



# REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU DE NEMOURS

*BILAN DE LA CONCERTATION*

*ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU 19 SEPTEMBRE 2024*



1, rue N. NIEPCE  
45700 VILLEMAMDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
Courriel : urbanisme@terr-am.fr

Accusé de réception en préfecture  
077-217703339-20240919-D-2024-80-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024





# TABLE DES MATIERES

1	La démarche de concertation et ses objectifs.....	4
2	La concertation dans la cadre de révision allégée n°1 du PLU de Nemours.....	5
2.1	Les modalités de la concertation.....	5
2.2	Organisation de la concertation préalable.....	6
3	La participation.....	7
4	L'information.....	10
4.1	Via le site internet de la commune.....	10
4.2	Via le bulletin d'informations municipal.....	12
4.3	Via des affichages.....	13
4.4	Via la presse locale.....	15
5	L'expression.....	19
5.1	Les modalités d'expression mises en place.....	19
5.2	Réponse aux remarques inscrites dans le cadre de la concertation.....	20
6	Conclusion.....	59
7	Annexes.....	60
7.1	Compte-rendu de la réunion publique.....	61
7.2	Support de présentation de la réunion publique.....	66

# 1 LA DEMARCHE DE CONCERTATION ET SES OBJECTIFS

---

La loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation du public pendant l'élaboration du projet de PLU. La présente procédure de Révision, dite « allégée » est soumise aux mêmes obligations.

Le Code de l'Urbanisme fait obligation pour les personnes publiques ayant l'initiative d'élaboration ou révision d'un PLU, d'organiser, le plus en amont possible des procédures administratives, la concertation dans des conditions fixées en accord avec les communes afin d'associer « pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées » (article L.103-2 du Code de l'Urbanisme).

À l'arrêt de la Révision allégée, le bilan de la concertation est présenté devant l'organe délibérant de la collectivité compétente. Le bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global.

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre d'un projet qui s'inscrit dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement. À ce titre, il est l'expression d'un projet politique et est élaboré :

- Avec les habitants dans le cadre de la concertation ;
- Avec les Personnes Publiques Associées prévues à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme et les personnes publiques qui demandent à être associées lors de la révision du projet.

Le PLU doit être un document global, prospectif et à la portée de tous. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, à un contenu adapté et à une meilleure compréhension du projet. C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs est menée tout au long de la phase technique de la révision « allégée » du Plan Local d'Urbanisme.

## 2 LA CONCERTATION DANS LA CADRE DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU DE NEMOURS

---

### 2.1 Les modalités de la concertation

---

La délibération du conseil municipal de Nemours, en date du 4 avril 2024, engage la procédure de révision allégée n°1 du PLU avec pour objectif d'engager une réflexion sur l'évolution et le devenir des fiches patrimoines de l'OAP n°12.

Également, cette délibération fixe les modalités de concertation qui sont poursuivies au fil de la procédure :

#### Extrait de la délibération du 4 avril 2024 du conseil municipal de Nemours :

Conformément aux articles L.153-11, L.103-3 et L.103-4 du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation suivantes [sont fixées] :

- Publications sur le site internet de la commune et dans le bulletin municipal ;
- Cahier d'observation mis à la disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture à la mairie de Nemours ;
- Mise à disposition des pièces du dossier à la mairie de Nemours, au fur et à mesure de leur élaboration.

La liste des modalités de concertation présentée dans la délibération est non-exhaustive. La commune se réserve le droit de mettre en œuvre des modalités de concertation supplémentaires. Ainsi, lorsque le pictogramme  figurera à l'annonce de la modalité de concertation dans la rédaction du mémoire, cela signifiera que celle-ci a été ajoutée en cours de concertation.

Le présent document vient dresser le bilan de l'ensemble des modalités de concertation mises en œuvre, afin de s'assurer du respect des objectifs fixés dans la délibération initiale. Ce document figurera au sein du dossier d'enquête publique de la procédure de révision allégée.

## 2.2 Organisation de la concertation préalable

---

Les outils et moyens de concertation mis en œuvre dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU de Nemours s'organisent en trois grandes catégories, à savoir :

- L'information ;
- La participation ;
- L'expression.

Ces différentes catégories et les outils correspondant à chacune d'entre elles sont détaillés dans le présent mémoire.

### 3 LA PARTICIPATION



#### Réunion publique

Afin de présenter le projet de révision allégée n°1 du PLU à la population et à l'ensemble des personnes intéressées, mais également au regard du contexte global autour de cette procédure (en particulier en lien avec le Foyer Dumée), la commune de Nemours a décidé d'organiser une réunion publique d'information.

Date : 1<sup>er</sup> juillet 2024

Lieu : Centre communal des Tanneurs, Nemours

Nombre de participants : environ 70 personnes

Objets : présentation de la procédure de révision allégée et des modifications apportées au PLU

La communication liée à la tenue de cette réunion publique a été faite dès le mois de juin 2024, via différents supports : affichage sur les panneaux lumineux, affiches placardées sur les panneaux d'informations (cf. paragraphe 4.3 du présent mémoire), mention sur les réseaux sociaux.



Figure 1 - Panneau d'affichage lumineux (juin 2024)



Figure 2 - Publication sur la page Facebook de la commune

De nombreuses personnes ont pris part aux échanges lors de cette réunion, manifestant leur opposition aux modifications apportées au PLU. Les élus de Nemours et techniciens en charge du dossier de révision allégée n°1 du PLU ont défendu leur projet et les modifications apportées.



Figure 3 - Réunion publique qui s'est tenue le 1er juillet 2024 (Commune de Nemours)

Un compte-rendu a été rédigé à l'issue de la réunion. Celui-ci est annexé au présent bilan de la concertation, ainsi que le support de présentation de la réunion. Un article de presse relatif à cette réunion publique a été publié par la suite dans l'Eclairer du Gâtinais :



Figure 4 - Article relatif à la réunion publique (Eclairer du Gâtinais, 10 juillet 2024)

## 4 L'INFORMATION

---

L'information du public sur la procédure de révision allégée n°1 du PLU est effectuée via divers supports d'informations. Des publications nombreuses sont ainsi réalisées, de telle sorte qu'un maximum de personnes soit tenu informé de cette procédure et puisse y prendre part.

