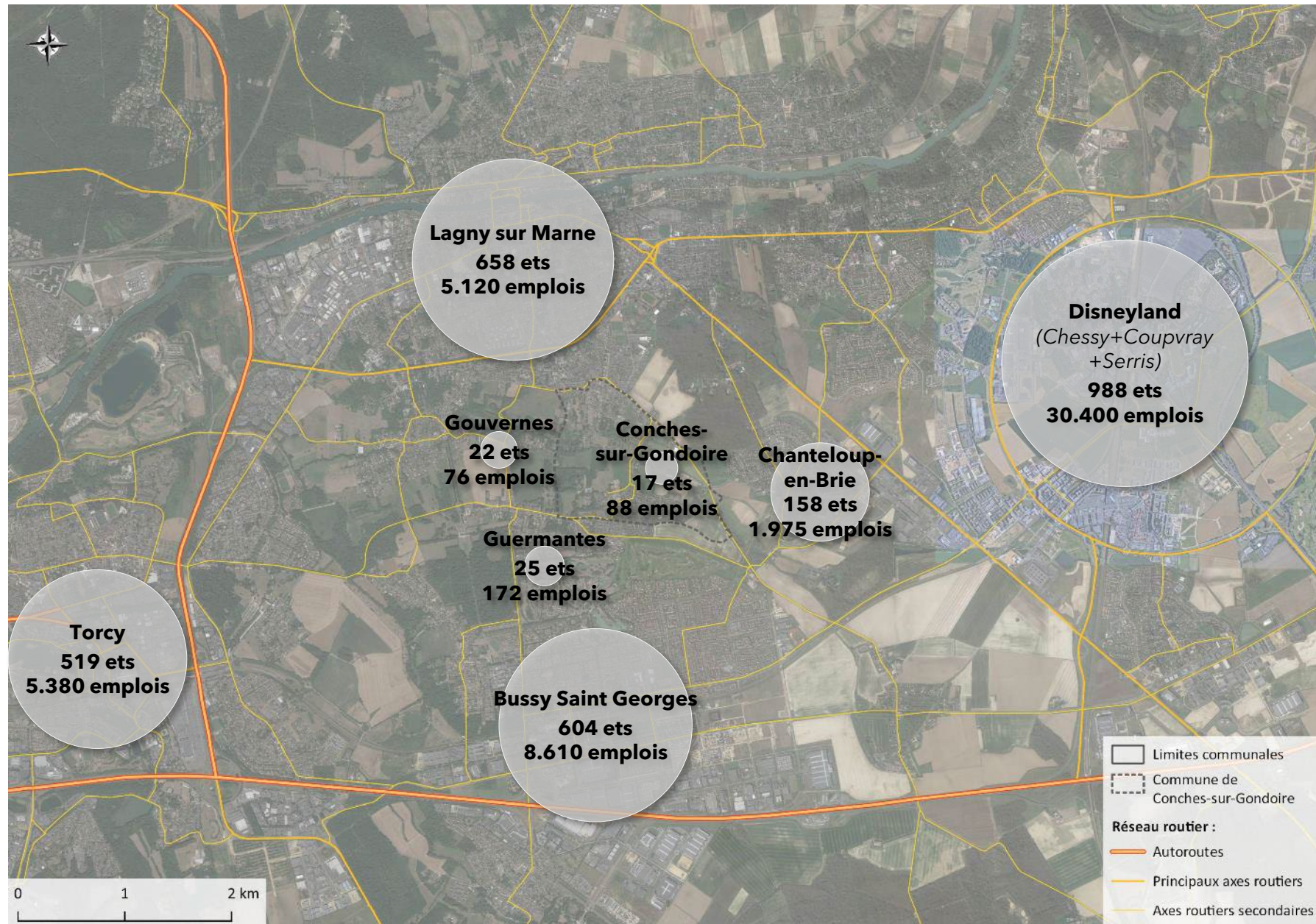
**05**

**Analyse développement  
économique local**

# Entreprises et emplois

Conches-sur-Gondoire s'inscrit dans un environnement économiques structuré autour de 4 pôles d'envergure, dont le cas spécifique des communes accueillant Disneyland Paris avec une forte concentration de l'emploi.

Les chiffres indiqués correspondent aux établissements employeurs privés et à l'emploi salarié privés, sur la base des données publiées par l'URSSAF à 2021.



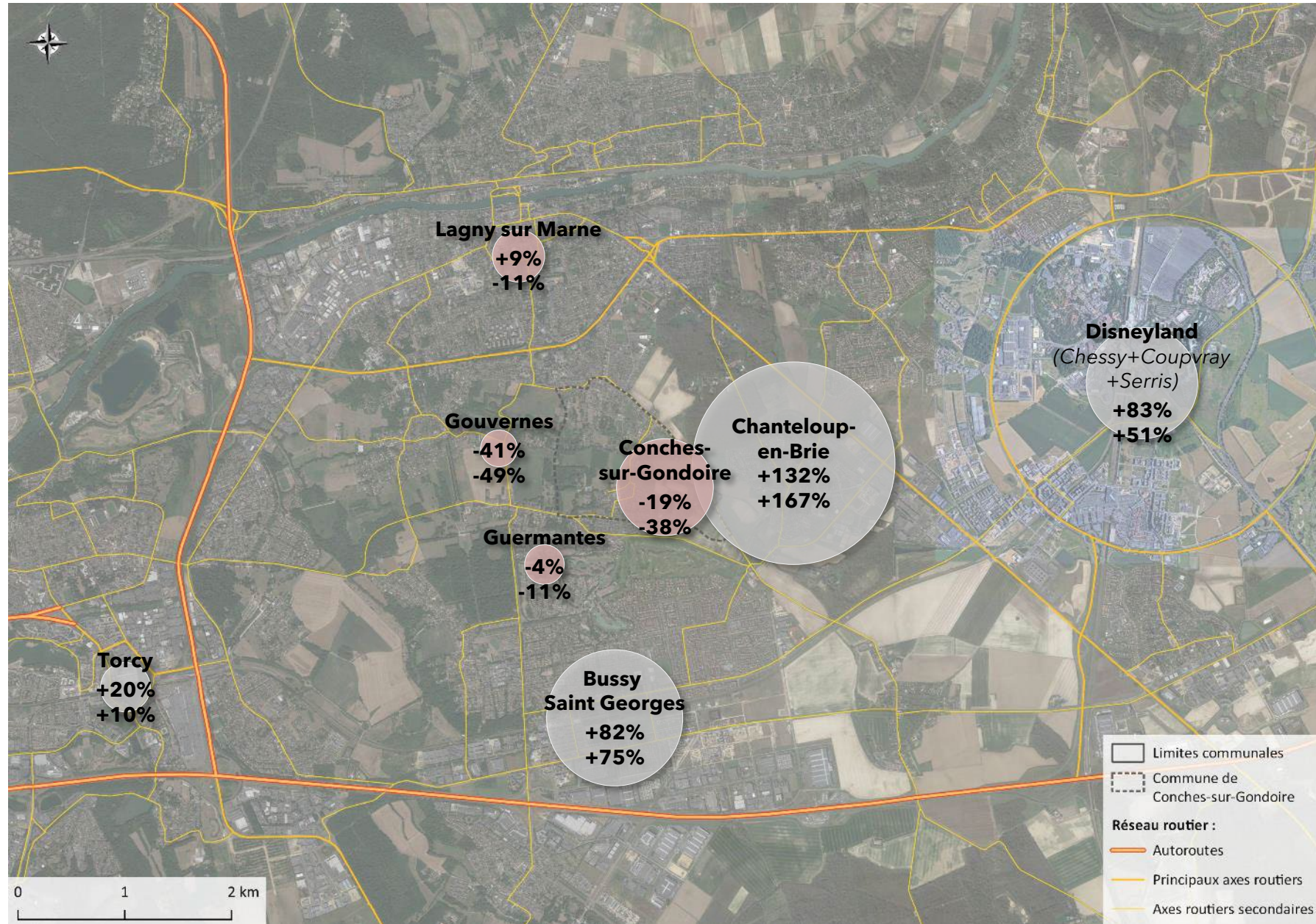


# Entreprises et emplois - dynamique

Sur les 15 dernières années, les dynamiques d'entreprises (en nombre d'établissements employeurs privés) et d'emplois salariés privés sont nettement différenciés.

Conches-sur-Gondoire, sur la base d'un nombre limité est en net repli (17 ets pour 88 emplois) de même que Gouvernes (22 ets pour 76 emplois) et Guermantes (25 ets pour 172 emplois).

Les polarités environnantes présentes des dynamiques inégales. Sur la période, c'est en fait la commune de Chanteloup-en-Brie qui progresse proportionnellement le plus, alors que les gros pôles de Disneyland et de Bussy-Saint-Georges se renforcent aussi fortement.



**Comparaison: CA Marne et Gondoire** +38% / +35%  
**Seine et Marne** +18% / +15%  
**Ile de France** +17% / +11%

# Entreprises et emplois - dynamique

Nb d'ets	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Conches sur Gondoire	21	22	22	20	18	14	15	13	12	14	14	15	16	14	16	17
Guermantes	26	24	24	24	23	23	26	24	23	22	25	26	27	29	28	25
Gouvernes	37	36	42	41	37	42	36	31	27	26	26	25	27	26	23	22
Chanteloup-en-Brie	68	82	89	97	99	108	110	122	123	131	136	145	147	143	151	158
Bussy-Saint-Georges	332	363	410	430	447	465	472	487	495	514	525	534	545	564	571	604
Lagny-sur-Marne	606	610	625	612	611	594	590	600	604	612	603	602	594	613	620	658
Torcy	432	442	449	445	478	482	487	470	486	486	475	489	492	490	513	519
Disneyland Paris (Serris+Coupvray+Chess	541	576	591	622	654	688	735	744	772	812	838	891	905	930	934	988
Marne et Gondoire	2247	2331	2441	2466	2497	2550	2563	2607	2635	2706	2740	2780	2819	2902	2934	3104
Seine et Marne	28695	29254	29993	30026	30398	30632	30680	30679	30781	31012	31104	31330	31512	32152	32356	33745
Ile de France	221590	224553	227854	227666	229634	231834	232217	234406	235733	238091	239468	238803	240504	246866	249503	258893

