

Conches sur Gondoire, le 23 novembre 2013

Annexe le 23/11/2013
au registre d'enquête par le UE (4/6/13)
Flue

Monsieur Claude POUFY
Commissaire-Enquêteur

Objet : Révision n°1 du PLU de Conches sur Gondoire.
Compléments et corrections à apporter à l'enquête publique.

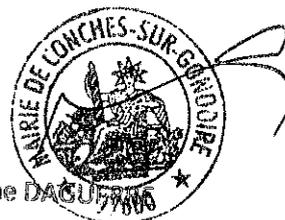
Monsieur,

La commune souhaite corriger certains oublis et apporter des modifications à inscrire dans le PLU au moment de l'enquête publique :

Zone concernée	Nature de la correction	Remarques
UE1	Redéfinir l'emprise sur Phénicia et école + mettre en cohérence le projet Cœur de village et le règlement.	Voir Annexe 1 : répartition du zonage en UE1 (2250 m ² pour le projet cœur de village) et le reste en UB pour permettre l'habitat.
Toutes	S'assurer d'inscrire que les bâtiments et projets publics font exceptions à l'application du règlement de la zone : les EICSP.	
Zone UAa Cœur de village, projet ferme du Laurençon	Le Nord de la Jonchère reste en UE et le Sud en UAa car le projet Cœur de village prévoit des commerces et de l'habitat.	Mise en cohérence avec le projet Cœur de Village et les orientations du PADD.
La grange	Remettre en zone UE (pas d'habitat)	Rénovation de l'équipement public
Cartographie	Ajouter en annexe les cartes du PPEANP + zones humides et potentiellement humides (celle de la DRIFE), des protections paysagères et étendues + EBC + protection site classé Brosse et Gondoire.	
Cônes de vue	Élargir les cônes de vue n° 3 et 6 (d'Est en Ouest)	Voir annexe 2
Zone N	Revoir tous les articles de la zone pour les mettre en cohérence avec les dispositions propres à la zone.	Incohérences relevées à la relecture.
Zone UA	En cas de réalisation d'un programme de plus de deux logements, 50 % de ce programme doit être affecté à	Remplacé par : En cas de réalisation d'un programme d'au moins deux logements, 50 % de ce programme doit être affecté à
Toutes les zones	Manque sur les zones, le paragraphe : En cas d'abattage d'arbres pour motif phytosanitaire ou nécessaire à	

	l'entretien des voies piétonnes existantes, un nombre équivalent d'arbres d'essences identiques ou d'essences locales devra être planté (paragraphe repris de la zone UC).	
Zone UCa	Revoir l'article sur l'implantation des extensions des constructions principales (page 38) car il manque de clarté. Idem pour les extensions situées au-dessus des garages.	Il est proposé pour l'extension au-dessus du garage : l'extension sera de la même surface que le garage et de la même hauteur que la maison principale ou inclure un schéma
Toutes les zones	Retirer l'interdiction des volets roulants en saillie (en zone UP notamment).	
UP	B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco aménageables : Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de X % de l'unité foncière et doivent être plantés.	Harmoniser toutes les zones. Remplacé par : B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco aménageables : Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de X % de l'unité foncière et doivent être végétalisés.
Lexique	Ajouter page 68 actuel + différencier perméable de pleine terre.	Pour faciliter l'instruction.
Zone à créer	Ajouter les zones à 100 % de LS sur les secteurs dont il y a l'opération I3f et TMF sises route de Tournan et Orme Bossu et sur les appartements vendus d'I3F en début d'année 2023. Zonage pour le maintien pérenne de logements sociaux. Aux adresses suivantes : 3 allée du Poilu - 8 rue Charles Baudelaire - 7 allée Colette - 12-12 bis allée de l'ermitage - 50 route de Tournan	Le but étant que les bailleurs ne vendent pas à des particuliers après la date de conventionnement état – mairic et que la ville se retrouve en carence de logements sociaux.
Forme du Laurençon	25 %.	Pour la réalisation du projet Cœur de
OAP2	100 % logements sociaux et non 50 %	mixité sociale à l'échelle du village. Correction à apporter.

Madame la Maire,



2/52

Mairie de Lonches-sur-Gardouze
Tel : 03 69 01 35 17

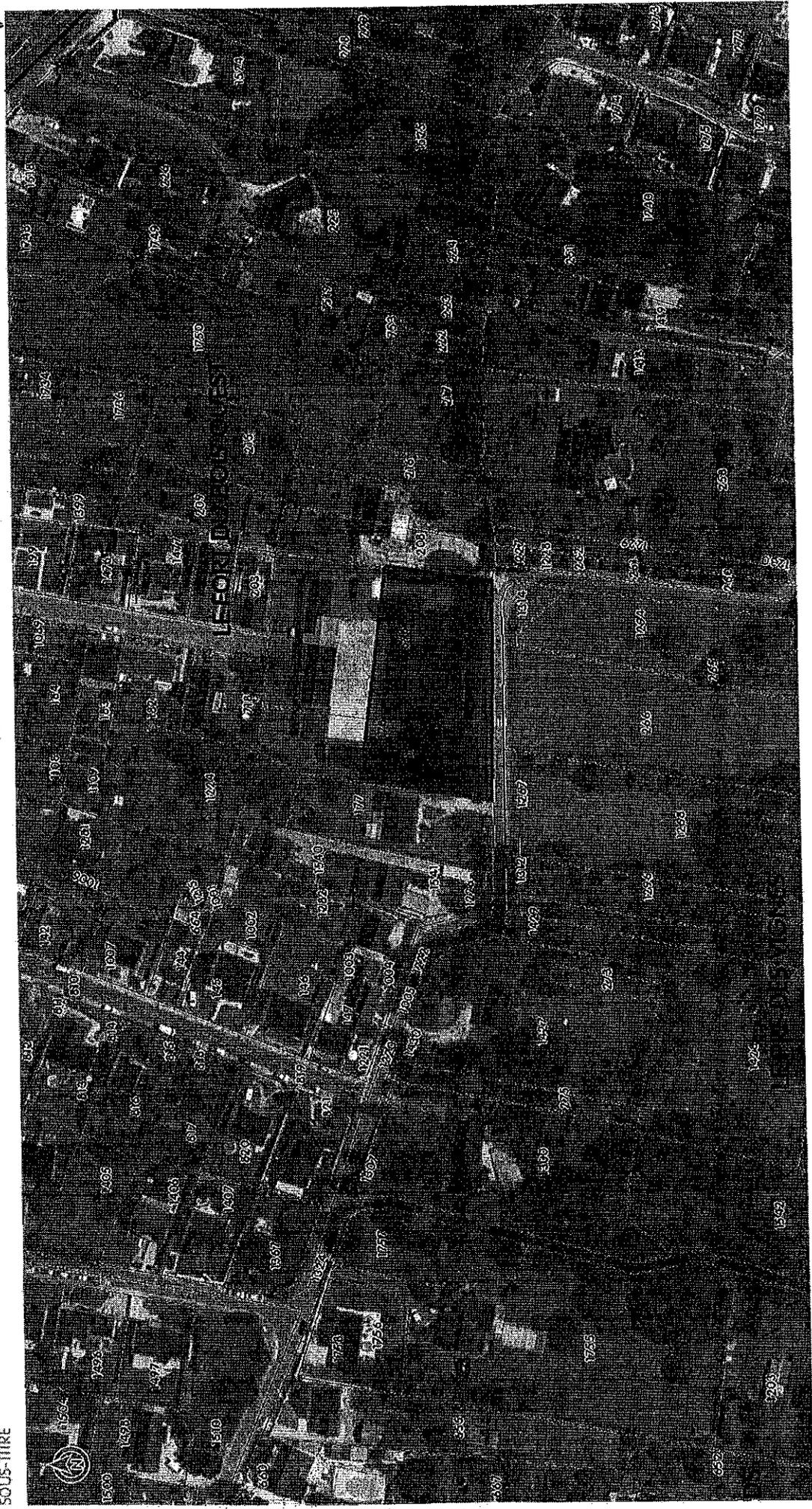
Courriel : accueil@conchoe.cus

ANNEXE 1.1

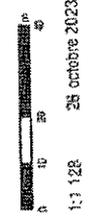
MARNE-et-GONDOIRE

communauté d'agglomération

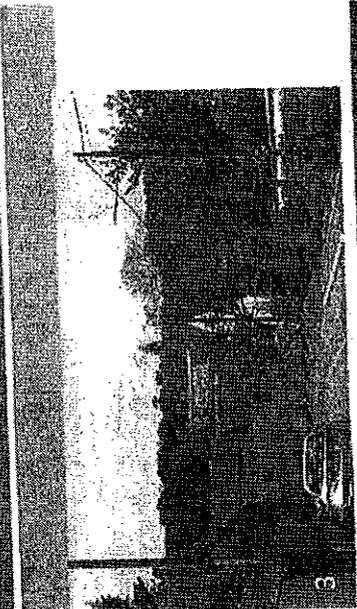
Extrait cartographique
SOUS-TITRE



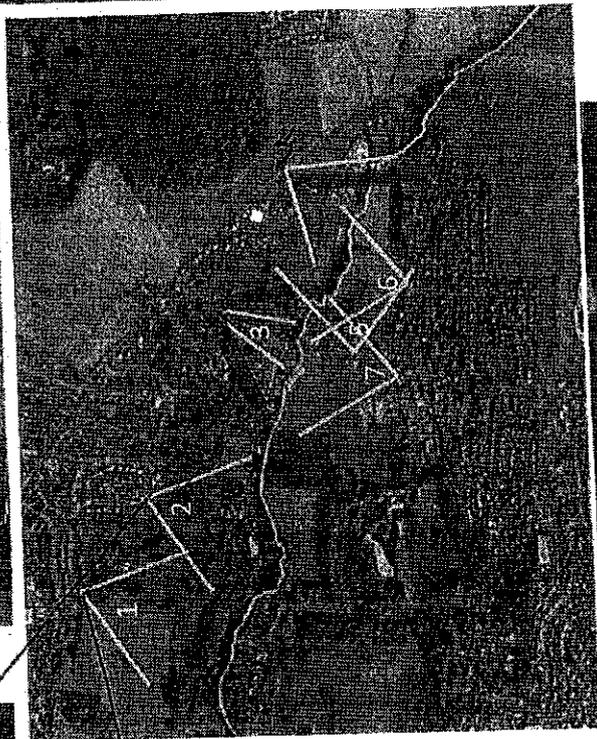
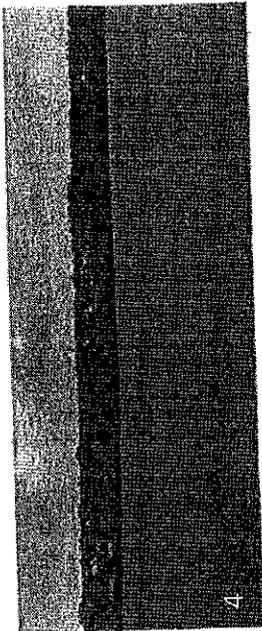
Legend
 Nom de lieu dit
 Numéro de parcelle



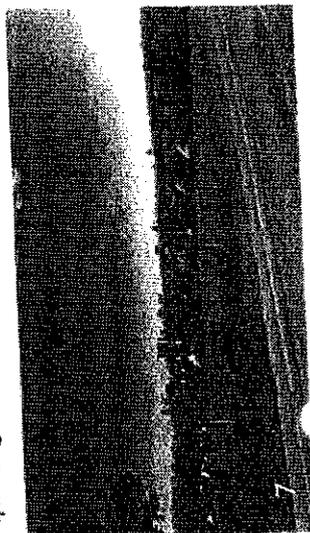
ARTS & LETTRES | ENVIRONNEMENT | TOURISME | TERRITOIRE | HABITAT | SÉCURITÉ & ACTION
 PRÉVENTION | SOCIALE



Un cône de vue remarquable sur le fond de la vallée de la Gondoire vu de la D10 au Nord Est de la commune est à conserver et fait partie des points de vue prioritaire à préserver sur la commune de Conches-sur-Gondoire.