Sont détaillés en suivant les supports plébiscités pour l'information.

### 4.1 Via le site internet de la commune

---

Dès le début de la procédure, la commune de Nemours a mis à jour son site internet, en créant une page dédiée à la révision allégée n°1 du PLU. Cette page internet permet ainsi de rappeler l'enjeu de la procédure, et de mettre à disposition du public les documents relatifs à la procédure :

- Le dossier au fur et à mesure de son avancement ;
- Les comptes-rendus de réunion et support de présentation.

La page internet dédiée à la procédure est mise en avant dès la page d'accueil, via la rubrique « FOCUS » :



Figure 5 - Capture d'écran de la page d'accueil du site internet de Nemours (août 2024)

☰ 🔍

# NEMOURS.fr

📄 📧

Site officiel de la ville

🏠 Accueil > Focus > Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme  
**RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la ville de Nemours a signé, en octobre 2018, une convention cadre avec l'Etat, la Caisse des dépôts, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et Action Logement.

Ce programme a permis d'établir un diagnostic du centre-historique ancien aboutissant à la déclinaison d'opérations portant sur les mobilités douces, les espaces publics, le commerce, l'habitat et le tourisme.

Parmi le plan d'actions définies dans ce programme, plusieurs opérations d'aménagement ont été ciblées comme potentiellement structurantes pour le centre-ville.

Toutefois, il s'avère que les orientations de conservation patrimoniale retenues au moment de l'approbation Plan Local d'Urbanisme de la ville en 2017, ne sont plus compatibles avec l'évolution des normes de la construction et la requalification indispensable de certains immeubles en état de vétusté.

Ces contraintes portent notamment sur les projets qui concernent les sites suivants :

- Les Moulins - rue Sanson
- Ancienne mairie et bibliothèque - rue Gaston Darley
- Bâtiment de la Pharmacie - 24 rue Gaston Darley
- Le Foyer - rue de la Bredauche et 7 rue du Docteur Dumée

A ce titre, il est proposé de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) N°12 intitulée « valorisation du patrimoine » du PLU par la mise en œuvre d'une procédure de révision allégée.

Conformément à la délibération 24/46 du 04/04/2024, un cahier d'observation est mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Nemours.

Le dossier portant sur la révision est disponible par ici :

- [page de garde](#)
- [bordereau des pièces](#)
- [note explicative](#)
- [OAP](#)
- [annonce légale RA PLU](#)

Une réunion publique s'est tenue le **lundi 1er juillet 2024**. A ce titre, vous trouverez ci-dessous, la présentation de la réunion publique ainsi que son compte-rendu :

- [présentation](#)
- [compte-rendu](#)

### ACCÈS DIRECT

- [Rendez-vous carte nationale d'identité & passeport](#)
- [Inscriptions scolaires et périscolaires](#)
- [Menus des cantines](#)
- [Billetterie saison culturelle](#)
- [Billetterie / agenda du Château-Musée](#)
- [Location de salles](#)
- [Travaux en cours](#)
- [Annuaire des associations](#)
- [Marchés publics](#)
- [Services publics](#)
- [Transports](#)
- [Recrutement](#)
- [OPAH-RU](#)
- [Objets trouvés](#)
- [Numéros d'urgence](#)
- [SMETOM de la Vallée du Loing - Déchèterie](#)
- [Derniers résultats électoraux](#)

### AGENDA

Sélectionnez une date

Figure 6 - Capture d'écran du site internet de Nemours – page dédiée à la procédure (août 2024)

## 4.2 Via le bulletin d'informations municipal

La commune de Nemours dispose d'un bulletin municipal édité tous les deux mois. Celui-ci permet aux habitants d'être tenus informés des évènements et des actualités de leur commune, des projets en cours, des animations, etc.

L'édition de juillet 2024 contient un article dédié à la procédure de révision allégée n°1 et qui appelle les personnes qui le souhaitent à prendre part à la concertation préalable, afin de faire remonter leurs remarques ou questions, via les modalités d'expression mises en place.

Cette édition est distribuée en format papier et est également accessible en ligne : <https://www.calameo.com/read/000003827ebf0ec18e9a4?trackersource=library>.



**MA VIE EN VILLE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

En date du 4 avril 2024, le Conseil Municipal a engagé une procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette procédure concerne spécialement les Orientations d'Aménagement de Programmation n°12, relatives à la « Valorisation du patrimoine ». Pour rappel, dans le cadre du PLU, cette OAP fixait des mesures de préservation du patrimoine bâti et naturel d'intérêt, recensées sur la commune, et plus particulièrement dans le centre-ville. À travers la procédure de révision allégée du PLU, la commune souhaite procéder à la modification de quatre fiches « patrimoine » qui sont intégrées dans cette OAP, afin de permettre la réalisation de projets d'aménagement à plus ou moins long terme. Plus particulièrement, les fiches concernées sont les suivantes : la fiche n°8 (bibliothèque), la fiche n°18 (pharmacie), la fiche n°41 (foyer Dumée) et la fiche n°43 (Moulin).

**Une concertation préalable est menée dans le cadre de cette procédure.** Vous pourrez :

- prendre connaissance des documents de travail mis à votre disposition au fil de leur élaboration, sur le site internet de la commune et à l'accueil de la mairie ;
- suivre l'avancée de la procédure sur le site internet de la commune ;
- consigner vos remarques sur cette procédure au sein d'un cahier d'observation dédié disponible à l'accueil de la mairie.

Une réunion publique a été organisée le 1<sup>er</sup> juillet dernier à la salle des Tanneurs afin d'échanger sur la procédure en cours.

**> Plus d'infos : 01 64 78 40 07  
ou [urbanisme@ville-nemours.fr](mailto:urbanisme@ville-nemours.fr)**

Figure 7 - Extrait du Nemours Info de juillet 2024 (p.7)

### 4.3 Via des affichages

---

La commune a également procédé à des affichages en différents lieux, de façon à ce qu'un maximum de personnes soit tenu informé de la procédure. Une affiche dédiée à la procédure a ainsi été réalisée, pour inviter les habitants à prendre connaissance du dossier et à participer à la réunion publique (cf. paragraphe n°3 du présent mémoire).