Nb d'emplois	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Conches sur Gondoire	143	139	133	120	116	99	99	102	107	116	99	96	102	87	94	88
Guermantes	193	179	166	167	203	206	193	190	176	164	156	159	175	197	176	172
Gouvernes	148	153	161	157	129	134	127	131	117	100	79	70	90	94	85	76
Chanteloup-en-Brie	741	832	769	754	799	883	893	972	1063	1158	1303	1401	1711	1740	1828	1975
Bussy-Saint-Georges	4914	5757	6316	6164	6632	7044	7342	7445	7636	7717	7651	8148	8143	8727	8582	8608
Lagny-sur-Marne	5741	5930	5663	5440	5538	5421	5236	5262	5221	5139	5224	5562	5228	5264	5106	5116
Torcy	4896	4489	4332	4132	4402	4237	4346	4396	4459	4598	4734	5604	5496	5399	5377	5378
Disneyland Paris (Serris+Coupvray+Chess	20188	23672	23766	23736	24673	22851	23147	22193	23494	26707	27261	31334	32119	33182	29532	30403
Marne et Gondoire	27017	28837	29167	28270	28624	29476	29725	31926	32103	32651	34678	35233	35510	36518	35686	36529
Seine et Marne	328231	334063	334656	326999	330574	329772	338780	339005	341347	346045	350805	363056	368263	377712	368934	376594
Ile de France	2992289	3060881	3064744	3015025	3039157	3067050	3091631	3091849	3093331	3116883	3152353	3201597	3243048	3312301	3255812	3325301

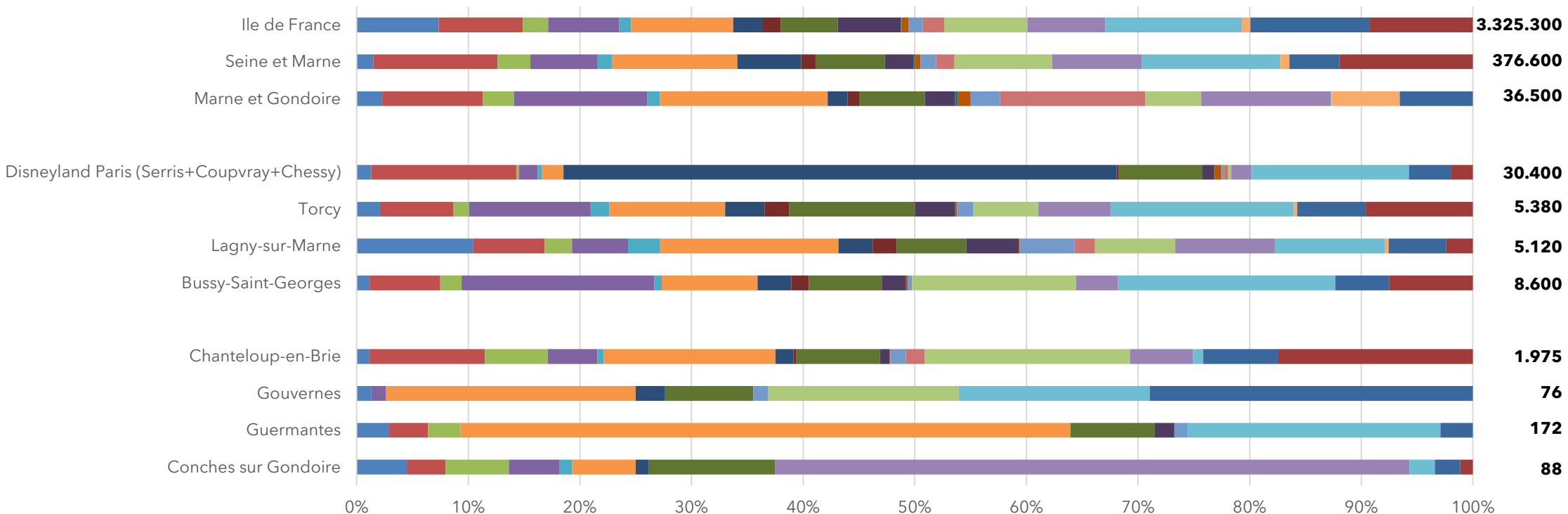
A partir des données détaillées, on peut noter une évolution très irrégulière sur Conches sur Gondoire, contrairement à Gouvernes qui connaît une baisse régulière. Sur Guermantes, la baisse est plus récente et concomitante à la crise sanitaire de 2022.

# Entreprises et emplois - composition

50 des 88 emplois salariés privés indiqués par l'URSSAF en 2021 sur Conches sur Gondoire sont liés à l'activité santé / social. Sur Guermantes, c'est le domaine de la construction qui représente la majorité des emplois salariés privés à l'échelle communale.

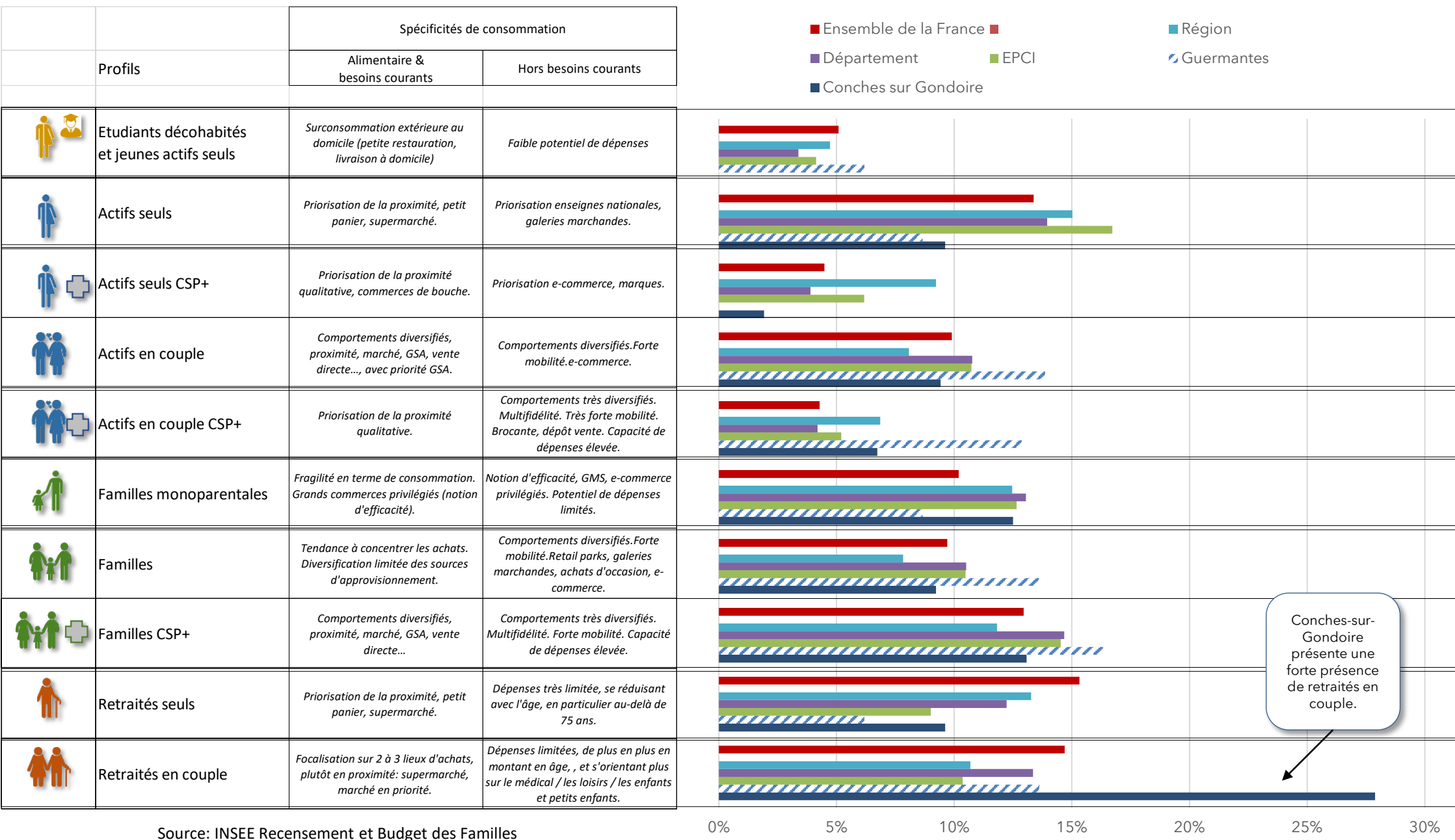
"ADN" de l'emploi salarié privé

Rappel nb d'emplois



- ACTIVITÉS FINANCIÈRES
- COMMERCE
- COMMERCE ; RÉPARATIONS AUTOMOBILE ET D'ARTICLES
- COMMERCE DE GROS
- COMMERCE SERVICES
- CONSTRUCTION
- CULTURE, LOISIRS, SPORT
- EDUCATION
- HÔTELS ET RESTAURANTS
- IMMOBILIER, LOCATIONS ET SERVICES AUX ENTREPRISES
- INDUSTRIES EXTRACTIVES
- LOCATIONS IMMOBILIERES
- PRODUCTION ALIMENTAIRE
- PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ, DE GAZ ET D'EAU
- PRODUCTION NON ALIMENTAIRE
- SANTE SOCIAL
- SERVICES
- SERVICES COLLECTIFS, SOCIAUX ET PERSONNELS
- TERTIAIRE
- TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS

# « Potentiels » commerciaux – sociologie de la population



Source: INSEE Recensement et Budget des Familles

# « Potentiels » commerciaux – structure et tendances

## DE LA POSSESSION À L'UTILISATION

### BESOINS COURANTS

ACHATS  
HEBDOMADAIRES,  
VOIRE QUOTIDIENS.  
SERVICES  
DE PROXIMITÉ



UN FUTUR POTENTIELLEMENT BEAUCOUP PLUS MULTI-SUPPORTS DANS LES COMPORTEMENTS.

### INVESTISSEMENTS

ACHATS  
DE TRÈS FAIBLE  
FRÉQUENCE,  
MAIS USAGE  
DANS LA  
DURÉE



UN FUTUR TENDANT VERS LES SERVICES PLUS QUE LA VENTE,  
FAVORABLES A DES FORMATS « SUR MESURE » ADAPTES AUX BESOINS DU TERRITOIRE

### ACHATS LUDIQUES

ACHATS  
IRRÉGULIERS DE  
PRODUITS  
ET SERVICES



DES MUTATIONS RAPIDES VERS LA VENTE À DISTANCE  
ET UN ENJEU D'ATTRACTIVITÉ GLOBALE (COMMERCE, CULTURE, LOISIRS, TOURISME).