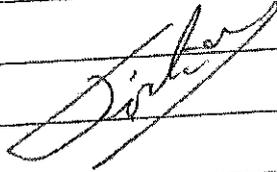
La commune souhaite préserver le cône de vue de la rue de la Feraille qui longe la limite communale à l'Ouest de la commune et offre une liaison douce au cœur d'un pourmon vert de la commune et rejoint la rue du Châtelet qui longe le Ru de la Gondoire.



Dossier concernant la parcelle A1750 Rt de Tournan
déposé ce jour le 23/11/23 par Mme COHBES & M. FORTIER
ce dossier fait état de la situation passée et
actuelle du zonage de la parcelle A1750,
et dans le cadre de la révision du PLU
nous souhaitons que cette parcelle soit
classée comme ~~zone~~ avant le PLU 2018 afin
de remettre en UB dans ce nouveau PLU 2023
la bande de constructibilité qui a été
supprimée (voir les plans joints) 11 pages

Doubles ..

0610980258



représentons

Mme Galindo (sœur)

**PRESENTATION DE DOLEANCES A L'OCCASION DE LA MODIFICATION DU PLU
ENGAGEE A L'INITIATIVE DE MME LA MAIRE**

**Original remis à M. Claude POUHEY Commissaire Enquêteur
ainsi qu'une copie dans le registre à l'accueil de la Mairie de Conches s/Gondoire
Le 23 novembre 2023**

Mon frère Michel Fortier et moi-même Monique Combes représentons notre sœur Mireille Galindo. Nous sommes tous trois indivisaires du terrain A1750 (32 route de Tournan à Conches) suite au décès de notre mère Jeannine Fortier fin 2018. Nous contestons la proposition du nouveau PLU.

Plusieurs points méritent d'être portés à votre connaissance, à savoir :

Historique de la PARCELLE A1750

2015 : Sur la totalité du terrain pré-cité, notre mère vend un lot de 1.044 m² situé sur la route de Tournan, mitoyen à notre parcelle, à M. et Mme Nsimba, sur lequel ils font construire leur maison. Mme Virginie Nsimba est elle-même actuellement adjointe à la Mairie de Conches. Suite à cette vente, il est resté de notre terrain une surface de 4.872 m², dont 1.892 m² en UB et 2.980 m² en zone verte (plan en pièce jointe).

PLU 2018 : Sous la mandature du Maire M.Frédéric Nion, la totalité de notre terrain devient classée alors en **UBa**, zone urbaine à vocation d'activité (OAP pour 25 logements sociaux). C'est ainsi que depuis 6 ans ce terrain est devenu inexploitable pour notre famille et, qu'à ce jour, nous nous sommes acquittés de plus de 5.000 € d'impôts fonciers.

PLU 2023 : Sous la mandature de la Maire Mme Martine Daguerre, la totalité de notre terrain est **déclassée** et devient zone **Nj**, correspondant aux espaces « de fond de jardin et cœurs d'îlots », dévalorisant de fait la valeur foncière de notre terrain de façon substantielle .

Contradiction entre les deux PLU, le premier constructible sur la totalité en logement social, le dernier en zone verte sur la totalité.

La Maire Mme Daguerre nous a informés que la justification officielle juridique et urbanistique du PLU engagée à son initiative était la préservation des espaces verts identifiés au SCoT.

Un tel classement ne nous semble pas justifié au regard de la configuration des lieux, notre parcelle étant située au milieu d'une zone urbaine autant par le sud que sur chaque côté. De fait, le classement de la totalité de notre terrain en zone verte ne bénéficiera finalement qu'aux quelques propriétés mitoyennes, encerclant cet îlot vert, et en aucun cas à l'ensemble des concitoyens de Conches.

Par contre, l'entrée de notre terrain qui constitue une allée de 8m de large sur 43m de long donnant sur la route de Tournan (D10) est restée dans la zone UB ce que nous ne nous expliquons pas.

A l'origine, notre projet était de vendre toute la superficie de notre terrain avec la parcelle initialement constructible de 1.892 m², ce qui n'aurait pas été de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sachant que 2.980 m² resteraient alors en zone verte préservant ainsi un espace naturel. Le produit de cette vente aurait constitué un petit capital, nous permettant de compléter notre retraite de simples employés.

Notre mère nous a également transmis quelques terrains dans Conches, qui sont quasiment tous classés espaces naturels et terres agricoles (ci-joint le détail). Sur cette superficie de 33.100 m², les 1.892 m² que nous souhaitons voir classés en terrain constructible représentent moins de 6 % de l'ensemble, les 94 % restant, soit plus de 3 hectares participant à la verdure de notre village.

Nous ne sommes pas des héritiers nantis, ces terrains ont été acquis par nos grands-parents, modestes agriculteurs, par le seul fruit de leur travail, dans l'objectif de constituer un petit capital à transmettre à leurs enfants, comme nous le transmettrons aux nôtres. Par ces terrains « familiaux » transmis de génération en génération, notre famille participe de fait à l'agrément de notre village, puisque l'ensemble de la commune en bénéficie (exception faite de la parcelle objet du projet de la modification du PLU).

C'est pourquoi notre famille avons réellement le sentiment d'être lésés injustement par une décision arbitraire. Ce terrain était le seul ayant une certaine valeur immobilière. Il est évident que si ce PLU devait être adopté, nous serons privés de cette ressources financière sur laquelle nous comptions et qui nous auraient permis d'agrémenter notre vie.

Nous souhaitons une analyse objective et une modification partielle du PLU pour la zone nous concernant.



Monique Combes
37bis rue du Fort du Bois
77600 Conches sur Gondoire

06.10.98.02.58
01.64.02.90.13

Pièces jointes :



Mireille Galindo
267 rue de Cougouille
12100 Millau



Michel Fortier
24, rue des Saules
93160 Noisy le Grand

Extrait du plan cadastral, données cartographiques, plan du PLU arrêté en juin 2023, plans et remarques de contestation remis le 31/05/23 à Mme la Maire et placés dans le registre de la mairie.

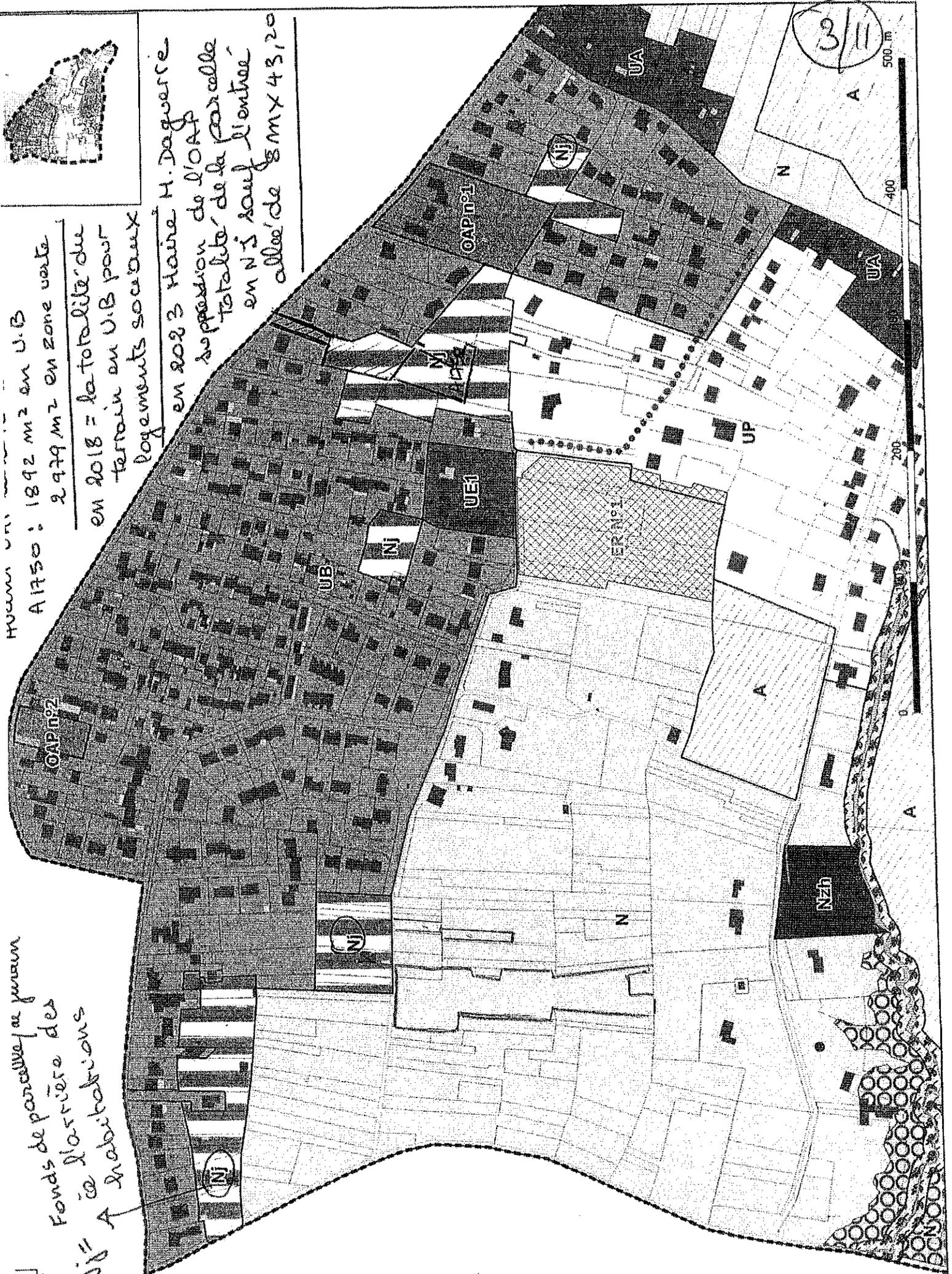
Notre participation aux espaces naturels et agricole
au cœur de notre village Conches sur Gondoire

➤ Rue du Fort du Bois : prairie 45a80 en 3 parcelles	13.500 m ²
➤ Orme Bossu : prairie	6.900 m ²
➤ Rougettes : prairie 400 m ² & 500 m ²	900 m ²
➤ Rue St Jeanne : agricole	7.000 m ²
➤ Route de Tournan (PLU)	4.800 m ²

Fonds de parcourir le terrain
Nij = à l'origine des
habitations

1750 : 1892 m² en U.B
299 m² en zone verte
en 2018 = la totalité du
terrain en U.B pour
logements sociaux

en 2023 Maire H. Daguerre
suppression de l'OAP
Totalité de la parcelle
en Nij sauf l'entrée
allée de 8m x 43,20



3/11

PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCHES-SUR-GONDOIRE
Seine-et-Marne

Fond cartographique : Cadastre, DGFiP © 2022

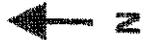
DOCUMENT POUR ARRÊT

REGLEMENT GRAPHIQUE - Atlas communal

Echelle : 1/2500e

JUIN 2023

Architectes-Urbanistes :
Agence Rivière-Letellier
52 rue Saint Georges
75009 Paris
Tel : 01.42.45.38.62
email : rivlet@wanadoo.fr



Prescriptions

★ Bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU

● Elements identifiés au titre de l'article L.151-23 du C (mares)

★★★ Mur ou muret à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU

●●●● Alignements d'autres identifiés au titre de l'article 151-19 du CU

▭ Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151-6 du CU)