Figure 8 - Affiche relative à la procédure de révision allégée n°1

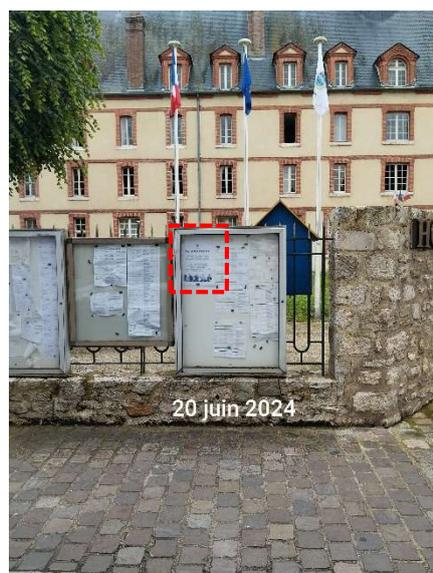


Figure 9 - Affiche relative à la procédure visible sur différents lieux -

A gauche : à l'accueil de la mairie / A droite : sur le panneau administratif devant la mairie (juin 2024)

Les panneaux lumineux ont également été utilisés pour informer la population de cette procédure :



Figure 10 - Panneau d'affichage lumineux

#### 4.4 Via la presse locale

---

Au fil de la procédure, de nombreux articles de presse ont été publiés, faisant mention de la procédure en cours. Ces articles sont essentiellement liés au sujet de la démolition du Foyer Dumée, qui s'avère être l'un des sites concernés par les fiches patrimoniales de l'OAP n°12 intégrées à la procédure de révision allégée.

Sont partagés en suivant les articles parus dans la presse locale :

→ **10 juin 2024**

Au regard des contestations existantes sur la possible démolition du Foyer Dumée, permise via les modifications apportées au PLU dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1, une visite sur le site a été organisée par les services de la municipalité de Nemours, en présence de la SEM du Pays de Fontainebleau (qui porte le projet sur le site), à laquelle étaient invités des journalistes et des membres de l'association Nemours Patrimoine, opposée au projet.

L'article, publié dans *La République de Seine-et-Marne*, fait mention de la procédure en cours.

SUD 77



Les guinguettes ont la cote

Lire en page 3

## Agenda

### MERCREDI

📍 Nemours. Racontine à la bibliothèque, lecture d'albums pour les 4-8 ans, à 15 h. Gratuit.

### VENREDI

📍 Nemours. Apéro au château-musée pour découvrir un lieu chargé d'histoire et des œuvres sous un angle inédit, de 17h à 19 h. Plein tarif : 7 €. Réservations sur le site [www.nemours.fr](http://www.nemours.fr).

📍 Nemours. Projection du film « Le dernier chasseur de rennes » au musée de Préhistoire (48 avenue Dailly) dans le cadre des journées européennes de l'archéologie. Un documentaire de Jean-Michel Martinetti, écrit par Laurent-Jacques Costa (60 min). À 20 h, gratuit. Infos au 01 64 78 54 80.

📍 Grez-sur-Loing. Rencontre Rôlistes à la Bulle Tech (83 rue Wilson), de 18 h à 22 h. Gratuit.

### SAMEDI

📍 Saint-Pierre-lès-Nemours. Concours de pêche, rue de l'Écluse à Chaintreuveville, par équipes de deux. 10 euros, infos au 06 14 75 60 35.

## Contacts

### Journaliste

Yoann Vallier : 06 60 18 27 51, mail : [yoann.vallier@larepublique.com](mailto:yoann.vallier@larepublique.com)

### Correspondants :

- Pays de Nemours : Julia Kozyk ([kozkykju@gmail.com](mailto:kozkykju@gmail.com)), Jean-Michel Kuczynski ([jmkuc@msn.com](mailto:jmkuc@msn.com)), Nicolas Boyer ([nicolas.boyer1023@orange.fr](mailto:nicolas.boyer1023@orange.fr))  
- La Chapelle-la-Reine : Catherine Badel ([catherine.badel77@gmail.com](mailto:catherine.badel77@gmail.com))



Clairement insalubre, l'ancien foyer Dumée n'est plus que l'ombre de ce qu'il était. YVONM77

## POLÉMIQUE. Faut-il sauver le Foyer Dumée ?

📍 NEMOURS. Deux associations du patrimoine qui s'affrontent et des Nemouriens divisés : l'avenir de l'ancien Foyer Dumée, qui doit être démolit pour y construire des logements, fait polémique. Une visite du site sous haute tension était organisée.

Si fallait prouver qu'il ne reste plus rien, ou si peu, à sauver du Foyer Dumée, la démonstration est réussie. Ce jeudi matin, c'est dans un contexte tendu que la mairie avait accepté la proposition de Bernard Glaminard du Gene (Groupe Écologique de Nemours et Environs), d'organiser une visite du bâtiment, abandonné depuis plus de 20 ans. La municipalité porte avec le SEM du pays de Fontainebleau un projet de démolition du bâtiment, pour laisser place à 31 logements neufs.

Le sujet divise les Nemouriens,

et deux associations s'opposent frontalement : le Gene, association historique, qui est pour la démolition, quand « Nemours d'avenir, Nemours patrimoine », nouvellement créée, est farouchement opposée. Alors, chacun avance ses arguments, et la polémique enfle, entre les prises de position diverses et les rumeurs accusatrices.

Rendez-vous était donc donné devant le Foyer, pour une visite in situ de ce qu'il reste de cette ancienne maison des associations, en compagnie de l'adjoint au patrimoine Philippe Roux et du directeur de la SEM Olivier Levallois.

Il avait connu ses heures de gloire avant que la Mission populaire ne s'en sépare en 2001. On connaît la suite : aucun projet lancé par les différentes municipalités n'a vu le jour, et le lieu est désormais totalement insalubre. « C'est une ruine », lançait le président du Gene (qui a vécu dans ce bâtiment NDLR) dans une tribune qui a fait par-

ler, et lui a valu des « attaques personnelles que je n'avais jamais connues. Penser que je puisse écrire sous la dictée du maire, c'est vraiment très mal me connaître ».