### ACHATS DÉSIRS

ACHATS  
DE FRÉQUENCE  
MOYENNE  
À FAIBLE

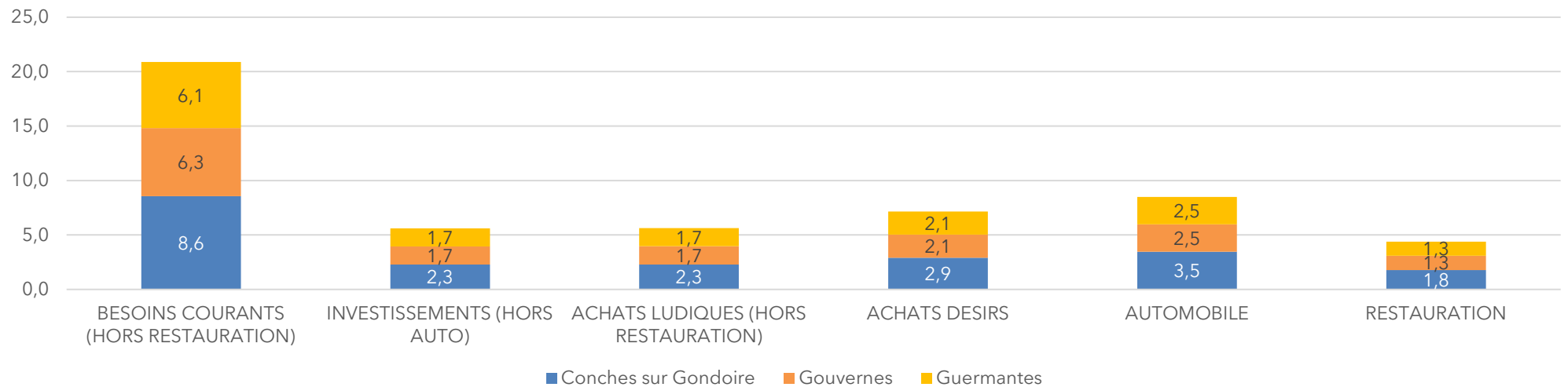


UN FUTUR QUI RISQUE D'ÊTRE MARQUÉ PAR LE RÉ-EMPLOI, LA VENTE À DISTANCE  
ET UNE POURSUITE DE LA BAISSÉ DE CONSOMMATION.

# « Potentiels » commerciaux – évaluation chiffrée

La capacité annuelle de dépenses, quel que soit le lieu de consommation (y compris le e-commerce) est évaluée pour les habitants de Conches-sur-Gondoire à environ 21,3 M€, dont 8,6 M€ pour la réponse aux besoins courants. Si l'on cumule les potentiels des habitants de Conches-sur-Gondoire, Gouvernes et Guermantes, ce chiffre monte à 52,2 M€. Comparativement, la commune de Chanteloup-sur-Brie représente une capacité annuelle de dépenses, uniquement pour les habitants, de l'ordre de 42,2 M€

Capacités annuelles de dépenses



Capacités annuelles de dépenses en M€ 2020 (hors inflation)	Conches sur Gondoire	Gouvernes	Guermantes	Total 3 communes	Chanteloup-en-Brie	Bussy-Saint-Georges	Lagny-sur-Marne	Torcy	Disneyland Paris (Chessy + Coupvray+Serris)
BESOINS COURANTS (HORS RESTAURATION)	8,6	6,3	6,1	20,9	17,8	124,6	106,2	82,9	89,3
INVESTISSEMENTS (HORS AUTO)	2,3	1,7	1,7	5,6	4,1	29,9	24,6	15,3	21,2
ACHATS LUDIQUES (HORS RESTAURATION)	2,3	1,7	1,7	5,6	4,2	30,0	24,7	16,8	21,2
ACHATS DESIRS	2,9	2,1	2,1	7,2	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0
AUTOMOBILE	3,5	2,5	2,5	8,5	7,0	51,3	41,6	30,5	35,8
RESTAURATION	1,8	1,3	1,3	4,4	3,3	20,6	16,8	9,1	15,6
<b>TOTAL</b>	<b>21,3</b>	<b>15,5</b>	<b>15,3</b>	<b>52,2</b>	<b>42,2</b>	<b>256,4</b>	<b>213,9</b>	<b>154,6</b>	<b>183,2</b>

# « Potentiels » commerciaux – évaluation chiffrée

Capacités annuelles de dépenses en M€ 2020 (hors inflation)	Conches sur Gondoire	Gouvernes	Guermantes	Total 3 communes	Chanteloup-en- Brie	Bussy-Saint- Georges	Lagny-sur-Marne	Torcy	Disneyland Paris (Chessy + Coupvray+Serris)
Nombre de ménages (INSEE 2019)	638	469	441	1547	1440	10669	9490	8977	7484
<b>Besoins courants</b>	<b>9,3</b>	<b>6,8</b>	<b>6,6</b>	<b>22,8</b>	<b>19,3</b>	<b>134,6</b>	<b>114,4</b>	<b>88,5</b>	<b>96,8</b>
111 - Pain pâtisserie	0,3	0,2	0,2	0,8	0,8	5,7	4,8	4,0	4,1
112 - Viandes, charcuterie	1,0	0,7	0,7	2,3	2,1	14,4	12,3	10,0	10,4
113 - Poissonerie, coquillages	0,2	0,1	0,1	0,4	0,3	1,9	1,7	1,2	1,5
114 - Fruits et légumes	0,5	0,4	0,4	1,2	0,9	6,3	5,5	4,4	4,6
115 - Crèmerie, produits laitiers	0,6	0,4	0,4	1,5	1,4	9,7	8,2	6,6	6,9
116 - Epicerie, boissons	2,0	1,4	1,4	4,8	4,3	29,5	25,1	19,5	21,5
117 - Produits d'entretien & d'hygiène	0,2	0,2	0,1	0,5	0,5	3,4	2,9	2,3	2,3
151 - Pharmacie	1,6	1,2	1,1	3,9	2,9	19,2	16,6	13,3	14,1
153 - Coiffure	0,3	0,2	0,2	0,8	0,5	3,6	3,0	1,6	2,6
154 - Optique	0,2	0,1	0,1	0,5	0,3	2,2	1,9	1,5	1,6
155 - Pressing	0,1	0,0	0,0	0,2	0,1	0,5	0,5	0,3	0,4
161 - Tabac	0,3	0,2	0,2	0,8	0,9	7,0	6,0	6,8	4,7
162 - Presse	0,3	0,2	0,2	0,6	0,5	4,2	3,8	1,8	2,8
163 - Alimentation animale +	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	1,5	1,3	1,0	1,1
173 - Carburants	1,0	0,7	0,7	2,3	2,0	15,4	12,8	8,8	10,6
181 - Bar	0,2	0,1	0,1	0,4	0,3	2,2	1,8	1,2	1,6
182 - Restauration rapide	0,6	0,4	0,4	1,5	1,2	7,8	6,4	4,3	5,8
<b>Investissements</b>	<b>5,8</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>	<b>14,1</b>	<b>11,1</b>	<b>81,2</b>	<b>66,2</b>	<b>45,8</b>	<b>56,9</b>
241 - Electroménager	0,3	0,2	0,2	0,6	0,5	3,9	3,2	2,7	2,7
242 - TV, hifi, vidéo, photo	0,5	0,4	0,4	1,3	0,9	5,7	4,7	2,8	4,4
246 - Meubles	0,6	0,4	0,4	1,5	1,1	8,7	7,0	4,1	6,0
247 - Bricolage	0,4	0,3	0,3	1,1	0,8	6,1	5,1	2,7	4,3
248 - Divers équipement de la maison	0,1	0,1	0,1	0,2	0,0	0,7	0,6	0,3	0,4
264 - Informatique	0,3	0,2	0,2	0,8	0,5	3,6	2,8	2,1	2,6
271 - Acquisition véhicules	2,4	1,8	1,8	6,0	4,9	30,9	25,1	18,4	23,4
272 - Motocycles	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	1,3	1,0	0,5	0,8
274 - Entretien & contrôle	1,0	0,7	0,7	2,5	2,0	20,4	16,6	12,1	12,4

# « Potentiels » commerciaux – évaluation chiffrée

Capacités annuelles de dépenses en M€ 2020 (hors inflation)	Conches sur Gondoire	Gouvernes	Guermantes	Total 3 communes	Chanteloup-en- Brie	Bussy-Saint- Georges	Lagny-sur-Marne	Torcy	Disneyland Paris (Chessy + Couvray+Serris)
<b>Achats ludiques</b>	<b>3,3</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>8,2</b>	<b>5,9</b>	<b>40,7</b>	<b>33,4</b>	<b>20,4</b>	<b>29,5</b>
365 - Livres & papeterie	0,3	0,2	0,2	0,7	0,5	3,3	2,7	1,5	2,4
366 - Disques	0,1	0,1	0,1	0,3	0,2	1,5	1,2	0,8	1,1
367 - Téléphonie	0,8	0,6	0,6	2,0	1,8	13,0	10,8	8,4	9,2
368 - Jeux & jouets	0,2	0,2	0,2	0,6	0,4	3,0	2,4	1,7	2,0
369 - Articles de sport	0,6	0,5	0,5	1,6	0,8	5,8	4,6	2,8	4,1
370 - Fleurs & jardinage	0,2	0,2	0,1	0,5	0,5	3,3	2,9	1,5	2,4
371 - Animaux	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1
383 - Restauration	1,0	0,8	0,7	2,5	1,8	10,6	8,6	3,6	8,2
384 - Traiteur, réception	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Achats désirs</b>	<b>2,9</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>7,2</b>	<b>5,9</b>				
431 - Habillement homme	0,3	0,2	0,2	0,7	0,6	4,3	3,4	2,2	3,0
432 - Habillement femme	0,4	0,3	0,3	1,0	0,8	5,9	4,7	3,1	4,2
433 - Habillement enfant et puériculture	0,3	0,2	0,2	0,7	0,6	4,4	3,5	2,3	3,1
434 - Chaussures	0,2	0,1	0,1	0,4	0,4	2,7	2,2	1,7	2,0
435 - Bijouterie, horlogerie	0,3	0,2	0,2	0,7	0,3	2,5	2,0	1,6	1,8
436 - Autres accessoires	0,4	0,3	0,3	0,9	0,8	4,9	4,0	2,6	3,7
445 - Décoration	0,4	0,3	0,3	1,1	0,8	6,3	5,2	3,4	4,3
452 - Produits de beauté	0,6	0,4	0,4	1,4	1,3	8,4	6,9	4,6	6,4
453 - Esthétique	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,9	0,7	0,4	0,6