▨ Bande de 50 mètres de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha

▨ Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU

▨ Zone identifiée au titre de l'article L.151-19 du CU (paysage)

▨ Zone identifiée au titre de l'article L.151-23 du CU (continuités écologiques)

▨ Emplacement Réservé (article L.151-41 du CU)

Zonage

UA : zone urbaine andenne

UaA : coeur de village

UB : pôle urbain nord

UCA: Val de Guermantès

UCb : Hameau du Laurenon

UE : zone destinées aux équipements

UE1 : zone destinée aux équipements et aux activités

UP : zone destinée aux annexes et extensions des habitations existantes

A : zone agricole

Ac : zone agricole où les constructions agricoles sont autorisées

Azh : zone humide dans les espaces agricoles

N : zone naturelle

Ni : espaces de jardin

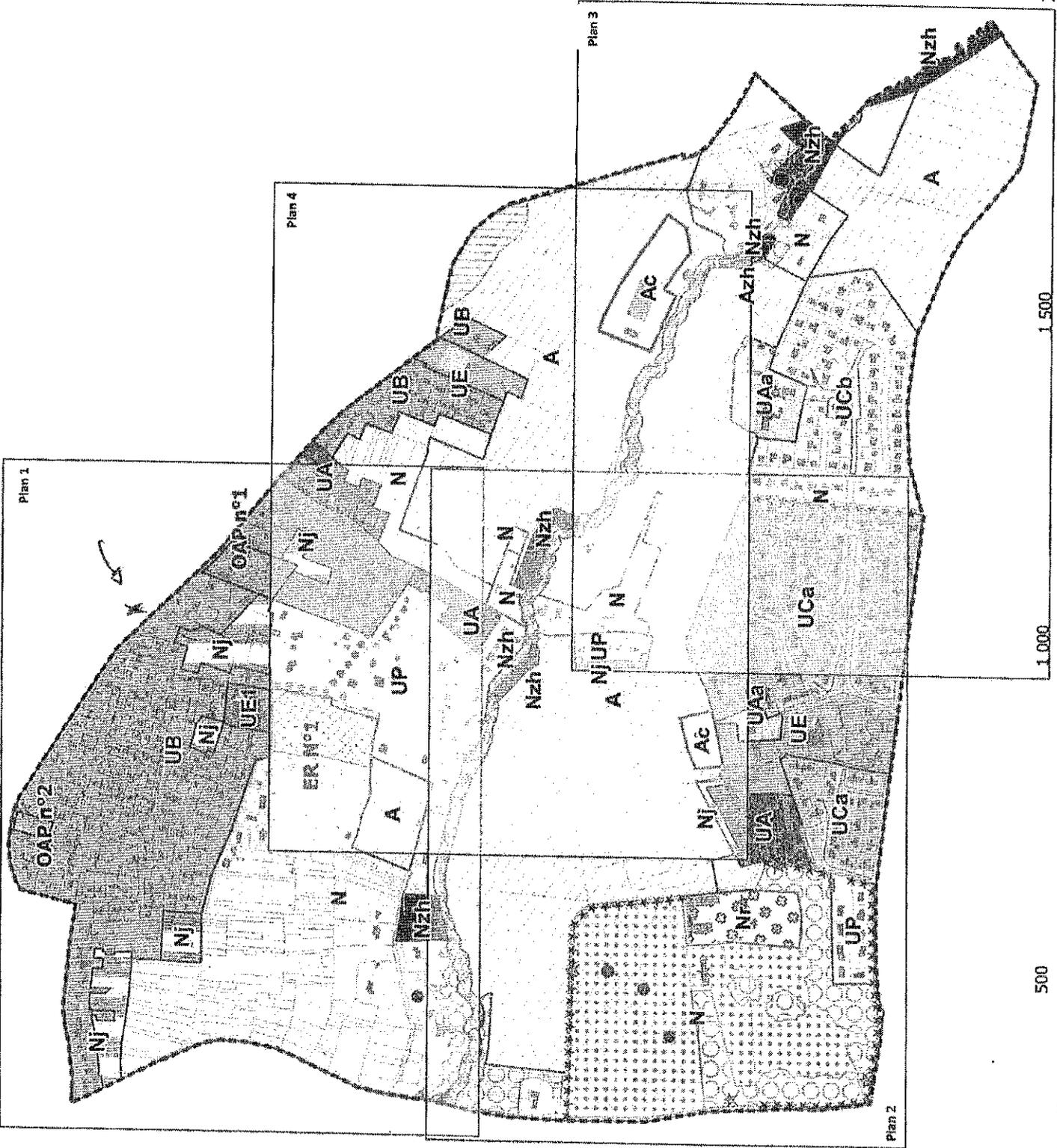
Nr : zone spécifique à la PASA

Nzh : zone humide dans les espaces naturels

Emplacements réservés

Numéro	Nature	Bénéficiaire	Surface (en m²)
ER n°1	Réambon des eaux pluviales	Commune	13500
ER n°2	Protection de la trame verte et bleue et espaces nécessaires aux continuités écologiques	Commune	2994

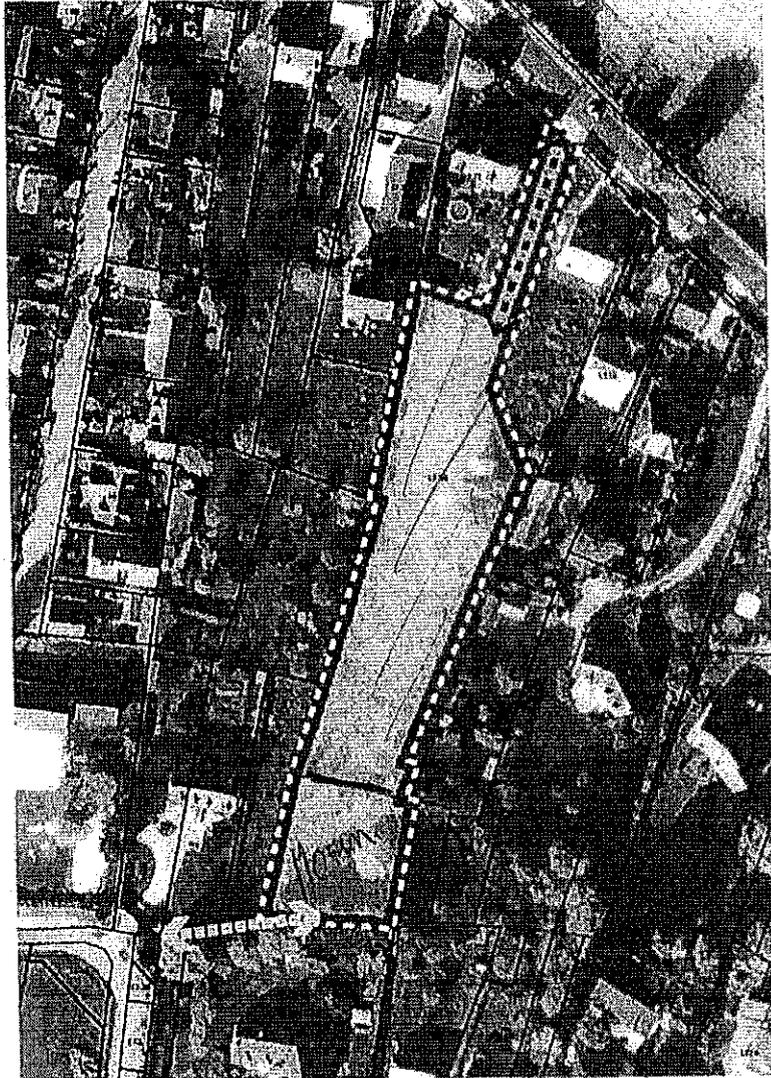
10/52



Plan 1 : 1/2500e
 Plan 2 : 1/2500e
 Plan 3 : 1/2500e
 Plan 4 : 1/2500e

PLU. 2018

Parcelle constructible



PLU 2023

Parcelle Nj

Périmètre de l'QAP

Principe de cheminement doux

Principe de voirie

Transition paysagère à conserver/créer

2. Principes d'aménagement

Surface et situation	<p>Superficie de 4 224 m².</p> <p>Dents creuses situées à proximité des équipements collectifs, notamment l'école.</p>
Catégorie de logements et densité	<ol style="list-style-type: none"> 1. 50 % du programme est affecté à la production de logements sociaux. 2. La densité doit être comprise entre 20 et 25 logements par hectare, soit une production de logements comprise entre 8 et 11 unités environ.
Accès et voirie	<ol style="list-style-type: none"> 3. L'accès véhicule doit se faire par la parcelle 1750. 4. Une zone de retournement doit être aménagée conformément aux normes de défense contre l'incendie. 5. La voirie doit être aménagée de façon à permettre la cohabitation avec les modes de déplacements doux.
Stationnement	<ol style="list-style-type: none"> 6. Le stationnement doit être géré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. 7. Les places de stationnement affectées aux véhicules motorisés destinées aux visiteurs ne peuvent pas être inférieures à 1 place de stationnement par logement. 8. Prévoir un accès pour la création d'un cheminement doux pour rejoindre l'école.
Espaces paysagers	<ol style="list-style-type: none"> 9. Une transition paysagère doit être créée autour du périmètre de l'OAP afin de limiter les nuisances et le vis-à-vis. La mise en place d'une hale vive est fortement conseillée.

Département :
SEINE ET MARNE

Commune :
CONCHES SUR GONDOIRE

Section : A
Feuille : 000 A 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 22/05/2014
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2012 Ministère de l'Économie et des
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des Impôts foncier suivant :
CENTRE DES IMPÔTS FONCIER
21 Place de l'Europe Cité administrative
77337
77337 MEAUX CEDEX
tél. 01 64 35 32 36 - fax 01 64 33 12 04
cdfif.meaux@dgif.finances.gouv.fr