Avant d'entamer la visite, une délégation de « Nemours d'avenir » était présente, pour discuter avec la maire, et annoncer qu'elle ne visiterait pas les lieux : « Cette visite ne démontrera en rien que le foyer ne peut pas être réhabilité comme élément du patrimoine », déclarait son président Sergio Capasso.

### L'enquête publique est lancée

Possible ou pas, cette réhabilitation tant espérée par l'association ? Valérie Lacroute est catégorique : « Mettre des associations ici, ce n'est pas possible, et c'est une charge que la ville ne peut pas porter. On a tenté plusieurs projets en vain, et la solution de la

SEM est la meilleure pour la ville ».

C'est donc casque de chantier sur la tête que nous avons pu découvrir l'état du bâtiment, pour le moins éloquent. Plafond qui s'effondre, murs en mille morceaux, vitres cassées, nature qui reprend ses droits : le temps et les squats successifs ont fait leur œuvre. On retrouve ici ou là les vestiges de la vie qui animait l'ancien presbytère, comme l'orgue de l'ancienne salle de danse qui semble prêt à se désintégrer ou l'iconique escalier avec sa fresque à moitié détruite.

En sortie de visite, la discussion a repris sur le trottoir : « On s'inquiète aussi pour le Moulin, la pharmacie », ajoutait Marie-Jeanne Berna, qui a géré le Foyer pendant plus de 10 ans. « C'est vrai que j'ai l'habitude de faire n'importe quoi avec le patrimoine de Nemours », répondait Mme Lacroute. Regardez ce qu'on a fait au Pavillon Hugo ! ».

L'affaire a également pris un tournant politique, avec l'intervention en conseil municipal, puis sur ses réseaux, de Volkan Algü, qui a « changé d'avis » sur le sujet : « Valérie Lacroute est maire depuis 2008, dit-il, détaillant la longue liste de projets non retenus par la mairie pour redonner vie au site. Qui a tué ce bâtiment vu qu'en 2013 il était possible d'en faire des commerces ? Qui ne s'en est pas occupé ? ».

Puisque chaque partie restera sur ses positions, il va falloir attendre le résultat du recours gracieux lancé par la mairie contre la révision allégée du PLU, permettant à la SEM de lancer son projet. « Si nous ne recevons pas de réponse point par point, nous ferons un recours en justice », assure Sergio Capasso. L'enquête publique vient d'être lancée, et les Nemouriens peuvent se rendre en mairie pour consulter le dossier et donner leur avis.

• Yoann VALLIER



Discussion vive entre la maire et le président de la nouvelle association de défense du patrimoine de Nemours. YVONM77



L'orgue ne jouera plus aucun morceau. YVONM77



Les vitres non cassées sont rares. YVONM77



Le mythique escalier et sa fresque. YVONM77

→ 12 juin 2024

Cet article, publié dans *L'Eclaireur du Gâtinais*, mentionne également la visite qui a été organisée au Foyer Dumée.

Une visite sous haute tension...

## À l'intérieur du foyer Dumée

Judi 6 mai, la ville organisait une visite du foyer Dumée pour la presse et le GENE avec la SME de Fontainebleau. Opposée à sa destruction, l'association Nemours Patrimoine également invitée a refusé de rentrer dans le bâtiment (voir encadré).

Organisée à la demande « indépendante » du GENE précise le président Bernard Glaminard attaqué pour son dernier communiqué sur le foyer « soit-disant écrit sous la dictée du maire, un comble », la visite s'est faite sans les opposants au projet immobilier porté par la SME et nécessitant la démolition de l'ancien foyer protestant.

Casque de chantier sur la tête, Valérie Lacroute mène la visite au fil des trois bâtiments « hétéroclites, non classés et composés de trois différents niveaux plus des intermédiaires ». Fenêtres brisées, planchers disparus, plafonds menaçant de s'écrouler, murs effrités, tagués, moisissures... Le foyer fermé depuis 2001, rénové par petits bouts, squatté, est en piteux état. Mais est-il restaurable ? « Pièces étroites, plafonds bas, tel quel la structure est inutilisable. Les murs de pierres bétonnés et sans doute infiltrés d'eau lors des inondations laissent craindre pour la viabilité de l'ossature. Sans parler au grenier des entrants de la charpente désolidarisés, une réhabilitation serait coûteuse et surtout très compliquée », commente l'adjoint au patrimoine bâti et architecte Philippe Roux.

« Le bâtiment, la façade, nous voulions les conserver, mais techniquement cela ferait grimper le prix des appartements, qui achèterait ? », exprime le maire défendant son conseil de ne pas « être bâtisseur pour bâtir ». « Quand on peut conserver un bâtiment, on le garde. À l'image du pavillon Hugo que l'opposition voulait démolir. Vu les fondations existantes, il était plus judicieux de rénover plutôt que reconstruire », appuie-t-elle. « Personne ne se demande pourquoi l'ancien maire Jean-Pierre Béranger avait préempté le foyer pour qu'il reste nemouriens », lance le président du GENE à la fin de la visite. « Afin d'éviter des projets avec des fonds étrangers pas clairs », répond Valérie Lacroute interpellée à la sortie. « Vous allez visiter les autres bâtiments menacés par la modification du PLU ? », ironise Sergio Capasso habitant juste en face. « Vous êtes ici depuis 1 an et demi, vous n'avez jamais vu l'intérieur du foyer », rétorque le maire. « Quand nous sommes arrivés, il y avait un appel à projet pour le foyer et l'on vous faisait confiance », objecte Jeanne Papa, compagne du président de Nemours patrimoine.

**À suivre.** Vendu pas vendu ? Le SME a signé une promesse de vente classique et attend le fin de la révision du PLU pour déposer son permis de construire. La consultation des habitants a débouché, un cahier d'observation est disponible en mairie ainsi que les documents consultables. Une réunion publique est prévue lundi 1<sup>er</sup> juillet, à 18 heures, aux Tanneurs.

Pour Sergio Capasso, président de Nemours patrimoine, la ville a la responsabilité de préserver son patrimoine.