# « Potentiels » commerciaux – évaluation chiffrée

Capacités annuelles de dépenses en M€ 2020 (hors inflation)	Conches sur Gondaire	Gouvernes	Guermantes	Total 3 communes	Chanteloup-en- Brie	Bussy-Saint- Georges	Lagny-sur-Marne	Torcy	Disneyland Paris (Chessy + Coupvray+Serris)
<b>Zooms détails besoins courants</b>									
116a - Vins & alcools	0,463	0,340	0,326	1,130	0,855	5,898	5,106	3,348	4,277
116c - Cafés et thés	0,093	0,068	0,065	0,226	0,207	1,465	1,263	0,916	1,047
116h - Chocolats	0,157	0,114	0,112	0,382	0,488	3,183	2,662	2,444	2,358
116s - Surgelés	0,241	0,177	0,170	0,588	0,538	3,316	2,829	2,287	2,537
116b - Produits bio	0,118	0,086	0,083	0,287	0,260	1,767	1,503	1,167	1,287
116t - Alimentation thématique / spécialisée	0,153	0,112	0,108	0,373	0,339	2,298	1,954	1,517	1,673
<b>Zooms détails achats ludiques</b>									
369a - Vêtements de sport	0,233	0,169	0,172	0,574	0,491	3,498	2,796	1,785	2,479
369b - Chaussures de sport	0,083	0,060	0,061	0,205	0,202	1,300	1,043	0,801	0,969
369c - Articles de sport	0,430	0,312	0,318	1,060	0,348	2,373	1,897	0,987	1,716
369d - Vélos	0,036	0,026	0,027	0,088	0,090	0,752	0,584	0,339	0,495
370a - Fleurs et plantes	0,175	0,129	0,122	0,426	0,383	2,714	2,354	1,185	1,938
<b>Zooms détails achats désirs</b>									
432a - Lingerie & sous vêtements	0,066	0,048	0,049	0,162	0,139	0,987	0,789	0,504	0,700
433a - Habillement et chaussures enfant	0,105	0,076	0,077	0,258	0,231	1,592	1,274	0,868	1,147
433b - Puériculture	0,157	0,114	0,116	0,388	0,332	2,363	1,889	1,206	1,675
435a - Bijouterie horlogerie	0,219	0,159	0,161	0,539	0,269	1,938	1,537	1,277	1,368
435b - Bijoux fantaisie	0,062	0,045	0,045	0,152	0,076	0,545	0,432	0,359	0,385
436a - Accessoires de mode	0,090	0,066	0,066	0,222	0,194	1,265	1,030	0,701	0,940
436b - Maroquinerie	0,087	0,064	0,064	0,216	0,188	1,228	1,000	0,680	0,912

# Offre locale en commerces et services

L'offre commerciale et de services, à l'échelle de Conches-sur-Gondoire se concentre, dans une forme très inhabituelle, sur la ferme du Laurençon, dans la cour intérieure avec une quasi absence de visibilité externe, en dehors de l'enseigne de la pharmacie.

On y trouve:

- Une pharmacie exploitée par M. Xavier GAVELLE, gérant d'une SARL Unipersonnelle au capital de 1.000 € depuis Août 2008. Le dernier bilan publié (2018) fait apparaître un chiffre d'affaires de 0,8 M€ (contre 1,7 M€ en moyenne pour une pharmacie viable actuellement), pour une valeur du fonds (immobilisations incorporelles) enregistrée à 0,69 M€. Les capitaux propres à 2018 étaient de 371.800 €, équilibrés par rapport aux dettes de 487.000 € (dont 282.000 € de dettes financières et emprunts). La surface exploitée est de l'ordre de 105 m<sup>2</sup> au total, sur la base d'un bail 3/6/9 classique auprès de la commune.
- Un salon de coiffure exploité par Mme Elodie POUSSET, présidente de la SAS Elo'Coiff, au capital de 1.000 € depuis Juin 2019. Aucun bilan n'a été publié depuis le début de son activité. La surface exploitée est de l'ordre de 28 m<sup>2</sup>, dans le cadre d'un bail commercial de 9 ans.
- Trois locaux destinés à des services médicaux: médecin, infirmière et thérapeute, avec des surfaces respectivement de 45, 43 et 18 m<sup>2</sup>. Ces locaux, propriétés de la commune, font l'objet d'une convention de mise à disposition de 2 ans depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2022.
- Une école de Pole Dance exploitée par Mme Isabelle SIVIGNON, gérante de la SARL BETY POLE depuis Août 2016 (aucun bilan publié). La surface exploitée, initialement construite pour une activité de jardinerie, est de 185 m<sup>2</sup>, loués à la commune dans le cadre d'un bail 3/6/9. L'activité est atypique, avec un large rayonnement du fait de la spécificité de l'offre, qui attire environ 200 adhérents.
- Un traiteur, local laboratoire non accessible au public, occupant un local de 100 m<sup>2</sup>, loués à la commune dans le cadre d'un bail 3/6/9.

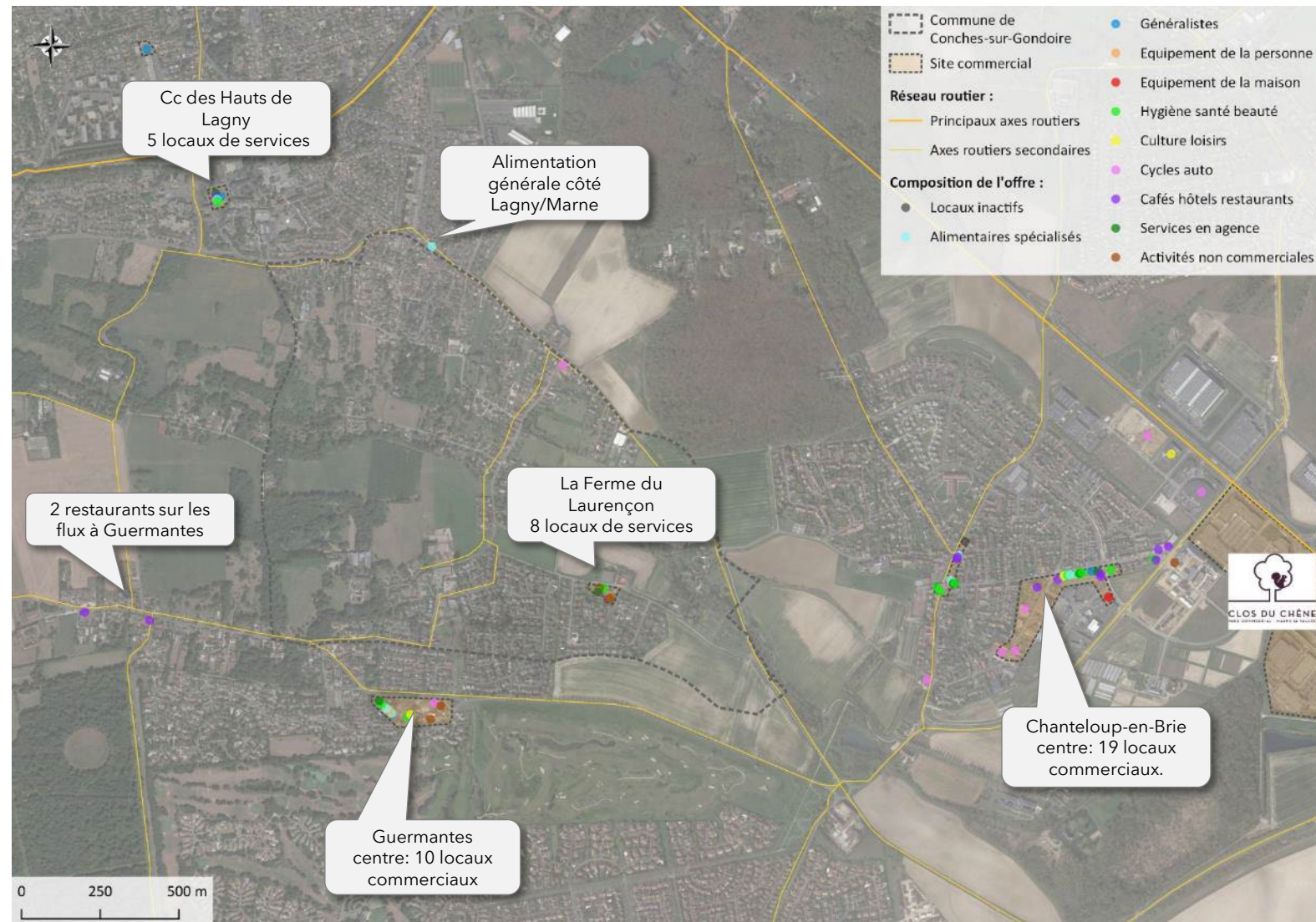


# Environnement commercial proche

L'offre structurée la plus proche pour les habitants du Sud de la commune se situe sur le centre de Guermantès, où l'on dénombre 10 locaux commerciaux, avec une offre peu équilibrée, comprenant néanmoins les fondamentaux en boulangerie et alimentation générale, auxquels s'ajoutent institut de beauté, ongles/spa, agence immobilière, habillement féminin, e-cigarette et un peu plus à l'écart un garage, ainsi que 2 locaux occupés par un artisan et un prestataire informatique.

A l'Est, le centre de Chanteloup en Brie compte 19 locaux commerciaux, dont des offres de base autour d'une boulangerie pâtisserie, une boucherie charcuterie, un primeur, une supérette (Carrefour Express sur 200 m<sup>2</sup>), une pharmacie, un coiffeur, un opticien, une laverie, un fleuriste, une agence bancaire. S'y ajoutent quelques offres de restauration (3 en centre + 2 excentrés), ainsi que 2 hôtels.

Au Nord, outre une alimentation générale isolée, le petit centre commercial des Hauts de Lagny est le plus proche, structuré autour d'un petit supermarché Diagonal de 800 m<sup>2</sup>, avec une boulangerie, une pharmacie, une agence bancaire et une restauration rapide.