*LI B a - 1992 zone
constructible*

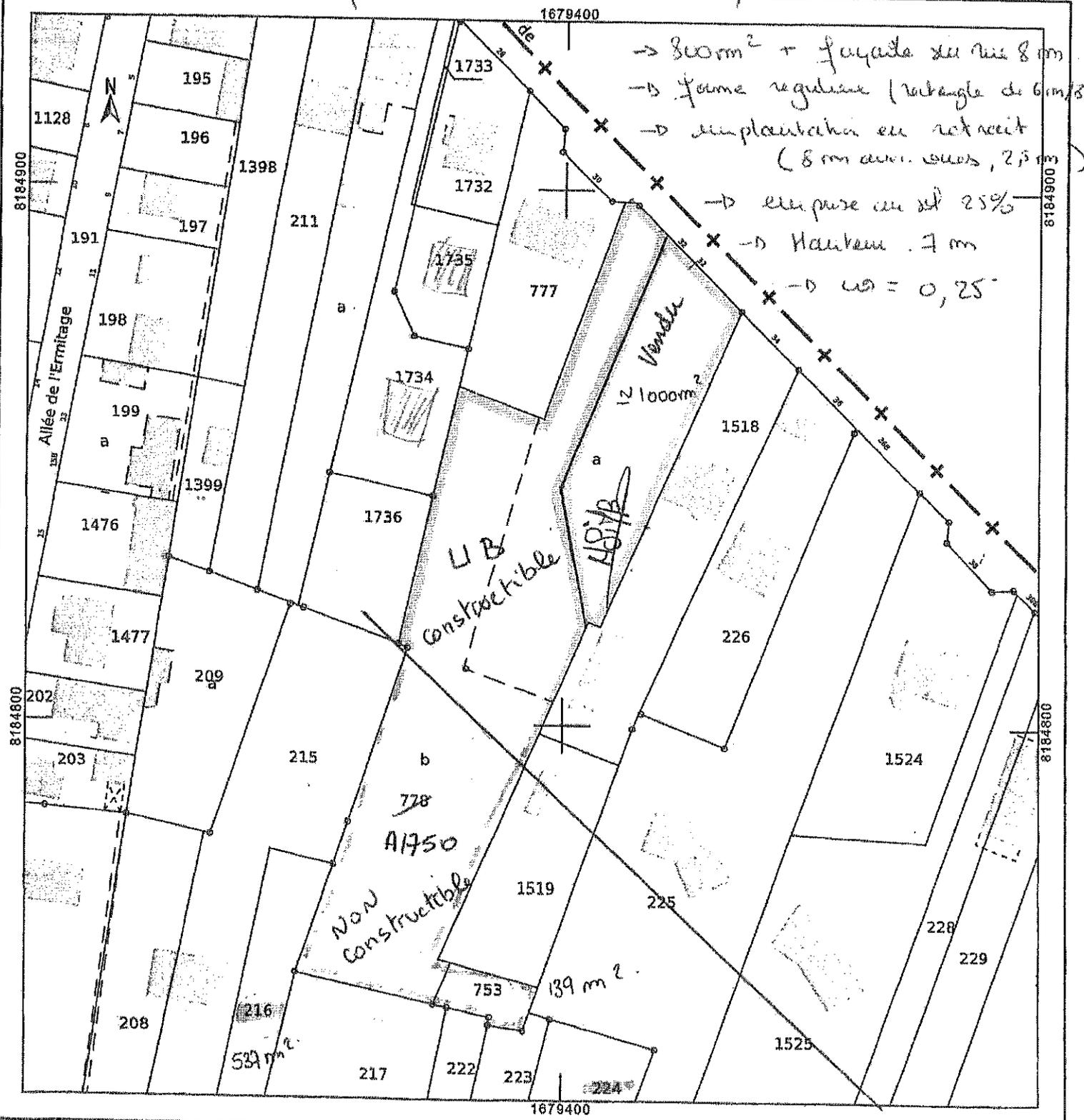
*↳ on ne peut faire
que 2 lots :*

(Plan avant PLU de 2013)

Cet extrait de plan vous est délivré par :

ORDRE DES GEOMETRES
Cabinet MARMATRE
Géomètres-Experts
56, rue Saint-Louis
77402 LAGNY S/M.
01 64 39 02 69
INSCRIPTION 88901

7/11

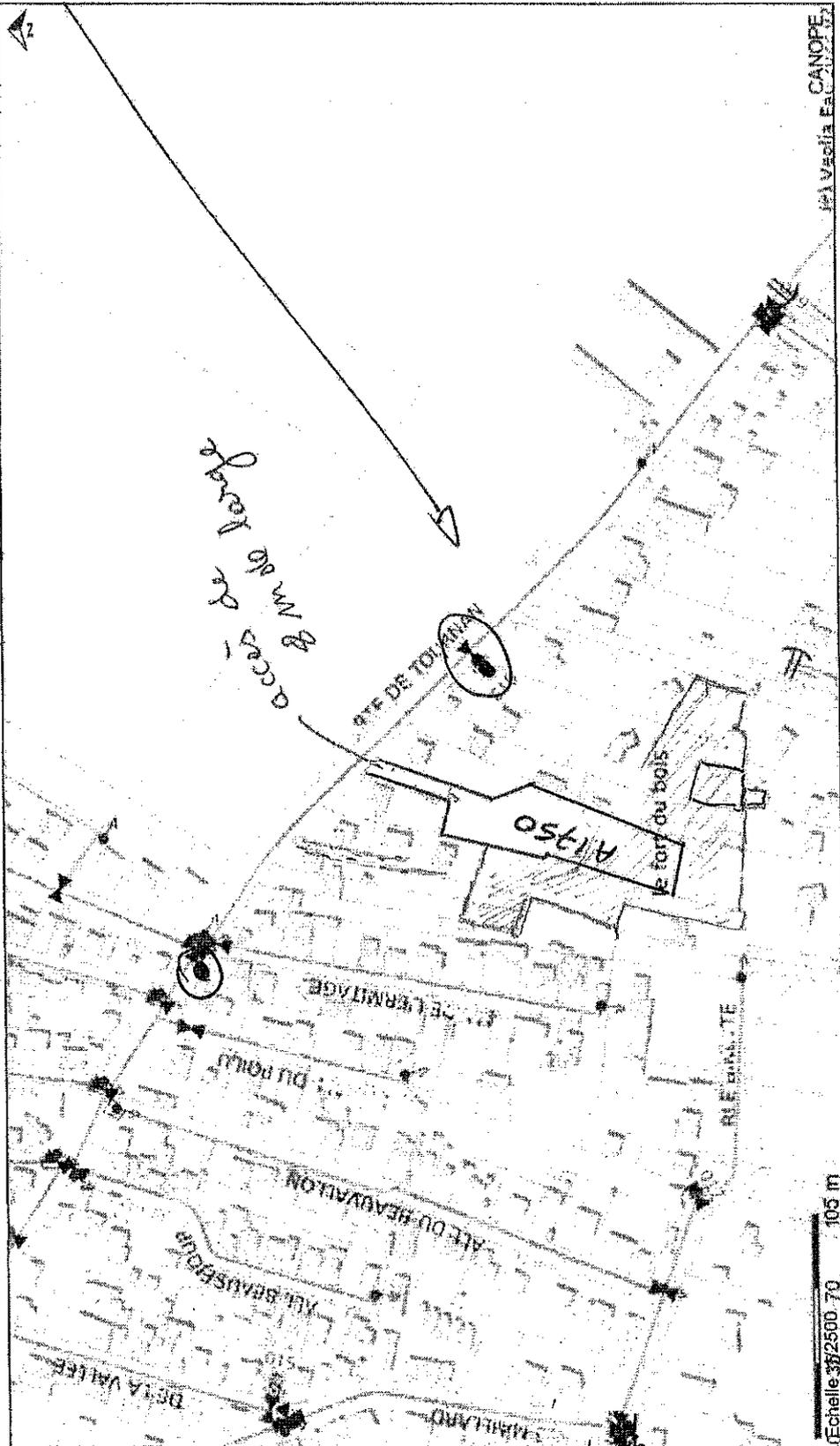


- > 800m² + façade sur rue 8 m
- > forme régulière (rectangle de 6m/8)
- > aménagement en retrait (8 m avec sous, 2,5 m)
- > emprise au sol 25%
- > Hauteur 7 m
- > $\omega = 0,25$

16/82

CONCHES / GONDOIRE : Projet route de Tournan

- bornes incendie
- parcelle A1750



8/11

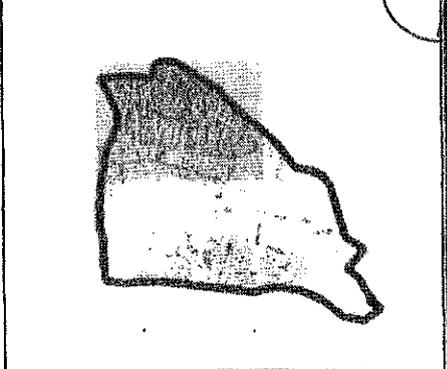
27/52

Merci de bien vouloir indiquer vos coordonnées avant chaque remarque

Date: ~~31/05/23~~ suite à mon rdo avec le Maire le 31/05/23
Nom: COMBES demande de suppression Nj et remettre en UE
Prénom: Monique 1892 m2
Adresse: 37 bis Rue de Fort de Bois 77600 Conchères s/Grandaire
Téléphone (facultatif): 06.10.98.02.58
Mail: combes.monique@gmail.com