**Les défenseurs du foyer refusent la visite**

**RÈGLEMENT DE COMPTE DANS LA RUE.** « Cette visite ne démontrera pas que le foyer ne peut être réhabilité comme élément du patrimoine communal dont la préservation est sous la responsabilité de la ville. Cette visite ne peut pas justifier sa démolition, nous n'y participerons pas », expliquait au maire Sergio Capasso, président de Nemours patrimoine. « Cette visite ne répond pas au recours gracieux que nous vous avons envoyé au sujet des procédures irrégulières de la révision alléguée au plan local d'urbanisme pour permettre à la SME de Fontainebleau de détruire le foyer pour construire des logements et obtenir des fonds perçus par la mairie dans le cadre d'Action cœur de ville », enchaînaient les 8 militants présents. « Je vous répondrai par écrit, nous sommes ici pour visiter le foyer avec la presse. Action cœur de ville n'apporte pas de financement juste pour les études. La ville n'a pas les moyens de rénover le foyer et d'assumer le coût de fonctionnement d'un autre bâtiment public, nous en avons déjà beaucoup », répondait Valérie Lacroute. « Vous parlez d'argent, mais vous en avez trouvé pour d'autres projets comme la création d'une crèperie pour 1,5 million », enchaînait Sergio Capasso. « Le projet a été revu avec le retrait de la terrasse couverte et nous sommes à 700.000 € », corrigeait le maire taquinée sur la réelle utilité des casques de chantier prévus pour la visite. « Les élections se rapprochent, je vous invite à monter une liste, nous sommes libres de visiter comme nous le souhaitons », concluait Valérie Lacroute en entrant dans le foyer. Le recours déposé par l'association vise le retrait « pour excès de pouvoir et illégalité » de la délibération du conseil municipal du 4 avril dernier, concernant la procédure de révision alléguée du PLU. « L'extrait du registre du conseil annexé au cahier d'observation disponible en mairie évoque une réflexion sur l'évolution et le devenir des fiches patrimoniales, alors que dans le délibéré du conseil il est écrit que cette révision a pour objet de modifier certaines fiches patrimoniales, ce qui nécessiterait plus qu'une révision alléguée du PLU », résume l'association dénonçant « un extrait tronqué et amputé frisant la tromperie ». L'association a aussi sollicité par écrit le sous-préfet. Ce dernier a rappelé dans sa réponse « que la bâtisse non classée présentait des défaillances structurelles et que selon le maître d'ouvrage il est inenvisageable de la conserver en l'état. Néanmoins, de part son caractère patrimonial, une préservation de la façade est préconisée ».



Le foyer est composé de trois bâtiments ayant chacun des niveaux de planchers différents.



Les murs de pierres bétonnés lors d'anciennes rénovations empêchent de mesurer l'état réel de la structure.



Accusée de ne pas avoir soutenu des projets privés, le maire rappelle que certains prévoyaient de démolir le bâtiment arrière.

Figure 11 – *L'Eclaireur du Gâtinais*, 12 juin 2024



## 5 L'EXPRESSION

### 5.1 Les modalités d'expression mises en place

Pour inciter les habitants à prendre part à la procédure de révision n°1 du PLU et à faire remonter leurs demandes / souhaits, une affiche adaptée a été réalisée et diffusée (cf. paragraphe 4.3 du présent mémoire).

Également, plusieurs moyens sont mis en place pour permettre à la population de s'exprimer :

- Un registre de concertation papier, disponible à l'accueil de la mairie de Nemours depuis le 28 mai 2024 accompagné du dossier de révision allégée, complété au fur et à mesure de son avancement ;
- La possibilité d'adresser des courriers et des courriels ([urbanisme@ville-nemours.fr](mailto:urbanisme@ville-nemours.fr)) aux élus en charge de la procédure.

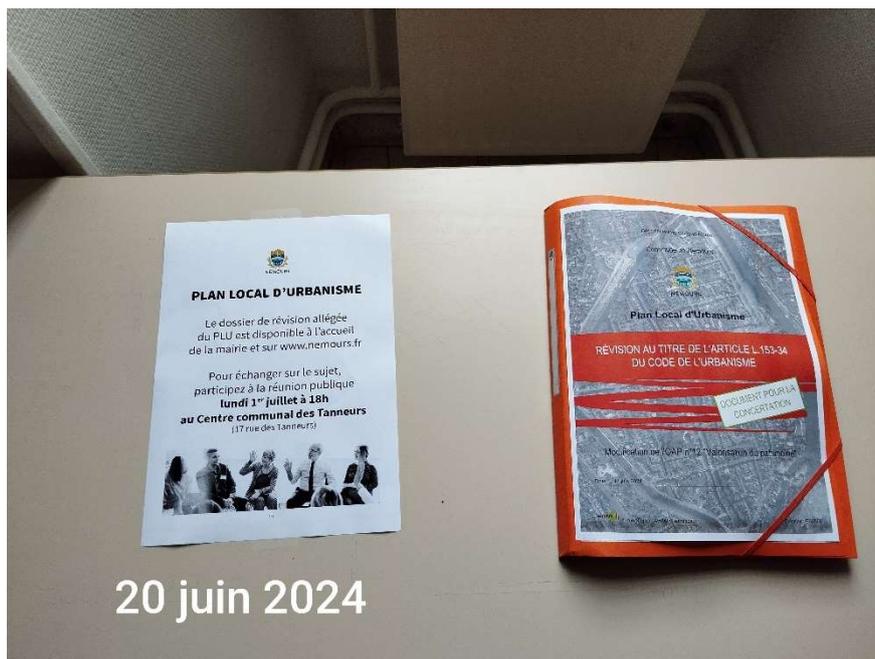


Figure 13 - Le dossier papier de la procédure disponible à l'accueil de la mairie

## 5.2 Réponse aux remarques inscrites dans le cadre de la concertation

---

Tout au long de la phase technique de la procédure, les habitants et autres personnes intéressées ont pu faire part de leurs remarques, questionnements et souhaits de modifications du dossier.

Au total, 36 remarques ont été inscrites dans le registre de concertation. L'intégralité de ces remarques s'oppose aux modifications apportées au document d'urbanisme, dans le cadre de la présente procédure de révision allégée n°1 du PLU. A noter que bon nombre de remarques marquent la confusion entre les projets réellement envisagés et les modifications apportées au PLU.

Les pages suivantes reprennent les remarques qui ont été formulées ainsi que les réponses apportées par la commune.