	CONCHES-SUR-GONDOIRE		GUERMANTES		GOUVERNES	CHANTELOUP-EN-BRIE		BUSSY-SAINT-GEORGES		LAGNY							
ACTIVITE	FERME DU LAURENCON CONCHES	ISOLES CONCHES	CENTRE-BOURG GUERMANTES	ISOLES GUERMANTES	ISOLES GOUVERNES	AV DE LA JONCHERE CHANTELOUP	RUE DE LA FERME DU PAVILLON CHANTELOUP	CENTRE-VILLE BUSSY-SAINT-GEORGES	AV DU GENERAL DE GAULLE BUSSY	CENTRE-VILLE LAGNY	CC DES HAUTS DE LAGNY	FRANPRIX VICTOIRE LAGNY	CC MARCEL RIVIERE LAGNY	D934 LAGNY	MARECHAL LATTRE DE TASSIGNY LAGNY	AVENUE DU GENERAL LECLERC LAGNY	ZONE D'ACTIVITES LAGNY
Boulangerie Pâtisserie			1		1	1	1	4	1	4	1		1			1	2
Point chaud																	
Pâtisserie																	
Viennoiserie																	
Confiserie - Glacier										1							
Boucherie Charcuterie Volaille Gibier								1	1	2							
Boucherie Hallal									1								2
Boucherie Chevaline																	
Charcuterie traiteur										1							
Plats cuisinés										2							
Plats cuisinés spécialisés										2				1			
Plats cuisinés ethniques								3		3							
Rôtisserie																	
Crèmerie Fromagerie										1							
Poissons Coquillages										1							
Fruits & Légumes							1										
Vins Boissons diverses								1		2						1	
Surgelés																	1
Alimentation spécialisée										1					1		
Torréfaction - Café - Thé																	
Epicerie fine										1							
Produit du terroir																	
Alimentation italienne										1							
Alimentation ibérique																	
Alimentation asiatique								4									
Alimentation orientale																	
Alimentation exotique								1		1							
Alimentation autres pays																	
Alimentation Générale		1	1			1		2	1	2						1	
Vente directe																	
Production agricole sur site																	
Production industrielle vente sur site																	
Kiosque alimentaire																	
Distributeur de boissons snack										1							
Produits diététiques								1		2							
Chocolats										3							
Produits bio																	2
Vente directe																	
Production agricole																	
Production industrielle																	
Produits régionaux vendus sur site																	
Viticulteur																	

ACTIVITE	CONCHES-SUR-GONDOIRE		GUERMANTES		GOUVERNES	CHANTELOUP-EN-BRIE		BUSSY-SAINT-GEORGES		LAGNY							
	FERME DU LAURENCON CONCHES	ISOLES CONCHES	CENTRE-BOURG GUERMANTES	ISOLES GUERMANTES	ISOLES GOUVERNES	AV DE LA JONCHERE CHANTELOUP	RUE DE LA FERME DU PAVILLON CHANTELOUP	CENTRE-VILLE BUSSY-SAINT-GEORGES	AV DU GENERAL DE GAULLE BUSSY	CENTRE-VILLE LAGNY	CC DES HAUTS DE LAGNY	FRANPRIX VICTOIRE LAGNY	CC MARCEL RIVIERE LAGNY	D934 LAGNY	MARECHAL LATTRE DE TASSIGNY LAGNY	AVENUE DU GENERAL LECLERC LAGNY	ZONE D'ACTIVITES LAGNY
Bazar											1						
Bazar structuré à petit prix																	1
Bazar ethnique																	
Magasin de plage																	
Supérette								1	1		1		1		1		
Magasin populaire										1							
Hard Discount (ne plus utiliser)																	
Supermarché																	
Supermarche								1				1					1
Hard discount																	2
Produits frais																	1
Grand Magasin																	
Hypermarché																	
Point retrait pour la Vente par Correspondance																	
Drive																	1
Vente par correspondante																	
Points relais																	
Destockage alimentaire et non alimentaire																	2
Recyclerie / Ressourcerie																	
Boutique éphémère																	
Multiproduits "duty free"																	
Multiproduits de proximité rurale																	
Merceria Bonneterie Laine												3					
Habillement masculin																	
Habillement féminin				1													4
Lingerie féminine																	
Habillement mixte (H + F)																	4
Fourrures, Peaux																	
Accessoires de Mode																	1
Habillement enfants, futures mamans																	2
Puériculture et landaux																	1
Vêtements d'occasion																	
Friperie																	
Dépôt Vente																	1
Retouches - Couture - Repassage									1								2
Chaussures HFE																	3
Chaussures Enfants																	
Maroquinerie de voyage																	1
Bijoutier, Joaillier, Orfèvre, Horloger																	3
Montres																	
Bijoux fantaisie																	1
Réparations de montres, horloges et bijoux																	
Vêtements et accessoires de mariage																	
Location de vêtements																	
Vêtements professionnels																	

	CONCHES-SUR-GONDOIRE		GUERMANTES		GOUVERNES	CHANTELOUP-EN-BRIE		BUSSY-SAINT-GEORGES		LAGNY							
ACTIVITE	FERME DU LAURENCON CONCHES	ISOLES CONCHES	CENTRE-BOURG GUERMANTES	ISOLES GUERMANTES	ISOLES GOUVERNES	AV DE LA JONCHERE CHANTELOUP	RUE DE LA FERME DU PAVILLON CHANTELOUP	CENTRE-VILLE BUSSY-SAINT-GEORGES	AV DU GENERAL DE GAULLE BUSSY	CENTRE-VILLE LAGNY	CC DES HAUTS DE LAGNY	FRANPRIX VICTOIRE LAGNY	CC MARCEL RIVIERE LAGNY	D934 LAGNY	MARECHAL LATTRE DE TASSIGNY LAGNY	AVENUE DU GENERAL LECLERC LAGNY	ZONE D'ACTIVITES LAGNY
Textiles divers Tous tissus Linge de maison																	1
Arts de la table: vaisselle, coutellerie, poterie																	
Luminaires Electricité											1						1
Rideaux et voilages																	
Décoration											3						
Objets d'art																	
Atelier d'artiste																	
Antiquité Brocante																	
Antiquité																	
Brocante																	
Bazar maison																	
Meubles																	
Généraliste de l'équipement du foyer																	
Spécialiste du mobilier																	
Jeune habitat																	
Ameublement décoration																	
Ameublement décoration spécialisé																	1
Salon																	
Literie																	3
Agencement Cuisiniste / Salle de bain / placard								1									2
Bureautique (matériel et mobilier)																1	1
Electroménager																	
Grand généraliste de l'électrodomestique																	
Spécialiste de l'électrodomestique de proximité																	
Spécialiste ciblé de l'électrodomestique																	
Quincaillerie																	
Droguerie, Peinture et vernis																	
Revêtement sols et murs																	3
Bricolage (matériaux et matériels)																	
Généraliste du bricolage																	1
Moyenne surface de bricolage - électro																	
Discounter du bricolage																	
Spécialiste des matériaux																	1
Les spécialistes																	
Sanitaire, chauffage, climatisation																	
Equipement divers du foyer : alarmes...																	
Volet porte fenetre														1			1
Véranda																	
Vitrierie miroiterie																	
Sécurité / domotique																	
Poêles cheminées																	2
Piscines et accessoires							1										1
Réparations électroménager																	
Réparation autres biens personnels ou domestiques																	
Combustibles.																	
Location matériel et outillage																	2
Dépôt Vente																	

ACTIVITE	CONCHES-SUR-GONDOIRE		GUERMANTES		GOUVERNES	CHANTELOUP-EN-BRIE		BUSSY-SAINT-GEORGES		LAGNY							
	FERME DU LAURENCON CONCHES	ISOLES CONCHES	CENTRE-BOURG GUERMANTES	ISOLES GUERMANTES	ISOLES GOUVERNES	AV DE LA JONCHERE CHANTELOUP	RUE DE LA FERME DU PAVILLON CHANTELOUP	CENTRE-VILLE BUSSY-SAINT-GEORGES	AV DU GENERAL DE GAULLE BUSSY	CENTRE-VILLE LAGNY	CC DES HAUTS DE LAGNY	FRANPRIX VICTOIRE LAGNY	CC MARCEL RIVIERE LAGNY	D934 LAGNY	MARECHAL LATTRE DE TASSIGNY LAGNY	AVENUE DU GENERAL LECLERC LAGNY	ZONE D'ACTIVITES LAGNY
Pharmacie	1						1	5		4	1		1				1
Médical et orthopédie										6							
Opticien							1	6		7							2
Parfumerie et produits de beauté										1							
Esthétique			2			1		5		8							1
Centre de bronzage									2		3						
Onglerie																	
spa hamman																	1
massage										1							
Tatouage Piercing								2		2							
Diététique, amincissement																	
Coiffure Femme																	
Coiffure Homme, Barbier								3		4			1				1
Coiffure Mixte	1					2	1	7		11					1		
Coiffure afro																	
Produits de coiffure																	
Laverie libre service							1	1		3							1
Laverie automate																	
Pressing								2	1	1							
Parapharmacie																	
CBD / Produits dérivés du chanvre										2							
Presse Tabac													1				1
Presse								1									
Tabac										1							
Cigarette électronique			1					1		2							
Jeux																	
Librairie, Papeterie, Journaux										1							
Librairie										1							
Livres à petit prix																	
Bouquiniste / livres anciens																	
Reliure																	
Religion																	
Librairie spécialisée BD / Mangas																	
Papeterie																	
Carterie																	
Offre thématique																	
Cadeaux Gadgets																	
Souvenir																	
Senteur																	
Objets religieux																	
Esotérisme																	
Objets marins																	
Thématique nature																	
Stylo, article fumeur																	
Artisanat																	