9/11

Propriétaires { Monique COMBES
Michel FORTIER
Mireille GALINDO

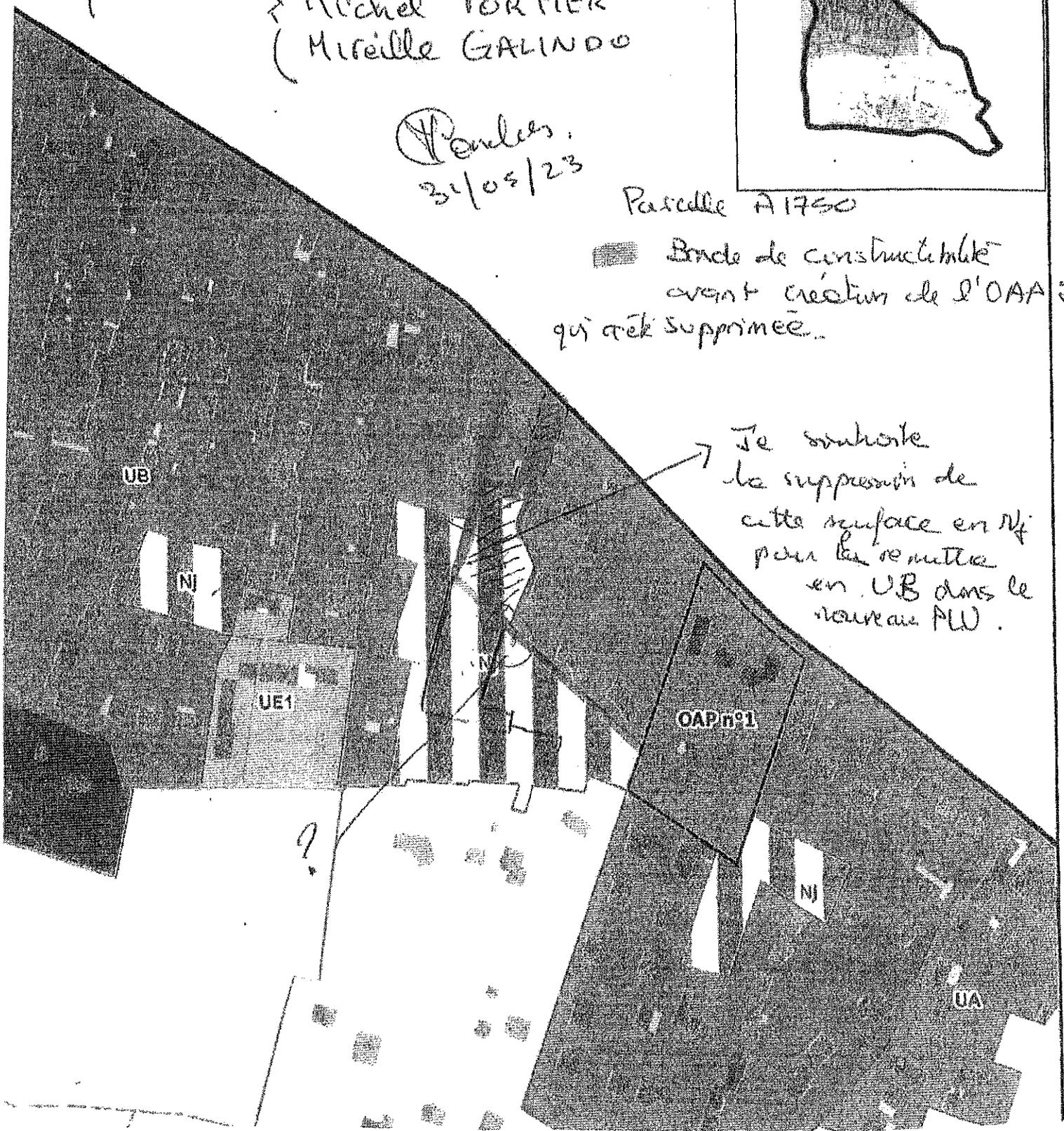


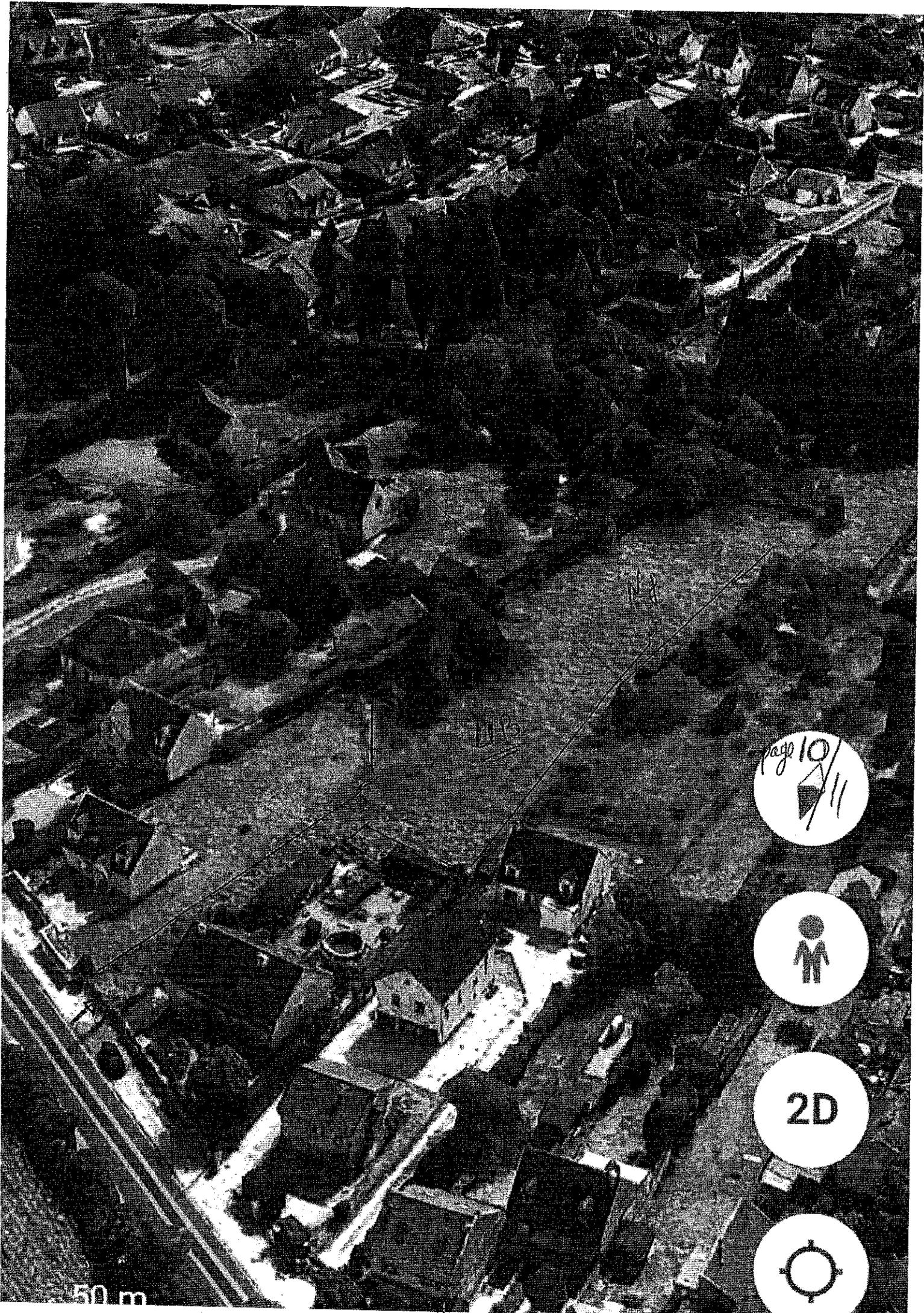
Reçus:
31/05/23

Parcelle A1750

Bande de constructibilité
avant création de l'OAA
qui a été supprimée.

Je souhaite
la suppression de
cette surface en Nj
pour la remettre
en UB dans le
nouveau PLU.





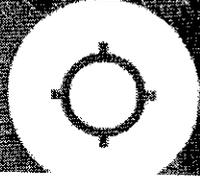
50 m

19/52

Page 10/11



2D



le mardi 6 décembre 2023

2^{ème} semaine du communal-enquêteur de 9h à 12h

Olivier

3^{ème} semaine du communal-enquêteur de 9h à 12h

Olivier

Annexé ce jour le courrier de 77^{ème} PONTARZAT
ci-joint (annexe 3)

Bonjour, conformément aux prescriptions
de la loi AWR de 2014, le
PLU futur prévoit-il la
possibilité par le Conseil de la
Commune de faire un STECAL
sur le territoire de notre commune,
en ce qui ne concerne en zone
UB.

L'objectif serait par exemple
de déposer un PC d'"habitat
léger" d'"réversible" ?!

Si tel n'est pas le cas, pourriez-
vous le faire ?

Brochat le 8 décembre 2023

Danielle POMMARAT
3 rue d'Anjou, BROCHAT
19240 ALLASSAC
Mobile : 06 29 64 10 90

(annexe 3)

Monsieur Claude POUHEY, Commissaire enquêteur
Mairie de Conches-sur-Gondaire
Rue du Fort du Bois
77600 Conches-sur-Gondaire

Objet : révision du PLU concernant la parcelle cadastré 124 A 31 sur la commune de Conches-sur-Gondaire.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Ma famille (que je représente) et moi-même sommes propriétaires d'un terrain situé sur la commune de Conches-sur-Gondaire, il est cadastré 124 A 31.

Ce terrain est à ce jour constructible, ci joint copie du certificat d'urbanisme.

Pour différents projets familiaux, nous souhaiterions conserver la constructibilité de cette parcelle.

Aussi, nous vous sollicitons, par ce courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception, afin que la révision du PLU ne modifie pas la destination actuelle de la parcelle.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur POUHEY, en l'expression de mes respectueuses salutations.

Danielle POMMARAT.

21/52

Conches sur Gondoire, le 13 octobre 2023

Madame Danielle POMMERAT
3 rue d'Anjou
19240 ALLASSAC

Service Urbanisme
Affaire suivie par Elodie Baron
elodie.baron@conches-sur-gondoire.fr
Réf. : BE/U23-144

Objet : CU 077 124 23 00015

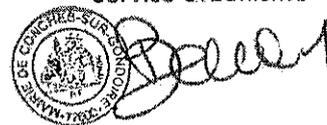
Madame,

Vous trouverez ci-joint le document suivant :

- Le dossier complet du certificat d'urbanisme n° 077 124 23 00015 concernant la parcelle cadastrée A 31.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes sentiments distingués.

Elodie Baron
Service Urbanisme



22/52

<i>Référence dossier :</i>	DESCRIPTION DE LA DEMANDE
N° CU 077 124 23 00015	Déposée le : 05/10/2023
Commune de CONCHES SUR GONDOIRE	Par : Madame POMMARAT Danielle
	Demeurant à : 3 rue d'Anjou 19240 ALLASSAC
	Sur un terrain sis : L ORME BOSSU
	Réf. Cadastre : 124 A 31

**CERTIFICAT d'URBANISME
Délivré par le Maire au nom de la commune**

Le Maire de CONCHES SUR GONDOIRE,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé au L ORME BOSSU (cadastré 124 A 31), présentée le 05/10/2023 par Madame POMMARAT Danielle, demeurant au 3 rue d'Anjou 19240 ALLASSAC, et enregistrée par la mairie de CONCHES SUR GONDOIRE sous le numéro CU 077 124 23 00015.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/12/2019 et modifié le 12/11/2020 ;

CERTIFIE :

Article 1 : Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2 : Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme susvisé.
ZONE : UBa

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

PT1 – Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques – station hertzienne - zone de protection
Zone identifiée au titre de l'art. L151-15 du CU (mixité sociale)

Article 3 : Le terrain est situé dans une zone de Droit de Prémption simple.

Article 4 : Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5%
TA Départementale	Taux = 2,20 %
TA Régionale	Taux = 1 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5 : Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites sous forme d'une redevance forfaitaire définie par le c) de l'article L332-12.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération

- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) instituée par la délibération n°2012/042 du Conseil d'Agglomération de Marne et Gondoire

Observations et prescriptions particulières :

- Risque d'exposition au plomb pour l'habitat antérieur à 1948 (Arrêté Préfectoral du 02/06/2000)
- Pas d'arrêté relatif aux termites en Seine-et-Marne
- Délibérations du Conseil Municipal en date du 25/06/2019 pour le maintien du permis de démolir, et soumettant à déclaration les clôtures et les ravalements.

Fait à CONCHES SUR GONDOIRE,

Le 12/10/2023



Martine DAGUERRE

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux ou via www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

MAIRIE DE CONCHES
ARRIVÉ le

05 OCT. 2023

Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

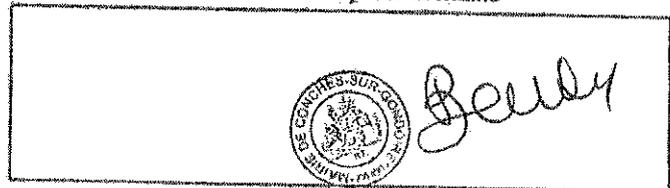
Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

05077 12423 00015
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

le 05/10/2023

1 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

- a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

- b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 Identité du ou des demandeurs

- ① Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

- 2.1 Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom Prénom

POMMABAT Danielle

- 2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination Raison sociale

N° SIRET Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom Prénom

3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 3 Voie : rue d'anjou
Lieu-dit : BROCHAT
Localité : ALLASSAC
Code postal : 19240 BP : _____ Cedex : _____
Téléphone : 0629641090 Indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : _____ Division territoriale : _____

Adresse électronique :

danielle.pammarat @ yahoo.fr

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

4.1 Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : L'ORME BOSSU

Localité : CONCHES SUR GONDOIRE

Code postal : 77

4.2 Références cadastrales^[1] :

① Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4 :

Préfixe : 124 Section : A Numéro : 31

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 578,00 m²

5 Cadre réservé à l'administration - Mairie

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

5.1 État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voie : Oui Non

Eau potable : Oui Non

Assainissement : Oui Non

Électricité : Oui Non

Observations :

MAIRIE DE CONCHES
ARRIVÉ le

05 OCT. 2023

N°

[1] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

5.2 État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>		

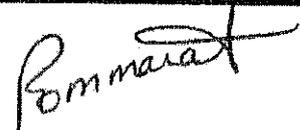
Observations :

6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A BROCHAT

Fait le 03/10/2023



Signature du (des) demandeur(s)

▲ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

MAIRIE DE CONCHES
ARRIVÉ le

05 OCT. 2023

N°

Références cadastrales : fiche complémentaire

① Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Superficie totale du terrain (en m²) : _____

MAIRIE DE CONCHÉ
ARRIVÉ le
05 OCT. 2023

N°

Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi

n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Le responsable de traitement est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Pour toute information, question ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction,

veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Dans le cas où votre demande relèverait de la compétence de l'État, vous pouvez exercer vos droits auprès du délégué à la protection des données (DPD) du ministère en charge de l'urbanisme.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère en charge de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère chargé de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante* .