→ Observation n°1 – 1<sup>er</sup> juin 2024

Date =	NOM - Adresse - mail
1 juin	BERNA Marie-Jeanne
Observations :	<p>Je note qu'il a fallu que nous vous adressions une lettre recommandée pour que vous respectiez la loi et mettiez à disposition ce cahier.</p> <p>Je note que les études doivent être faites pour démontrer qu'en conservant la structure actuelle des bâtiments à caractère patrimonial il est impossible de réhabiliter le bâtiment appelé FOYER.</p> <p>Je note enfin que nous avons envoyé à Madame la Maire un recours à l'amiable et que nous n'avons pas de réponse.</p> <p>M. J. Berna</p>

**Réponse de la commune** : Le cahier de concertation papier, disponible à l'accueil de la mairie, a été ouvert à partir du 28 mai 2024. Celui-ci a été rendu disponible jusqu'à la fin de la phase technique de la procédure, le 02/09/2024. De plus, concernant les études structurelles, celles-ci ont déjà été menées et figurent en annexe de la notice explicative de la présente procédure.

Concernant le recours à « l'amiable », dit gracieux, en date du 02/05/2024, la commune y a répondu pendant le délai légal de réponse qui est de 2 mois, le 24/06/2024, réceptionné le 26/06/2024.

→ Observation n°2 – 3 juin 2024

Nous constatons ce jour, que l'extrait du Conseil municipal du 4 avril, annexé à ce cahier d'observation, a été modifié et tronqué et de nouveaux éléments y ont été rajoutés, ce qui est à notre avis illégal.

Il est amputé de l'argumentaire précédant le vote de la révision alléguée du PLU. Argumentaire dont il ressortait que vous demandiez la levée des contraintes portant notamment sur les projets qui concernent les sites suivants : Les Moulins, l'ancienne mairie et bibliothèque la pharmacie et le Foyer.

Il a été modifié. Pour la population et les élus non avertis, dans l'extrait que vous avez annexé, il est dit que l'objectif de la révision du PLU est « d'engager une réflexion sur l'évolution et le devenir des fiches patrimoniales ». Rien de précis, rien de grave, pas de quoi s'alarmer ! En réalité le compte-rendu du Conseil municipal indiquait lui « de prescrire la révision alléguée du PLU de Nemours, avec pour objectif de modifier certaines fiches patrimoniales de l'OAP N°12 » (fiches clairement identifiées dans l'argumentaire). Il s'agissait donc de modifier et non de réfléchir sur...!

Voilà ce qu'inclut cet extrait tronqué et amputé, qui manque donc de la plus élémentaire transparence ! et frise la tromperie.

A noter que lors du Conseil municipal il s'agissait bien des 4 bâtiments, cités plus haut, tandis que dans le résumé envoyé à Monsieur le Préfet, il s'agit de toutes les fiches concernant l'OAP N°12, puisque rien n'est précisé permettant de comprendre quels sont les bâtiments concernés. Ce flou vous a permis de ne pas être réinterrogé par le contrôle de légalité.

Par contre ce flou, cet élément rajouté sont alarmant ! vous abordez dans cet « extrait » une raison à cette révision alléguée du PLU, qui n'a pas été indiquée dans le compte-rendu du Conseil municipal. : « l'objet unique de la révision du PLU de Nemours consiste à réviser une contrainte édictée en raison de la qualité des sites et plus spécifiquement à engager une réflexion sur l'évolution et le devenir de certaines fiches patrimoniales de l'OAP N°12 ». Dans le compte-rendu du Conseil municipal vous souhaitez modifier juste 4 fiches et non certaines fiches dont le nombre est maintenant indéfini dans cet « extrait » annexé. Comptez-vous modifier les 43 fiches !

Autres éléments rajoutés. Le préliminaire à la délibération n'indique pas que l'objet unique de la révision consistait « à réviser une contrainte édictée en raison de la qualité des sites ». Cette phrase est sortie de l'ensemble du paragraphe de l'article L 153 34 du code de l'urbanisme dans lequel il est dit que « la révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ». Dans l'esprit du législateur il s'agissait de réduire une protection qui avait été édictée lors de l'élaboration du PLU à causes des risques de nuisance, ou à cause d'une mauvaise qualité des sites qu'on aurait améliorés depuis. A cause de faits nouveaux, positifs, on réduit donc la protection. Or, telle qu'est la nouvelle rédaction proposée, on a l'impression au contraire qu'on enlève la protection des bâtiments parce qu'ils se seraient dégradés.

De plus, les arguments invoqués pour cette procédure ont changé depuis le 4 avril où il était indiqué : « il s'avère que les orientations de conservations de patrimoine retenues au moment de l'approbation du Plan Local d'urbanisme de la ville en 2017 ne sont plus compatibles avec l'évolution des normes de la construction et la requalification indispensable de certains immeubles en état de vétusté ».

Argument par ailleurs irrecevable : quel est le rapport entre l'état d'un bâtiment et son intérêt patrimonial dans la mesure où il n'est pas devenu source d'un danger imminent ? Un bâtiment qui a un intérêt patrimonial, l'a pour des raisons historiques ou architecturales ou liées à son histoire locale ou à l'image qu'il donne à la ville, ou à des éléments naturels comme une rivière. A-t-on déjà vu des bâtiments qui font partie du Patrimoine d'une ville ne pas être rénovés ou réhabilités à un moment ou a un autre de leur vie ? Il est de la responsabilité d'une ville d'entretenir ces bâtiments patrimoniaux.

Merci Madame le Maire de bien vouloir rectifier cet extrait du registre des délibérations du Conseil municipal qui est irrégulier et annexer au présent cahier d'observation le compte-rendu de la délibération du Conseil municipal.

le jour 3 juin 2024  
Marie-Josée POIRAN  
Nicole Jousseaume  
Véronique TARA  
Vu ce jour le 3/6/2024  
C. TARRAY

2

**Réponse de la commune** : la délibération a été prise le 4 avril 2024 et fixait un objectif : celui d'engager une réflexion sur le devenir de certaines fiches qui composent l'OAP n°12. La réflexion est le propre d'une procédure de révision alléguée qui, au regard des nombreuses consultations qu'elle comprend, suppose que des changements peuvent intervenir avant que la procédure entre réellement en vigueur. Ainsi, le dossier qui est proposé pour l'arrêt en conseil municipal ne sera peut-être pas le même que celui qui sera, dans plusieurs mois, approuvé en conseil municipal. Les avis des Personnes Publiques Associées, du commissaire enquêteur, des requérants lors de l'enquête, etc. pourront être pris en compte par la municipalité, ce qui nécessitera alors des ajustements règlementaires. Cela confirme l'emploi du terme de « réflexion », utilisé dans la délibération de prescription.