ACTIVITE	CONCHES-SUR-GONDOIRE		GUERMANTES		GOUVERNES	CHANTELOUP-EN-BRIE		BUSSY-SAINT-GEORGES		LAGNY							
	FERME DU LAURENCON CONCHES	ISOLES CONCHES	CENTRE-BOURG GUERMANTES	ISOLES GUERMANTES	ISOLES GOUVERNES	AV DE LA JONCHERE CHANTELOUP	RUE DE LA FERME DU PAVILLON CHANTELOUP	CENTRE-VILLE BUSSY-SAINT-GEORGES	AV DU GENERAL DE GAULLE BUSSY	CENTRE-VILLE LAGNY	CC DES HAUTS DE LAGNY	FRANPRIX VICTOIRE LAGNY	CC MARCEL RIVIERE LAGNY	D934 LAGNY	MARECHAL LATTRE DE TASSIGNY LAGNY	AVENUE DU GENERAL LECLERC LAGNY	ZONE D'ACTIVITES LAGNY
Photographe + vente matériel								1		2							
Développement photos																	
Megastore culture																	
Instrument de musique										1							
Location cassettes vidéo et jeux vidéo																	
Jeux Jouets																	
Jeux vidéo																	
Jouets en bois																	
Peluches																	
Farces et attrapes - Location costume - Fête																	
Jeux Jouets spécialiste																	
Maquettes, modèles réduits																	
Timbres, pièces de monnaie																	
Magasins de Sport																	
Vêtement et Chaussures généraliste																	
Spécialiste de la chaussure																	
Spécialiste (danse, rando montagne....)																	
Location équipement sportif																	
Sport pour collectivités																	
Salle de pratiques sportives																	
Salle de fitness																	3
Sport en salle																	
Coach sportif								1		1							
Flurs, graines, plantes et arbres							1	1		3				1			1
Jardinerie															1		
Motoculture et outils de jardin																	
Animalerie																	1
Toiletage																	
Alimentation animale																	
Pêche, tir, chasse																	1
Bateau Accastillage																	
Salle de Jeux																	1
Jeux et spectacles fixes de plein air																	
Cinéma Spectacles Théâtres																	
Cinéma										1							
Théâtre																	
Salle de spectacle																	
Café théâtre - Café concert																	
Sex shops																	
Informatique (matériel et logiciels)											1						
Consommables informatiques																	
Musique: disques, cassettes, vidéo																	
Encadrement - Fournitures pour Beaux Arts								1									
Fournitures agricoles																	
Caravaning																	1
Loisirs créatifs																	
Horticulteur - Pépiniériste																	



ACTIVITE	CONCHES-SUR-GONDOIRE		GUERMANTES		GOUVERNES	CHANTELOUP-EN-BRIE		BUSSY-SAINT-GEORGES		LAGNY							
	FERME DU LAURENCON CONCHES	ISOLES CONCHES	CENTRE-BOURG GUERMANTES	ISOLES GUERMANTES	ISOLES GOUVERNES	AV DE LA JONCHERE CHANTELOUP	RUE DE LA FERME DU PAVILLON CHANTELOUP	CENTRE-VILLE BUSSY-SAINT-GEORGES	AV DU GENERAL DE GAULLE BUSSY	CENTRE-VILLE LAGNY	CC DES HAUTS DE LAGNY	FRANPRIX VICTOIRE LAGNY	CC MARCEL RIVIERE LAGNY	D934 LAGNY	MARECHAL LATTRE DE TASSIGNY LAGNY	AVENUE DU GENERAL LECLERC LAGNY	ZONE D'ACTIVITES LAGNY
Ecoles: auto, moto, bateau						1	1	4		3							
Cycles Motos																	1
Location vélos																	
Réparation cycles motos																	
Accessoires et pièces de rechange Auto										1							
Centre auto																	4
Spécialiste pneus																	
Autres spécialistes																	
Spécialistes pare brise										1					1		1
Garage - Concessionnaire		1	1				1							1		1	11
Garage, réparation station service																	
Station service														1			2
Lavage et nettoyage de véhicules																	2
Contrôle technique																	3
Location de voitures								1									
Vente automobile (neuf / occasion)							1										1
Casse Automobile																	
Café Bar										3							
Bar de nuit										1							
Bar cocktail																	
Bar littéraire																	
Cyber café																	
Salon de thé																	
Bar à vin																	
Bar à huîtres																	
Coffee Shop										2							
Bar à jus																	
Bar à chicha																	
Café Bar Tabac						1		3		2				1	1		
Restaurant avec Bar								1		1							
Brasserie								1		4							
Restaurant				1						2							3
Crêperie																	
Pizzeria - Italien				1				5									2
Espagnol - Portugais										1				1			
Asiatique (Thai - Vietnamien - Chinois)							1	6		2							1
Japonais								2		3							
Indien / Pakistanaï										1							
Libanais																	
Turc					1			1									2
Maghrébin							1										
Russes																	
Grec																	
Antillais - Africain																	
Tex Mex																	
Restaurant gastronomique																	
Restaurant végétarien																	

	CONCHES-SUR-GONDOIRE		GUERMANTES		GOUVERNES	CHANTELOUP-EN-BRIE		BUSSY-SAINT-GEORGES		LAGNY							
ACTIVITE	FERME DU LAURENCON CONCHES	ISOLES CONCHES	CENTRE-BOURG GUERMANTES	ISOLES GUERMANTES	ISOLES GOUVERNES	AV DE LA JONCHERE CHANTELOUP	RUE DE LA FERME DU PAVILLON CHANTELOUP	CENTRE-VILLE BUSSY-SAINT-GEORGES	AV DU GENERAL DE GAULLE BUSSY	CENTRE-VILLE LAGNY	CC DES HAUTS DE LAGNY	FRANPRIX VICTOIRE LAGNY	CC MARCEL RIVIERE LAGNY	D934 LAGNY	MARECHAL LATTRE DE TASSIGNY LAGNY	AVENUE DU GENERAL LECLERC LAGNY	ZONE D'ACTIVITES LAGNY
Restauration rapide																	
Fast Food																	2
Cafeteria																	
Saladerie										1							
Tarterie																	
Hôtel Restaurant / sans étoile																	
Hôtel Restaurant 1 étoile																	
Hôtel Restaurant 2 étoiles																	
Hôtel Restaurant 3 étoiles																	
Hôtel Restaurant 4 étoiles								1									
Hôtel Restaurant 5 étoiles																	
Hôtel sans Restaurant / sans étoile																	
Hôtel 1 étoile																	
Hôtel 2 étoiles																	
Hôtel 3 étoiles							1										
Hôtel 4 étoiles																	
Hôtel 5 étoiles																	
Petite restauration								4		2							
Kebab / Shoarma								1		3							
Sandwicherie								2									
Pizza à emporter						1	1	2		3	1		1				2
Tacos								1									
Restauration rapide japonais / sushi										1							
Camping																	
Résidence hôtelière																	
Résidence hôtelière 1 étoile																	
Résidence hôtelière 2 étoiles																	
Résidence hôtelière 3 étoiles																	
Résidence hôtelière 4 étoiles																	
Résidence hôtelière 5 étoiles																	
Boîte de Nuit, Discothèque																	
Autre hébergement																	
Restaurant d'entreprise																	

	CONCHES-SUR-GONDOIRE		GUERMANTES		GOUVERNES	CHANTELOUP-EN-BRIE		BUSSY-SAINT-GEORGES		LAGNY							
ACTIVITE	FERME DU LAURENCON CONCHES	ISOLES CONCHES	CENTRE-BOURG GUERMANTES	ISOLES GUERMANTES	ISOLES GOUVERNES	AV DE LA JONCHERE CHANTELOUP	RUE DE LA FERME DU PAVILLON CHANTELOUP	CENTRE-VILLE BUSSY-SAINT-GEORGES	AV DU GENERAL DE GAULLE BUSSY	CENTRE-VILLE LAGNY	CC DES HAUTS DE LAGNY	FRANPRIX VICTOIRE LAGNY	CC MARCEL RIVIERE LAGNY	D934 LAGNY	MARECHAL LATTRE DE TASSIGNY LAGNY	AVENUE DU GENERAL LECLERC LAGNY	ZONE D'ACTIVITES LAGNY
Télécommunication								2		1							
Call Box - Taxiphone																	
Multiservices								2		2							
Photocopies										1							
Agence de voyage										1							
Agence immobilière			1				1	11		15							
Constructeur								1									
Banque							1	8		8	1						
Banque spécialisée (change crédit)								3									
Services funéraires										3				1		1	1
Divers Services								1		1							
Location électromodestique et divers hors travaux																	
Transfert d'argent																	
Traiteur organisation																	
Assurances.								3		11							1
Point Argent.																	
Photomaton.																	
Espace services (photocopie, photomaton, cartes)																	
Cordonnerie																	
La Poste						1		1		1							
Maison médicale - Hôpital - Clinique	1							3									
Médecin généraliste / Cabinet médical										2							
Médecin spécialiste								3		4							
Laboratoire d'analyse médicale								2		1							
Kiné / Ostéopate								1	1	5							
Cabinet dentaire								3		1							
Vétérinaire										1							1
Radiologie								1									
Ambulance / VTC								2		1							
Cabinets d'infirmières	1									1							
Divers								1									
Agence d'intérim / Maison de l'emploi								1		4							
Comptable																	1
Notaire																	
Huissier																	
Avocat																	
Architecte / Conseil habitat										1							
Cabinet d'Etudes																	
Agence de publicité / Création site internet										2							
Gardiennage																	
Divers (Médecine du travail, Secrétariat...)																	
Office du Tourisme										1							
Conseil / Assistance																	
Agences de fourniture d'énergie																	
Paysagiste																	
Formation professionnelle																	
Entrepot / atelier accessible aux publics																	

	CONCHES-SUR-GONDOIRE		GUERMANTES		GOUVERNES	CHANTELOUP-EN-BRIE		BUSSY-SAINT-GEORGES		LAGNY							
ACTIVITE	FERME DU LAURENCON CONCHES	ISOLES CONCHES	CENTRE-BOURG GUERMANTES	ISOLES GUERMANTES	ISOLES GOUVERNES	AV DE LA JONCHERE CHANTELOUP	RUE DE LA FERME DU PAVILLON CHANTELOUP	CENTRE-VILLE BUSSY-SAINT-GEORGES	AV DU GENERAL DE GAULLE BUSSY	CENTRE-VILLE LAGNY	CC DES HAUTS DE LAGNY	FRANPRIX VICTOIRE LAGNY	CC MARCEL RIVIERE LAGNY	D934 LAGNY	MARECHAL LATTRE DE TASSIGNY LAGNY	AVENUE DU GENERAL LECLERC LAGNY	ZONE D'ACTIVITES LAGNY
ARTISANS																	
Artisans du BTP			1					1		2				1			1
Divers / Autres																	
Show room artisanal																	
SERVICES AUX PARTICULIERS																	
Services à domicile (coiffure, esthétique...)								1		6							2
Ecole de musique, de danse,soutien scolaire...	1							1									1
Divers								1		1							
Crèches								2									
Services à la personne / nettoyage																	
Bureaux			1					1		3							
Services publics (centre social, bibliothèque ...)								3									
Association								3									
Atelier																	
Divers										1							
Imprimerie - Edition cartes postales										1							
Divers																	
Industrie																	
Artisan de production																	
Transports																	
Conditionnement / Logistique																	
Déménagement																	
Grossiste																	
Import Export																	
Concessionnaire camions / véhicules industriels																	
Divers																	1
Commerce non sédentaire																	
Food truck																	
Local vacant	1							5		14			1	1	1	1	4
Local à vendre, à louer							1	1		2							
Local vide																	
Local inactif / Laboratoire commerce								2		1							1
Rideau baissé								2		1							1
Local muré / voué à la démolition																	
Local brut neuf																	
Local transformé sommairement en habitat																	
Local fermé temporairement (en travaux)								4		5							1
Point de vente en liquidation (non repris).																	
Local de stockage										1							
Local d'exposition / Local utilisé en vitrine																	

# Environnement commercial élargi

L'offre environnante de grandes surfaces à dominante alimentaire environnante est en fait relativement peu variée.