Vous pouvez exercer vos droits auprès du délégué à la protection des données (DPD) du MTE et du MCTRCT :

• à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

• ou par courrier (avec copie de votre pièce d'identité en cas d'exercice de vos droits) à l'adresse suivante :

Ministère en charge de l'urbanisme
À l'attention du Délégué à la protection des données
SG/DAJ/AJAG1-2
La Grande Arche paroi sud
92055 La Défense cedex

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données
3 Place de Fontenoy
TSA 80715
75334 Paris Cedex 07

MAIRIE DE CONCHES
ARRIVÉ le

05 OCT. 2023

N°

* <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/td/JORFTEXT000043279929>

N°

Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

1 Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

- Il existe deux types de certificat d'urbanisme
 - a) Le premier est un **certificat d'urbanisme d'information**. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :
 - les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
 - les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
 - la liste des taxes et des participations d'urbanisme.
 - b) Le second est un **certificat d'urbanisme opérationnel**. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.
- **Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?**
La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.
- **La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?**
Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. **Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.**

→ Quelle garantie apporte-t-il ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur. Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

2 Modalités pratiques

- **Comment constituer le dossier de demande ?**
Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.
- **Combien d'exemplaires faut-il fournir dans le cadre d'une saisine par voie papier ?**
Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.
- **Où déposer la demande de certificat d'urbanisme par voie papier ?**
La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.
- **Comment déposer ma demande ou ma déclaration par voie électronique ?**
À compter du 1^{er} janvier 2022, toutes les communes doivent être en mesure de recevoir les demandes d'autorisation d'urbanisme de manière

dématérialisée. Vous pouvez vous rapprocher ou consulter le site internet de la commune compétente pour recevoir votre demande afin de connaître les modalités de saisine par voie électronique qu'elle aura retenues. Pour vous aider à compléter votre dossier, vous pouvez également utiliser le service en ligne d'assistance aux demandes d'autorisation d'urbanisme (AD'AU) disponible sur service-public.fr. Celui-ci permet la constitution de votre dossier de manière dématérialisée et d'être guidé dans votre démarche (rubriques à renseigner et justificatifs à produire). Lorsque la commune compétente pour recevoir votre demande s'est raccordée à l'outil, votre dossier pourra également lui être transmis automatiquement.

→ **Quand sera donnée la réponse ?**

Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

▲ Ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété)

3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2.

La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

MAIRIE DE CONCHES
ARRIVE le
05 OCT. 2023

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande.

N°

Pièces à joindre	À quoi ça sert ?	Conseils
<input type="checkbox"/> CU1. Un plan de situation [Art. R. 410-1 al 1 du code de l'urbanisme]	<p>Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve.</p> <p>Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.</p>	<p>Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappeler l'adresse du terrain - Représenter les voies d'accès au terrain ; - Représenter des points de repère. <p>L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet. Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ; Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.</p>
Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel [Art. R. 410-1 al 2 du code de l'urbanisme]		
<input type="checkbox"/> CU2. Une note descriptive succincte (vous pouvez vous aider de l'exemple de notice page 8)	<p>Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.</p>	<p>Elle précise selon les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...), - la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; - la destination ou la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
<p>S'il existe des constructions sur le terrain :</p>		
<input type="checkbox"/> CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	<p>Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.</p>	<p>Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.</p>

Note descriptive succincte

- ① Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée. Cette page fait office de notice si elle est complétée par tous les éléments demandés. Vous n'aurez alors pas besoin de joindre une notice supplémentaire à la demande.

Description sommaire de l'opération projetée

(construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...)

Construction d'une maison individuelle.

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

– Indiquez la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

MAIRIE DE CONCHES
ARRIVÉ le

05 OCT. 2023

N°

– Indiquez la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir :

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

Carte d'identité de la parcelle 124 A 31 - CONCHES SUR GONDOIRE

Année MAJ	2020	Commune	CONCHES SUR GONDOIRE	N° de compte	B00033
Dép.	77	Section	A	Surface	578,00 m ²
Dir.	0	Parcelle	31	Adresse	L'ORME BOSSU
				Rivoli	B016

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numero MAJFC	Adresse du propriétaire
[P]	Monsieur BOUCHENY LOUIS GUSTAVE		MBS2QW	77600 CONCHES SUR GONDOIRE
[P]	Madame BOUCHENY SUZANNE	10/08/1905	MBSFGX	5 RUE DE PARIS 92110 CLICHY

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Antérieure

Date acte
Primitif

Contrainte
578 (100%) Secteur à taxe d'aménagement standard

Prescription
578 (100%) Zone identifiée au titre de l'article L.151-15 (mixité sociale)

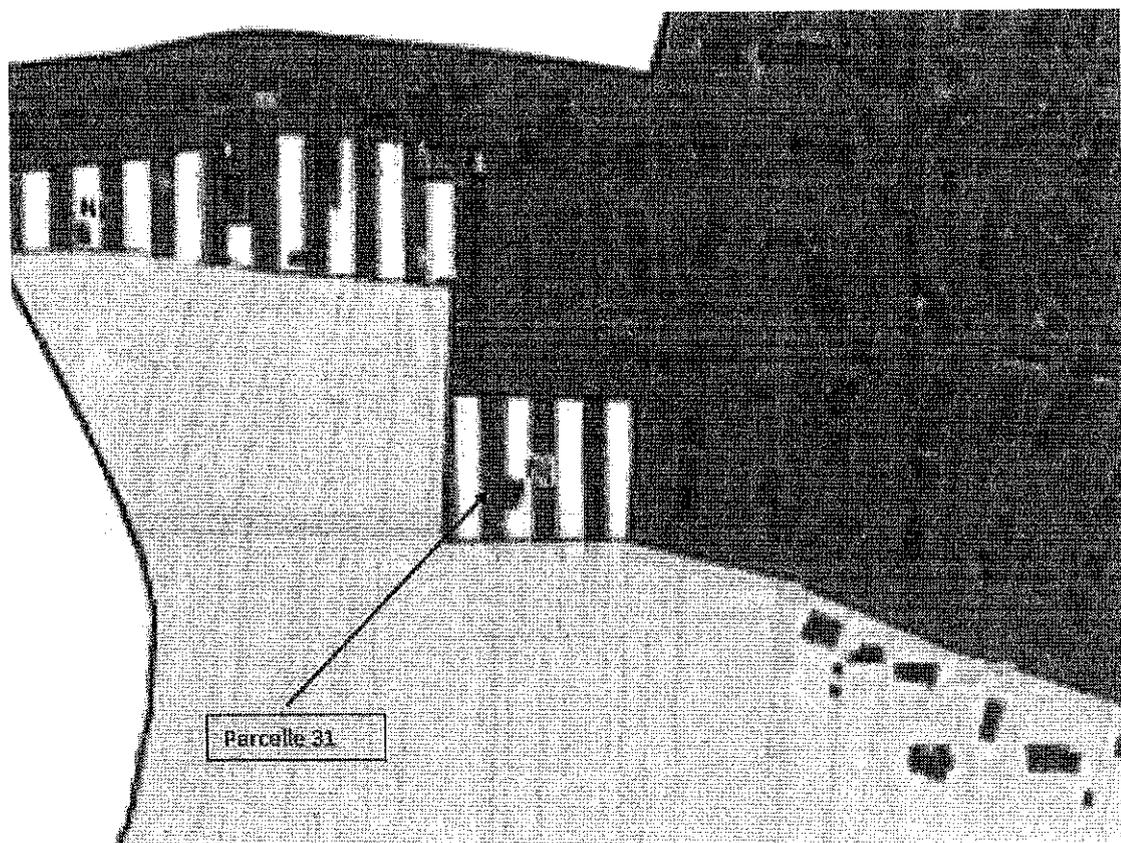
Servitude d'utilité publique
578 (100%) PT1 Station hertzienne Lagry 77 zpro

Zone
578 (100%) UBa



MAIRIE DE CONCHES
ARRIVEE
05 OCT. 2023

N°



Madame NRUET. (annexé)

Je dépose ce jour le 16 décembre 2023.
un document exposant mes observations
au sujet de la réglementation de la zone U4
qui doit permettre la réalisation de cœur
du village tel qu'il a été présenté à la S.M.R.



(annexé)

Projet de la Ferme du Laurençon Mmes NALLET & ARGUENCE

Ce projet qui nous a été présenté le 19 Octobre 2023, lors d'une réunion d'information présentait 3 scénarios, dont un retenu et voté par le Conseil Municipal.

Nous avons été plutôt effarées, car vu l'impact sur certains riverains de la Ferme du Laurençon, nous aurions aimé être consultées

Par rapport à la superficie du terrain, le projet est disproportionné (plus de 20 logements) 80% des ilots de verdure y compris de nombreux arbres existants (en particulier le tilleul plus que centenaire)

La démolition de la ferme du Laurençon nous laisse perplexe, elle était considérée encore peu comme un élément du bâti identitaire à préserver. Ce projet va totalement défigurer l'environnement.

Mme NALLET

Je suis particulièrement concernée par ce projet. J'aurais 100 mètres de vis-à-vis immédiat avec les logements collectifs, ce qui correspond à la longueur de mon terrain.

Les jardins partagés se trouvant actuellement devant mon terrain sont déplacés devant des propriétés non concernées par le vis-à-vis et se trouvant éloignés par leur implantation du terrain communal

Je refuse catégoriquement cette implantation devant mon terrain et ma maison tel que prévu.

Les plans concernant ce projet sont à revoir (inverser le projet).

J'ai le droit tout autant que mes voisins à avoir une certaine intimité.

Mme ARGUENCE

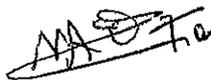
J'ai des problèmes aussi de vis-à-vis comme Mme Nallet

De plus le chemin piétonnier va longer ma propriété. L'implantation des parkings derrière mon terrain est une utopie, le parking actuel n'a jamais été plein !!! Les parkings pourraient être déplacés en prolongement du parking actuel.

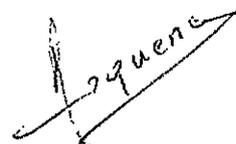
Ces parkings vont générer de très nombreuses nuisances.

On aimerait un projet moins ambitieux et plus respectueux de l'environnement, et qui nous permettrait de conserver un caractère en accord avec le quartier résidentiel.

Mme Nallet



Mme Arguence



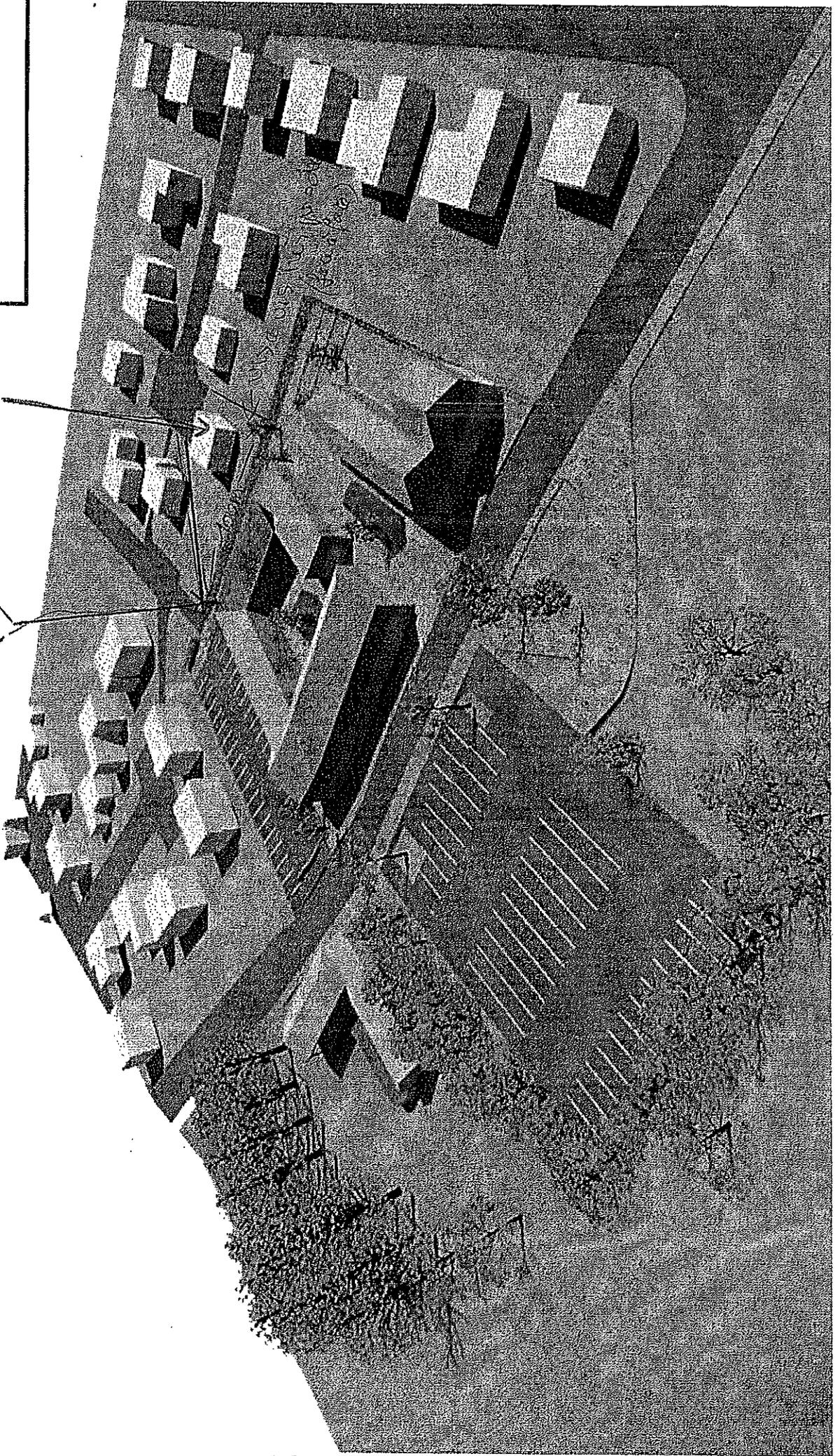
Pièce jointe : plan des parcelles concernées