De plus, cette délibération figure comme les prémices de l'ensemble de la procédure. Ainsi, au fil de la réflexion et des échanges, les arguments s'étoffent.

- 4 JUIN 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Non à la destruction du  
foyer et autres bâtiments  
emblématiques qui font le charme  
de Nemours (... surtout quand on  
voit la "rénovation" d'une  
vieille maison place Jean Jaurès)

NMB  
vieille maison

**Réponse de la commune** : L'état actuel du Foyer Dumée ne permet pas sa réhabilitation, en témoigne l'étude structurelle réalisée et annexée au dossier de révision allégée n°1 du PLU. La commune à travers ce projet contribue au maintien de l'activité dans le centre-ville et au renouvellement du parc de logements. Par ailleurs, l'impact patrimonial sera modéré étant donné que les principales caractéristiques architecturales seront reprises dans le cadre du futur bâtiment.

→ Observation n°4 – 4 juin 2024

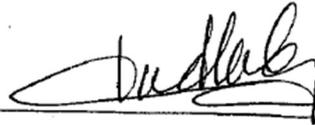
Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Détruire le Foyer c'est une faute morale au vu de sa vocation culturelle et sociale depuis le 14<sup>e</sup> siècle et au vu de sa valeur architecturale et patrimoniale.

D'autre part les méthodes employées pour sa destruction sont également d'un autre siècle

Nicolas Zvanenko



**Réponse de la commune** : la commune de Nemours ne nie pas l'importance du Foyer Dumée pour l'histoire de la Ville. Cependant, cela fait désormais une vingtaine d'années que le bâtiment n'est plus occupé et la dégradation de sa structure, désormais flagrante, s'est amplifiée avec les inondations. Le projet de la SEM du Pays de Fontainebleau permettra de renouveler le parc de logements. Mener des projets tels que celui-ci participe aussi à bâtir l'histoire contemporaine de Nemours.

→ Observation n°5 – 6 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

L'équipe du cœur de ville a permis à la municipalité d'obtenir des subventions, à la fois pour des études mais aussi pour réhabiliter certains lieux dans le centre. La délibération du mois d'avril concernant les propriétés qui ne feront plus partie du patrimoine va à l'encontre de la préservation et de la valorisation du cœur de ville de Nemours. Il serait important et vital qu'il y ait une réelle concertation avec les habitants.

**Réponse de la commune** : Il paraît important de rappeler que la procédure de révision allégée n'a pas pour but que « 4 propriétés ne [fassent] plus partie du patrimoine » de la commune dans les années à venir. En effet, sur les 4 fiches patrimoniales de l'OAP n°12 concernées par la procédure, seules 2 sont supprimées (Foyer Dumée et pharmacie), tandis que 2 autres sont simplement modifiées, pour adapter les dispositions réglementaires et les prescriptions de préservation aux bâtiments (ou portions de bâtiment) présentant un réel intérêt patrimonial et architectural.

→ Observation n°6 – 6 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

La loi est faite pour protéger notre patrimoine à tous de toute décision hâtive, prise pour un profit immédiat. La destruction d'un bâtiment historique appauvrirait l'attrait touristique de notre ville. Par conséquent cette décision (de démolir) serait contre l'intérêt public. Je crois que la mairie doit servir les intérêts du peuple et non vice versa.

Rouslan Sorokine  
Nemours

**Réponse de la commune** : L'engagement de la procédure de révision allégée n'a pas été fait à la hâte. Il résulte de l'étude d'un projet pouvant avoir des effets positifs sur le territoire local, et en particulier sur l'activité du centre-ville de Nemours. Dans une perspective de défense de l'intérêt général et à travers la volonté de redynamiser le centre-ville de la commune, il semblait donc pertinent de faire évoluer le document d'urbanisme en vigueur. Ce type d'évolution témoigne également du dynamisme d'un territoire.

→ Observation n°7 – 6 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Bonjour,  
Non à la destruction du patrimoine de Nemours, il faut absolument sauver cet architecture.  
Merci. MCM  
Je fais faire la même chose que le Pavillon Victor Hugo qui est très réussi.

**Réponse de la commune** : les modifications apportées au PLU de Nemours ne conduisent pas à une destruction du patrimoine de Nemours. Elles témoignent plutôt de la conciliation possible entre valorisation patrimoniale et développement territorial, deux enjeux majeurs de notre époque. A noter que du point de vue architectural, le projet qui est porté par la SEM du Pays de Fontainebleau sur le site du Foyer Dumée reprend les mêmes codes architecturaux, afin d'intégrer au mieux le futur bâtiment dans son environnement proche.

→ Observation n°8 – 6 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Non à la destruction du Foyer  
et de la Pharmacie -

Aubertot Yves Nemours



**Réponse de la commune** : la commune prend note de cette opposition.

→ Observation n°9 – 7 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

07 JUN 2024

Ce n'est pas un hasard si les bâtiments à l'entour de l'église ont bénéficié de l'interdiction d'être détruits - jusqu'à aujourd'hui en principe

Changer la règle PRÉALABLEMENT à soumettre cette décision à une enquête publique anglaise par la voie d'un expert me paraît difficilement justifiable. Ces bâtiments ont tous plus ou moins de valeur esthétique ou historique. Plus de plus ils contribuent à la cohérence d'un lieu, à sa personnalité. A une époque où les villes deviennent des cités-dortoirs plus ou moins interchangeables, c'est une qualité de plus en plus indispensable. Elle n'est pas seulement l'avantage d'attirer des touristes - dont V-Hugo fut un prestigieux ancêtre à Nemours; elle renforce l'identité citadine comme celle qui permit jadis aux bourgeois de Calais d'éviter la destruction de leur ville par les Anglais.