Format hypermarché, le plus proche est le Leclerc du Clos du Chêne, développant 3.900 m<sup>2</sup> de surface de vente (124 emplois, 55,4 M€ de chiffre d'affaires HT): 6 minutes en voiture\*

Format supermarché:

- Market à Bussy-Saint-Georges (directement attaché au groupe, 2.124 m<sup>2</sup> de surface de vente, 60 emplois, 105 places de parking): 7 minutes en voiture\*
- Intermarché à Saint-Thibault-des-Vignes (2.455 m<sup>2</sup>, 50 emplois, 31,3 M€ de chiffre d'affaires HT, 250 places de parking): 7 minutes en voiture\*
- Lidl à Chanteloup-en-Brie (1.652 m<sup>2</sup>, 15 emplois): 6 minutes en voiture\*

Format petit supermarché:

- Diagonal à Lagny-sur-marne (800 m<sup>2</sup>, 7 emplois): 5 minutes en voiture\*

Format supermarché discount:

- Lidl à à Saint-Thibault-des-Vignes (700 m<sup>2</sup>, 20 emplois): 7 minutes en voiture\*
- Aldi à à Saint-Thibault-des-Vignes (832 m<sup>2</sup>, 9 emplois): 7 minutes en voiture\*

Format Magasin Populaire:

- Monoprix au centre-ville de Lagny-sur-Marne (1.520 m<sup>2</sup>,

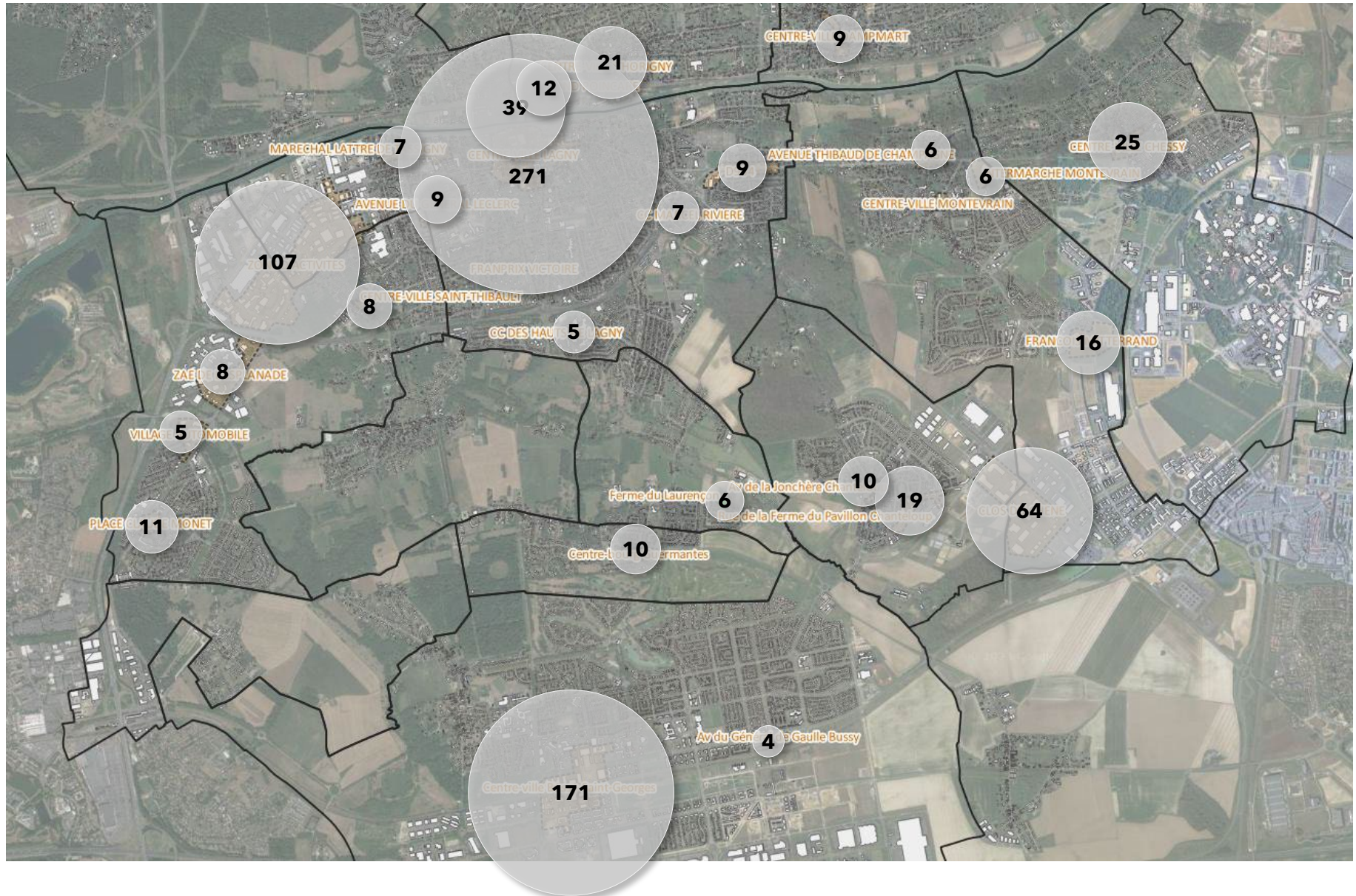


\* de l'hôtel de ville de Conches-sur-Gondoire.

# Environnement commercial élargi

Plus largement autour de Conches-sur-Gondoire:

- Le centre-ville de Lagny-sur-Marne est le pôle le plus dense en locaux commerciaux: 271.
- Suit le centre-ville de Bussy-Saint-Georges (171)
- La zone commerciale à l'Ouest de Lagny et sur Saint-Thibault-des-Vignes cumule 107 locaux commerciaux.
- Le Clos du Chêne à cheval sur Montévrain et Chanteloup-en-Brie présente également une forte densité.



# Première lecture des enjeux (avant enquête)

## Constats:

L'emploi salarié privé est en repli sur les communes situées entre les grands pôles de polarité et les principaux axes de circulation. Le développement de l'emploi est concentré sur les axes de flux et l'ensemble autour de Disneyland Paris.

Les capacités de dépenses des habitants de Conches-sur-Gondoire à elles seules ne permettent pas de viabiliser une offre commerciale même à minima des fondamentaux. Par contre, à l'échelle du cumul des communes de Conches, Guermantes et Gouvernes les potentiels deviennent suffisants. Pour autant:

- il existe une offre à minima sur le centre de Guermantes,
- l'organisation des continuités de l'habitat séparent le Nord et le Sud de Conches-sur-Gondoire en termes de pratiques potentielles,
- la poche principale d'habitat de Gouvernes est plutôt rattachée à Lagny-sur-Marne, au Nord.

La Ferme du Laurençon joue le rôle de « centralité » de services mais est peu identifiable en l'état, et ne s'inscrit pas dans une logique plus large de centralité.

## Enjeux:

Même si le développement du télétravail pondère légèrement les impacts, les flux pendulaires impliquent des pratiques commerciales sur le flux travail-domicile peu favorable au commerce de proximité. Cela implique plutôt une orientation vers les services et interroge sur les horaires adaptés.

La complémentarité entre Conches-sur-Gondoire et Guermantes, pour la partie Sud, apparaît fortement et interroge l'organisation de « centralités » complémentaires entre les 2 communes.

La continuité de l'habitat au Nord de Conches-sur-Gondoire par rapport à Lagny-sur-Marne, avec une organisation essentiellement à partir de l'axe de la route de Tournan interroge le lien entre cette partie de la commune et des services pouvant être confortés / complétés sur la Ferme du Laurençon.

La quasi absence de visibilité de la ferme du Laurençon en tant que centralité, interroge la capacité à l'intégrer à un ensemble plus large, avec le gymnase mais aussi et surtout le parking, avec un programme venant renforcer l'effet de centralité de part et d'autre de la rue de la Jonchère.



Principales continuités de l'habitat



04

## **Hypothèses de travail & hiérarchisation des enjeux**



	Démolition	Vente	Relocalisation	Rénovation	Extension	Stationnement	Aménagement Urbain et paysager	Phasage
Aire de jeux							X	●
Ecole Val Guermantes				X	X	X		●
Espace Jeunes						X	X	●
La Grange				X			X	●
Ferme du Laurençon	X	X	X				X	●
Gymnase			X					●
Prairie des Loisirs							X	●
Ecole Gustave Ribaud	X						X	●
Activités Gustave Ribaud				X				●
Espaces public							X	●

Niveau d'urgence

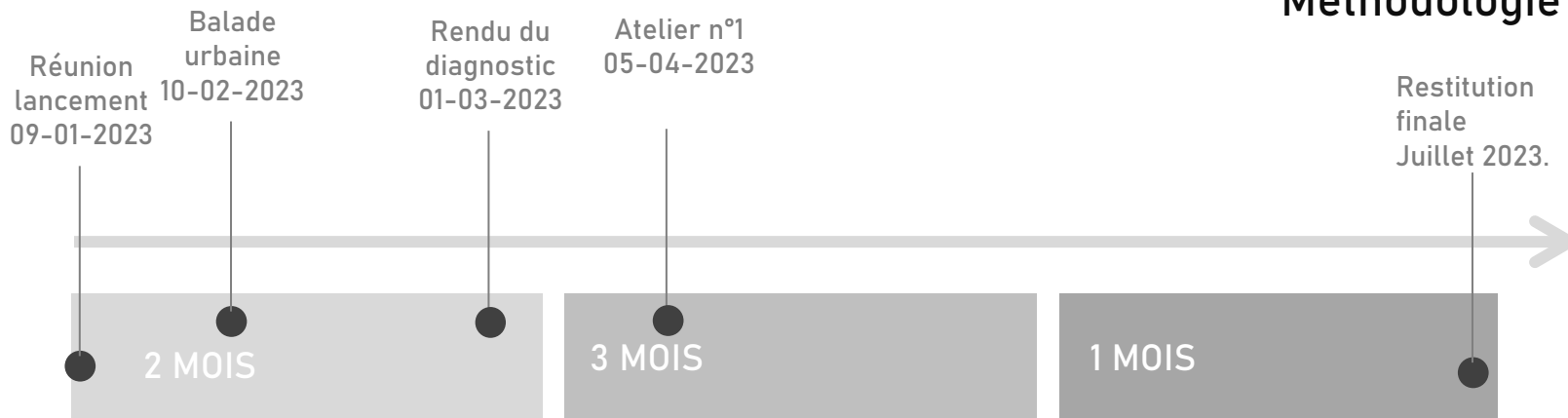


A decorative graphic consisting of a horizontal line and two vertical bars. The horizontal line is light gray and spans across the page. The two vertical bars are dark gray, one positioned above the text and one below it, both centered horizontally.