2

Ferme du Laurençon

Madame NAQUET

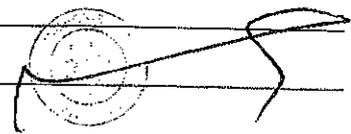
Time APARENCE



37/52

Le 19/12/2023 - La commune de Couches-sur-
Cosandave souhaite corriger une erreur graphique
qui existe sur la zone UAc de la Ferme du
Laurangeon deux bâtiments et un mur identifiés
au titre de l'article L.151-19 du code de
l'urbanisme. Ces bâtiments et ce mur ne justifient
pas cette protection et sont inclus dans le projet de
Cours de circulation qui prévoit la démolition et
la reconstruction des bâtiments (cf. délibération
exécutive n°60 du 14 décembre 2023). Le projet
architectural du Cours de circulation prendra en
compte les caractéristiques propres à ce secteur.
Les étiquettes rouges légendées "Bâtiments identifiés
au titre de l'article L.151-19 du code de
l'urbanisme" et "Mur ou murlet à protéger au
titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme"
placés sur les bâtiments et le mur de la Ferme du
Laurangeon seront retirées.

Madame la Maire
Martine DAGUERRE



(Annexe 5)

REPUBLIQUE FRANÇAISE Département de Seine-et-Marne	Délibération du conseil municipal du 14.12.2023 19h00
 Ville de Conches sur Gondoire Rue du Fort du Bois 77600 CONCHES-SUR-GONDOIRE Tel. : 01 64 02 26 17 – Fax : 01 60 07 92 52 accuell@conches-sur-gondoire.fr	L'an deux mille vingt-trois, le 14.12.2023, le conseil municipal de Conches sur Gondoire, légalement convoqué, sous la présidence de Mme Martine DAGUERRE, Maire. Membres en exercice : 17 Date de convocation : 07.12.2023 Présents : 10 Votants : 16

Étaient présents :

Maire : MARTINE DAGUERRE – 1
Adjoint au Maire : MARIE CHRISTINE VATOV – ERIC HIMONET – 2
Conseillers municipaux : MICHEL VIVIES – CHANTAL BESSON – PATRICIA DECERLE – SAIDA BOUARABA – LAURENT BERTRAND – HOCINE SI AHMED – 6
Conseillers municipaux : ISABELLE THOMAS – 1

Absents excusés ayant donné pouvoir : STEVE BARROCAL DONNE POUVOIR A MARIE CHRISTINE VATOV – CHRISTINE KUKOLJ DONNE POUVOIR A CHANTAL BESSON – VIRGINIE NSIMBA MASAMBA DONNE POUVOIR A SAIDA BOUARABA – DOMINIQUE GOT DONNE POUVOIR A PATRICIA DECERLE – FLORENCE FISCHER DONNE POUVOIR A MARTINE DAGUERRE – JOSE LANUZA DONNE POUVOIR A ISABELLE THOMAS - 6
Absents excusés : FREDERIC NION - 1

Rapporteur : Martine DAGUERRE, Maire
Co-rapporteur : Marie-Christine VATOV, Première Adjointe au Maire en charge notamment de l'Urbanisme.

Secrétaire de séance : Chantal BESSON (élue).
Secrétaire de séance auxiliaire : Hugo ROCH (DGS, fonctionnaire).

NOTE DE SYNTHÈSE

La Commune de Conches sur Gondoire a confié à un prestataire nommé Atelier 15 (en collaboration avec Pivadis) une étude de programmation urbaine dite « Cœur de village », afin de porter un regard nouveau et global sur le devenir du foncier qu'elle maîtrise, de ses équipements publics et de ses espaces publics, et de planifier tant dans le temps que dans l'espace le devenir du patrimoine local. Les questions soulevées par le repositionnement / création de (nouveaux) services et activités au service du bien commun nécessitent une approche multiscalaire. Si le centre du village (secteur Mairie-Grange) constitue l'épicentre de la vie locale, il ne peut regrouper l'ensemble des services et des activités. Aussi, une lecture à l'échelle de la Commune est nécessaire, en particulier sur les secteurs Ferme du Laurençon-Jonchère et Ecole Gustave Ribaud. Les orientations d'aménagement devant être particulièrement attentives à la conservation d'un cadre de vie rural qualitatif, au développement du lien social, au développement économique local, aux ressources financières communales. Cette étude de programmation urbaine devait ainsi déboucher sur un plan pluriannuel d'investissement rendant compte de la stratégie de développement local pensée en termes de coûts globaux.

La méthodologie de l'étude de programmation urbaine a mis en œuvre 1/ une analyse des documents existants (dont une étude antérieurement réalisée par le CAUE77 dans le cadre de ses missions

Code de récépissé : 077-217701242-20231216-874231-DE
Date de réception préfecture : 15/12/2023

d'accompagnement des collectivités locales en matière d'architecture, d'urbanisme et d'environnement) - 2) des relevés sur sites - 3) Une enquête auprès de la population dans le cadre d'une balade urbaine le 11 février 2023 puis d'échanges sur le diagnostic lors d'une réunion publique le 20 juin 2023 - 4) une analyse économique à partir de la littérature existante et une enquête auprès des acteurs économiques locaux - 5) une analyse de l'état du bâti - 6) des réunions de travail tout au long de l'étude avec le groupe de travail des élus « cœur de village », une présentation en Bureau municipal et en Bureau municipal élargi.

Le 19 octobre, les projets liés au « cœur de village » ont été présentés lors d'une réunion publique au Totem, à Lagny, suivie d'une permanence en mairie de Conches le 21 octobre. Plusieurs options ont été présentées.

Première option : maintenir Conches dans son état actuel (entretien des bâtiments selon les moyens courants de la Commune), c'est-à-dire un village conservé à l'identique mais avec la poursuite de la dégradation des équipements engendrant des fermetures devenant définitives. En effet, les bâtiments concernés ne sont plus au stade de l'entretien mais de la rénovation lourde et de la mise en sécurité.

Deuxième option : céder à des promoteurs les principaux terrains communaux pour la réalisation d'opérations immobilières afin de recueillir des moyens non négligeables pour d'autres travaux tels que la réfection des voiries, en misant sur les communes voisines pour fournir des services à la population conchoise. Ces apports financiers seraient toutefois ponctuels avec le risque de perte des quelques services dont disposent encore les Conchois et Conchoises.

Troisième option : la rénovation ou la réalisation d'équipements financée en partie par la cession de certains fonciers communaux et la recherche de ressources financières pérennes (location de locaux commerciaux et de services), cela de manière équilibrée sur les différents secteurs dits « cœur de village ». C'est la voie retenue par la majorité municipale.

Trois scénarios ont été élaborés pour le site Gustave Ribaud et trois scénarios pour la Ferme du Laurençon, le troisième scénario étant celui retenu par la majorité municipale. Un scénario unique a été élaboré pour le site de la Grange, correspondant aux demandes exprimées par la population de Conches pendant l'étude urbaine.

La cession de la Ferme du Laurençon à un ou des opérateurs pour la construction de logements avec maison médicale, commerces et services en rez-de-chaussée, en lieu et place des bâtiments actuels, apparaît comme l'une des principales sources de financement pour permettre la création de nouveaux commerces/services à la population. Avec trois priorités :

- 1/ l'ambiance du site doit être conservée, avec son cachet de « ferme briarde », ce qui imposera un cahier des charges architectural rigoureux (constructions R+1+combles).
- 2/ Les professionnels (salon de coiffure, pharmacie, professions médicales et paramédicales) doivent disposer de meilleures conditions d'exercice dans des locaux modernes.
- 3/ La Commune devra rester propriétaire des rez-de-chaussée commerciaux et de services (pour les recettes locatives et pour la maîtrise du type d'activités qui s'installent).

Une opération par phases permettra de démolir et construire les différentes parties de la Ferme du Laurençon de manière à ce que les professionnels cités au-dessus puissent poursuivre leur activité jusqu'à ce qu'un nouveau local soit mis à leur disposition.

De l'autre côté de la rue de la Jonchère, la salle multisports, fermée depuis le mois d'août 2023 pour raisons de sécurité, pourrait être remplacée par une halle ouverte. La construction d'un gymnase est hors de portée financièrement et un tel équipement serait surdimensionné par rapport à la taille de la commune. Le bâtiment des associations et des services techniques sera rénové ainsi que ses abords.

Un consensus existe pour regrouper tous les écoliers Conchois dans une même école, l'école intercommunale du Val Guermantes, avec les écoliers Guermantais, sous gestion du Sivom Conches-Guermantes. Ils bénéficieront ainsi tous de bonnes conditions d'accueil, sur un site offrant de belles possibilités de rénovation et de réaménagement. Cela impliquera de mettre au point des solutions aux problèmes de circulation et de stationnement avenue Marcel Proust.

La majorité municipale s'est engagée à maintenir le site Gustave Ribaud comme un lieu au service de la population et non comme un secteur de promotion immobilière. Il est ainsi prévu l'aménagement d'un parc public avec la conservation d'un bâtiment de l'école pour accueillir des activités associatives, culturelles, intergénérationnelles... La vente de la parcelle supportant un bâtiment de bureaux rue de l'Ermitage, à côté de l'école, et de la frange Nord du site de l'école pour quelques lots à bâtir de maisons individuelles, fournira un apport financier.

Un consensus se dégage aussi pour la réouverture de la Grange, équipement emblématique, ce qui conduira à lancer dès 2024 sa rénovation et à réaménager les abords.

L'espace Boitel sera arboré. Le projet de terrain de basket 3*3 à côté de l'aire de jeux n'a pas été retenu, en raison des nuisances potentielles pour les riverains ; la réflexion se poursuit sur un autre lieu d'implantation.

Les activités sportives au sein de la commune pourront se déployer en extérieur (projet de parcours de santé et petits équipements d'activités sportives) mais aussi pourraient prendre place pour certaines d'entre elles à l'intérieur de la Grange rénovée, moyennant un travail spécifique (sols, équipements amovibles).

Le sport à l'école devra s'organiser au sein de l'école unique du Val Guermantes, le SIVOM pouvant développer des équipements sportifs et multifonctionnels pour des usages scolaires, périscolaires ou extrascolaires.

Un PPI (plan pluriannuel d'investissement) sur 5 ans (2024 à 2028) a été établi de manière prudente et pragmatique, utilisant le fruit des ventes de foncier mais n'incluant pas les futures subventions. Il restera au final un coût à la charge de la Commune, évalué actuellement (chiffrage octobre 2023) à 650 000 euros une fois toutes les opérations réalisées, hors subventions. Pour des raisons de confidentialité (négociations à venir avec des opérateurs), les chiffres du PPI ne sont pas publics : ils seront publiés au fur et à mesure du déroulement des opérations. Au global, les financements consisteront en des cessions de fonciers, des subventions, et une part du fruit de la vente des logements sociaux, les marges de manœuvre dégagées par l'augmentation de la taxe foncière devant être utilisées pour d'autres travaux dans la commune, notamment pour la rénovation de trottoirs et chaussées.

Accusé de réception en préfecture
077-217701242-20231216-874231-DE
Date de réception préfecture : 16/12/2023

41/52

A terme, les transformations des sites dits « Cœur de village » seront les suivantes : une Grange rénovée, un nouveau parc avec des locaux polyvalents sur le site Gustave Ribaud, des locaux commerciaux, de services et médicaux neufs sur le site du Laurençon, des espaces publics et un espace Boitel améliorés et embellis.

Il est désormais utile de délibérer sur les grandes orientations du « Cœur de village » afin de pouvoir lancer les premières étapes sur l'année 2024.

DELIBERATION

10 DELIBERATION N°2023-164 : Grandes orientations en matière de Cœur de village.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité, par :

- vote : UNANIMITE - contre : 0 - abstention : 0

- **VALIDE** les scénarios en annexe de la présente délibération. (Secteur Gustave Ribaud, secteur Ferme du Laurençon, de part et d'autre de la rue de la Jonchère secteur Boitel, secteur Grange).
- **VALIDE** un phasage sur 5 ans (2024 à 2028 inclus).
- **DIT** que chaque projet futur (Grange, Boitel, parc Gustave Ribaud, Ferme du Laurençon) fera l'objet de concertations spécifiques (réunions sur sites, ateliers ou réunions publiques).

SECTEUR GRANGE :

- **VALIDE** la rénovation de la salle des fêtes dite la Grange et de ses abords.
- **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant, à signer tous documents ou autoriser toutes actions nécessaires, en lien avec la rénovation de la salle des fêtes dite la Grange et ses abords.

SECTEUR FERME LAURENCON (au sud de la rue de la Jonchère) :

- **VALIDE** la cession à un ou des opérateurs d'aménagement du secteur de la ferme du Laurençon afin de construire des logements, une maison de santé ainsi que des commerces et services.
- **VALIDE** la conservation des commerces et des services existantes suivants : salon de coiffure, pharmacie, professions médicales et paramédicales, au sein de la Ferme.
- **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant à signer tous documents ou autoriser toutes actions concernant la création de logement, de commerce et de service ainsi que le maintien des commerces et des services suscités.
- **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant, à signer tous documents ou autoriser toutes actions nécessaires, en lien avec la cession à un ou des opérateurs d'aménagement sur le secteur de la ferme du Laurençon.

SECTEUR SALLE MULTISPORT/SERVICES TECHNIQUES /LOCAUX ASSOCIATIFS LAURENCON (au nord de la rue de la Jonchère) :

Accusé de réception en préfecture
077-217701242-20231215-874231-DE
Date de réception préfecture : 15/12/2023

42/52

- **VALIDE** la fermeture définitive et la démolition de la salle multisport située sur le secteur Laurençon, rue de la Jonchère.
- **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant, à signer tous documents ou autoriser toutes actions nécessaires, en lien avec la démolition des bâtiments sur le secteur Laurençon au nord de la rue de la Jonchère.
- **VALIDE** le remplacement de la salle multisport par une halle ouverte.
- **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant, à signer tous documents ou autoriser toutes actions nécessaires, en lien avec le remplacement de la salle multisport par une halle ouverte
- **VALIDE** la conservation du bâtiment associatif et des locaux des services techniques situé sur le secteur Laurençon au nord de la rue de la Jonchère avec un objectif de rénovation du bâtiment et d'aménagement de ses abords.
- **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant, à signer tous documents ou autoriser toutes actions nécessaires, en lien avec le bâtiment associatif, les locaux des services techniques et l'aménagement des abords.

SECTEUR BOITEL :

- **VALIDE** la conservation de l'espace BOITEL en parc public qui nécessitera des aménagements paysagers et des équipements d'utilité publique.
- **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant, à signer tous documents ou autoriser toutes actions nécessaires en lien avec les projets de réaménagement de l'espace BOITEL.

SECTEUR GUSTAVE RIBAUD :

- **VALIDE** le projet de vente d'une partie du foncier communal de l'école Gustave Ribaud (partie nord de l'école avec les bâtiments nord) et du foncier communal rue de l'Ermitage afin d'y créer plusieurs lots dont un comportera le bâtiment commercial dit Phénicia et les autres destinés à des pavillons.
- **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant, à signer tous documents ou autoriser toutes actions nécessaires, en lien avec ces ventes.
- **VALIDE** la démolition de la partie Nord de l'école Gustave Ribaud (abritant actuellement une cantine, le hall principal, 2 classes et la garderie).
- **VALIDE** la préservation d'environ 2250 m2 sur le site de l'école pour la réalisation d'un parc et d'équipements publics.
- **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant à signer tous documents ou autoriser toutes actions en lien avec la démolition des bâtiments cités ci-dessus : cantine, bâtiment principal avec deux classes, hall principal et garderie de l'école Gustave Ribaud.
- **VALIDE** la conservation du pavillon Ribaud (abritant deux anciennes salles de classe) ainsi que des toilettes et du préau afin de les faire évoluer en équipement public (activités culturelles, de loisirs, intergénérationnelles etc.).
- **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant, à signer tous documents ou autoriser toutes actions nécessaires, en lien avec les travaux de rénovation du pavillon Ribaud.

Pour extrait certifié conforme,
Fait et délibéré à Conches sur Gondoire
Le 14.12.2023

Accusé de réception en préfecture 077-217701242-20231215-874231-DE Date de réception préfecture : 15/12/2023
--

Madame la Maire

- certifie le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de l'obtention de ce caractère exécutoire. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

En vertu de l'article L. 2131-1 du C.G.C.T.
Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère
exécutoire de cet acte, pour avoir été transmis au
Représentant de l'Etat le 15.12.2023
Et publié le 15.12.2023
Pour le Maire et par délégation,
Hugo ROCH, Directeur Général des Services

Madame la Maire
Martina DACQUERRE



Directeur Général des Services
Hugo ROCH



Accusé de réception en préfecture
077-217701242-20231215-874231-DE
Date de réception préfecture : 15/12/2023

44/52

OBSERVATIONS, PROPOSITIONS ET CONTRE-PROPOSITIONS DU PUBLIC

M^r JEOFFREY VERQUIN 06.34.40.26.64

PARCELLE : 11 rue de Châtelet 77600 COURCHES

La maison ne pouvant pas être renouée car elle est trop ancienne et vétuste (présence d'amiante et passoire énergétique), est-il possible de la détruire et de la reconstruire à l'identique en ayant un R1 car actuellement c'est un plein pied ?



(Annexe 6)

Voisins

Noms Prénoms VIX Laurence et Grégory

Adresses 5 allée de Chanteloup 77600 Bondes S/g.

Je soussigné ... , demeurant à ... , vient d'apprendre que ma maison faisait l'objet d'une modification du règlement de PLU en contraignant toute forme de construction.

Je ne suis pas d'accord avec cette modification que je ne comprends pas et demande à rester sur la réglementation précédente.

Déposé le 22/12/23 à la mairie de Bondes -

Mairie de Bondes
ARRIVÉ

22 DEC. 2023

N°

Et annexé par le CE au registre d'enquête
44

46/52

Numero 7
540/542
542
711
709

Voisins

Noms Prénoms

CONZALEZ José (Sei Laman)

Adresses

96 Route de Torfennay
77600 Conches & Gondouvre

Je soussigné ... , demeurant à ... , vient d'apprendre que ma maison faisait l'objet d'une modification du règlement de PLU en contraignant toute forme de construction.

Je ne suis pas d'accord avec cette modification que je ne comprends pas et demande à rester sur la réglementation précédente.

0608058947

parcelle 1249.
540
542
541
711
709

(Annexe 8)

Voisins

Noms Prénoms CAZAS François

Adresses 5 rue du Toule Boucier
77600 Conches/s/Pocheville

Je soussigné ..., demeurant à ..., vient d'apprendre que ma maison faisait l'objet d'une modification du règlement de PLU en contraignant toute forme de construction.

Je ne suis pas d'accord avec cette modification que je ne comprends pas et demande à rester sur la réglementation précédente.



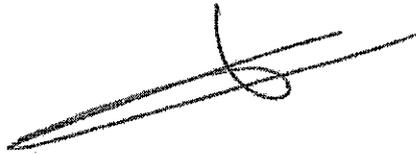
(Annexe 9)

Voisins

Noms Prénoms D VOÛS christophe
Adresses 7 rue du moulin Buisson
77 CONCHES

Je soussigné ... , demeurant à ... , vient d'apprendre que ma maison faisait l'objet d'une modification du règlement de PLU en contraignant toute forme de construction.

Je ne suis pas d'accord avec cette modification que je ne comprends pas et demande à rester sur la réglementation précédente.



u9/52

(Anupelo)

Voisins

Noms Prénoms NGUYEN Jacqueline
Adresses 1 allée Chateaufort - 77600 Comches

Je soussigné ... , demeurant à ... , vient d'apprendre que ma maison faisait l'objet d'une modification du règlement de PLU en contraignant toute forme de construction.

Je ne suis pas d'accord avec cette modification que je ne comprends pas et demande à rester sur la réglementation précédente.



(Annexe 11)

Voisins

Noms Prénoms *Ramiel*

Adresses *Coccolle Louis Baulle*
77100 Jaquy sur Marais

Je soussigné ... , demeurant à ... , vient d'apprendre que ma maison faisait l'objet d'une modification du règlement de PLU en contraignant toute forme de construction.

Je ne suis pas d'accord avec cette modification que je ne comprends pas et demande à rester sur la réglementation précédente.

Modifications complémentaires par la commune à apporter du 22/12/2023

Zone concernée	Nature de la correction
Toutes les zones	Retirer l'article A-1-4 qui autorise les panneaux photovoltaïques au sol que la commune ne souhaite pas
Zones N et UP	Absence de réglementation en cas de démolition.
UC	Mieux préciser les enjeux environnementaux en rappelant les zones paysagères dont certains propriétaires ont acquis une partie de la sente. Obligation de l'entretenir et de respecter la réglementation de la protection.
Cartes graphiques	Complément sur les zones humides sur les protections paysagères et la zone protégée Brosse et Gondoire. Remettre une cartographie complète des ZH potentielle de la commune de Conches.
Zone Humide	Les zones humides identifiées A, B, C (1, 2, 3) sont à protéger. Il faudrait une réglementation spécifique aux ZH quelque soit leur zonage (N, A ou U). Réglementation prenant compte des recommandations de Marne et Gondoire, du porter à connaissance du département de Seine et Marne. En rappelant que la zone UP le long du châtelet est une zone sensible puisqu'elle borde la trame bleue et verte de la Gondoire.



compléments zones N et UP à revoir avec les cahiers

[Handwritten signature]