**05**

**Suites  
de la mission**

# Méthodologie de conduite de l'Etude



## PHASE 1

### Diagnostic problématisé

Ce travail d'analyse est à co-construire avec les acteurs du territoire qu'ils soient partenaires institutionnels ou usager.es / habitant.es. La concertation est un élément indispensable à la révélation des singularités du site, aboutissant à l'identification d'enjeux, d'objectifs programmatiques en liens avec les besoins de la commune et d'actions à approfondir dans le développement d'1 scénario socle et décliné en 3 variantes (phase 2).

## PHASE 2

### Programmation urbaine, technique et économique

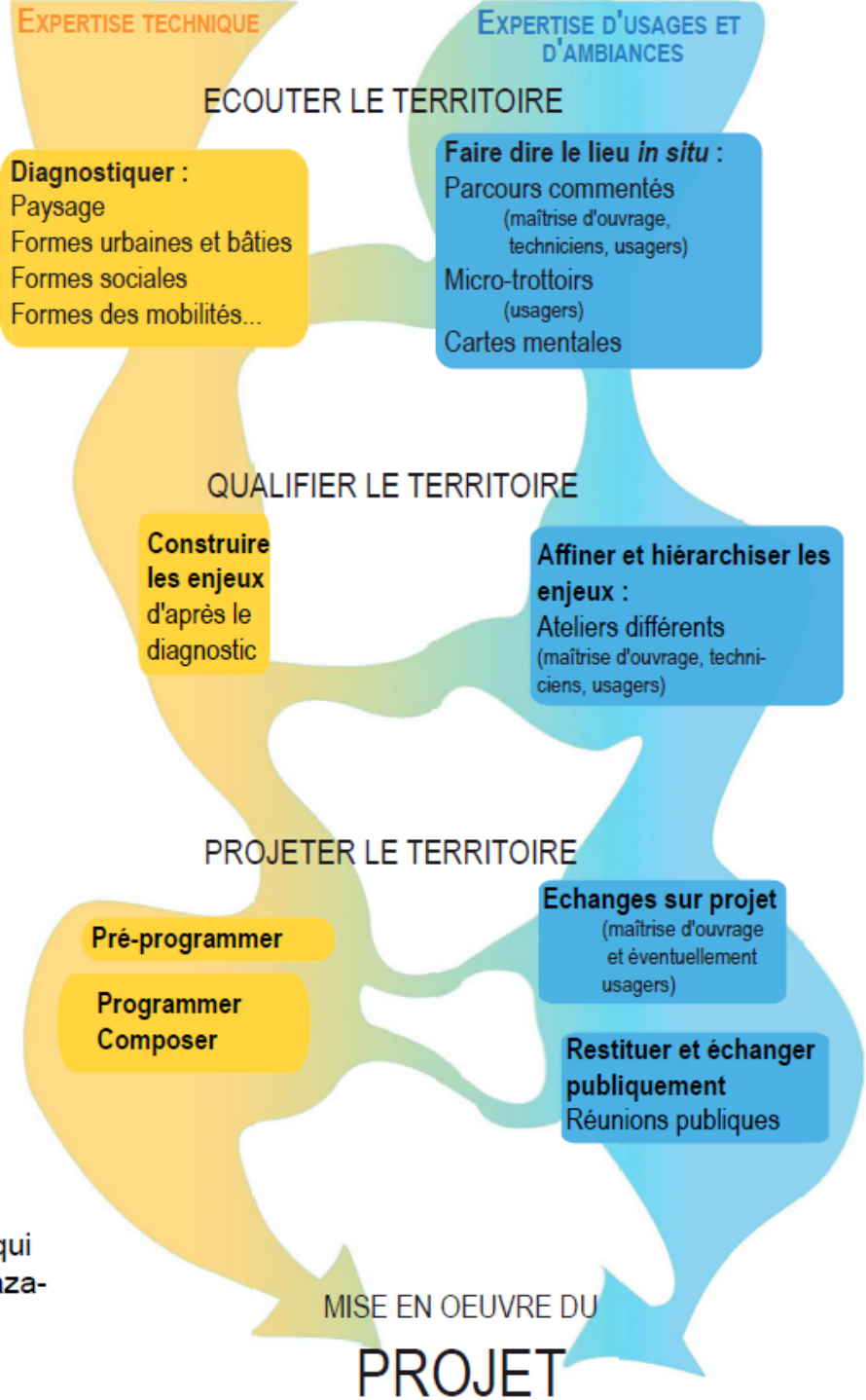
Au moins un scénario innovation-action sera dessiné. Il visera à ouvrir le champ des possibles sur l'ensemble des thématiques analysées lors du diagnostic. Il constituera le socle sur lequel, aux côtés des partenaires de la MOA, sera positionné le curseur de performance avec en toile de fond les financements allouables et les effets de leviers induits pour le projet, la commune et le territoire. A partir de ce socle des orientations principales vont se dégager qu'il conviendra de décliner selon trois modalités.

## PHASE 3

### Définition de la stratégie et finalisation du scénario retenu

La concrétisation d'un projet d'aménagement passe par la consolidation d'une programmation et sa spatialisation, la mise en regard des dépenses et des recettes croisées avec un planning intégrant les contraintes des financeurs, les phases administratives et les interfaces opérationnelles à anticiper.

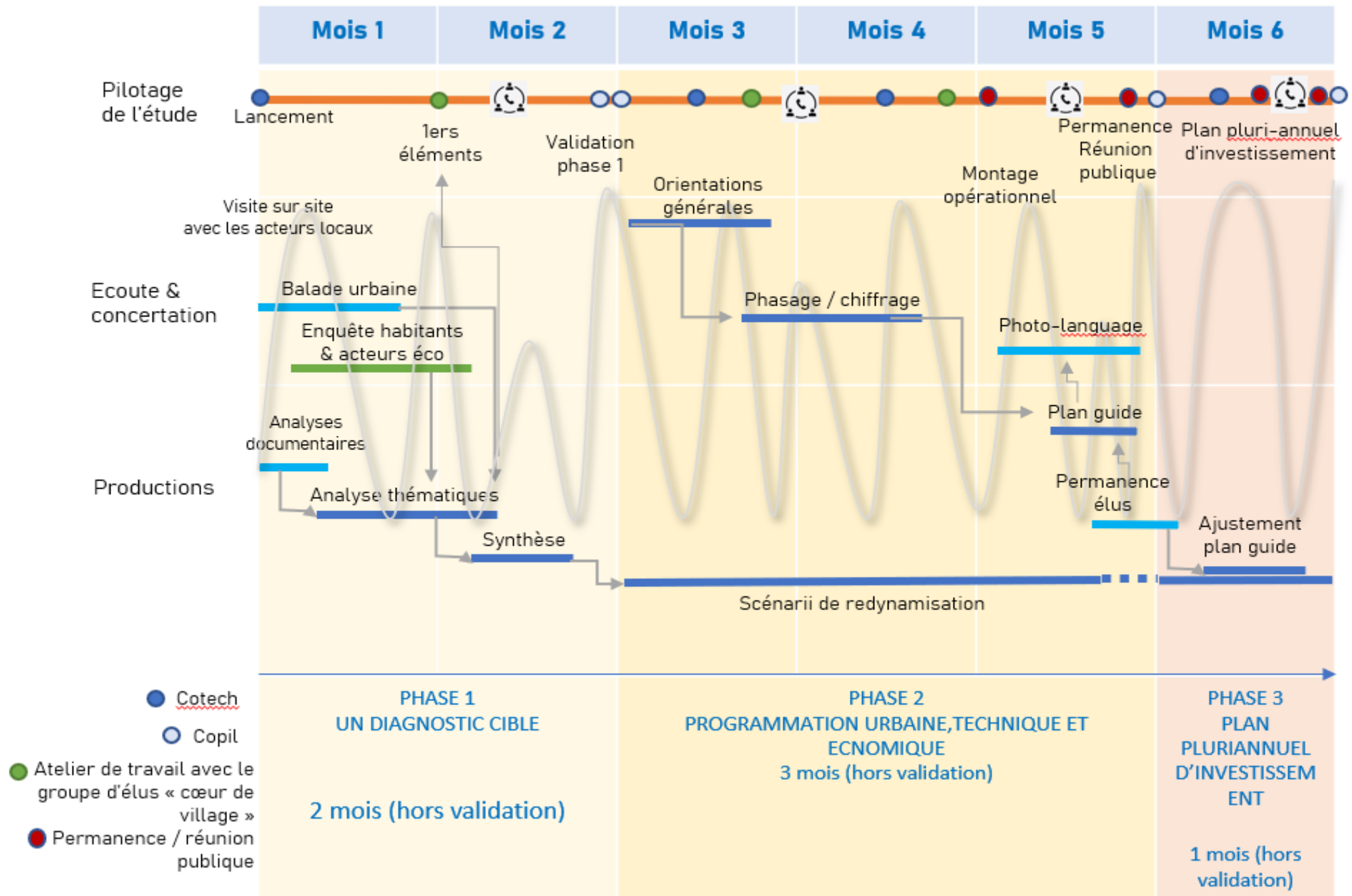
# Méthodologie de conduite de l'Etude Concertation



qui  
iza-

Figure 4 : Démarche de concertation - principes

# CONCHES SUR GONDOIRE





En vous remerciant pour votre  
attention



E3F Ingénierie