En Allemagne, une rupture de style dans le tissu d'une ville est souvent le stigmate d'un bombardement.

Entrez de telles balafres faits au paysage et à l'âme d'une ville

Christiane BABIAK

01.64.28.36.50

**Réponse de la commune** : La présente procédure ne vient pas remettre en cause le caractère esthétique ou bien encore historique des quatre sites concernés par les fiches OAP modifiées. Cette procédure est néanmoins le moyen pour la collectivité de faire évoluer le territoire et de disposer d'équipements, d'espaces publics ou bien encore de logements qui soient adaptés à la demande. « L'âme d'une ville », comme cela est inscrit dans la remarque, n'est pas contenue dans un seul et même bâtiment, mais elle est diffusée via des symboles, l'ensemble bâti dans sa globalité, les habitants, etc. Par ailleurs, la Municipalité a à cœur de faire perdurer le passé du Foyer Dumée et son importance, d'où la reprise des codes architecturaux du bâtiment actuel dans le projet porté par la SEM du Pays de Fontainebleau.

→ Observation n°10 – 7 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Patrick BANUS

19 rue Berthier -  
Mette un point d'honneur à considérer  
comme innovant et pertinent de garder  
l'ancien et de le faire vivre de manière  
à instaurer un nouveau regard sur la  
vie humaine hors du "tout béton" et  
du "tout argent".  
Mais  
et pour ça, chère Mairie, vous contributez à  
l'irréparable humain en vous

**Réponse de la commune** : la commune prend note de cette remarque.

→ Observation n°11 – 7 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Vous décidez de sortir du PLU 4 bâtiments emblématiques de Nemours, sans nous avoir présenté, expliqué les projets qui nécessiteraient leur destruction. C'est anti-démocratique. Les nemourais ne sont pas à vos ordres  
Marie Jeanne BERNA

07 JUIN 2024

**Réponse de la commune :** Il semble important de rappeler que la procédure de révision allégée n°1 du PLU ne vise pas « à faire sortir » du document d'urbanisme 4 bâtiments ; comme indiqué dans la notice explicative, s'il y a bien 4 sites qui sont concernés, via quatre fiches patrimoniales, seulement 2 d'entre elles sont supprimées du PLU.

Par ailleurs, la concertation préalable et l'enquête publique sont des temps démocratiques, qui permettent à toutes les personnes qui le souhaitent de prendre part à la procédure. Les documents de travail sont d'ailleurs mis à la disposition du public pour cela et une réunion publique a été organisée pour répondre aux différentes questions sur le sujet. Ainsi, il semble que les projets aient été présentés et expliqués.

→ Observation n°12 – 7 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Je pense qu'il serait important de prendre les souhaits des citoyens pour faire vivre la ville, des besoins sont nombreux et nous pourrions soutenir nos élus pour faire vivre la ville, les activités sociales, culturelles, commerciales ont un besoin de nous

Claude Hays  
5, impasse du dos de la fontaine  
77140 St Pierre les Nemours

**Réponse de la commune** : la commune de Nemours dispose d'ores et déjà d'un tissu économique, commercial et associatif important. Proposer de nouveaux logements sur le territoire permet ainsi à « faire vivre la ville », comme souligné dans la remarque. Celle-ci entre aussi dans le cadre du programme Action Cœur de Ville qui vise à faciliter le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activité en cœur de ville, etc. avec un enjeu majeur : améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes, à l'image de Nemours.

→ Observation n°13 – 7 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Nous avons le devoir de défendre notre patrimoine. Pour nous, pour les générations à venir. Quel serait l'avenir de Nemours sans son histoire. Alors stop aux décisions de modification du P.L.U.

D<sup>m</sup>. TRASY

Ne mouriennne!

07/06/2024

**Réponse de la commune** : la commune prend note de l'opposition à la procédure. Il semble toutefois important de préciser que la modification du PLU ne rime pas nécessairement avec la suppression et l'oubli de l'histoire du territoire. A titre d'exemple, la présente procédure essaie de concilier patrimoine bâti remarquable et historique (la bibliothèque actuelle et l'ancienne mairie) avec les projets contemporains (médiathèque). La conciliation des différents enjeux et la réalisation de nouveaux projets concourent aussi à écrire l'histoire actuelle du territoire.

→ Observation n°14 – 7 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Le foyer fait partie de l'histoire et donc de la culture de Nemours.  
Sans histoire, sans culture, c'est toute une ville qui s'écroule.

  
Samuel Martélet

**Réponse de la commune** : la commune prend note de l'opposition à la procédure. Il semble toutefois important de préciser que la modification du PLU ne rime pas nécessairement avec la suppression et l'oubli de l'histoire du territoire. A titre d'exemple, la présente procédure essaie de concilier patrimoine bâti remarquable et historique (la bibliothèque actuelle et l'ancienne mairie) avec les projets contemporains (médiathèque). La conciliation des différents enjeux et la réalisation de nouveaux projets concourent aussi à écrire l'histoire actuelle du territoire.

→ Observation n°15 – 7 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

07 JUN 2024

Non à la simplification du PLU, oui à la protection des bâtiments emblématiques de Nemours (Foyer, Bibliothèque, Moulin, Pharmacie) qui font son charme et ont fait son histoire - oui à l'écoute des citoyens de la ville et de la communauté de communes avant toute prise de décision - Nicole Fauchel, habitante de St Pierre et membre de la section locale de la LDH -

**Réponse de la commune** : la commune prend note de cette remarque. Il est rappelé que la concertation préalable et l'enquête publique sont des temps privilégiés d'expression pour les citoyens. La décision finale sera prise au moment de l'approbation finale de la procédure ; d'ici cette échéance, il est possible que le dossier de révision alléguée n°1 évolue.

→ Observation n°16 – 7 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Madame le Maire,

1<sup>er</sup> Juin 2024.

La culture a autant de valeur que le commerce  
Ne l'oubliez pas s'il vous plaît.

Sebastien Neukirch.

07/06/2024

**Réponse de la commune** : la commune prend note de cette remarque.

→ Observation n°17 – 12 juin 2024



POLEMIQUE. Faut-il sauver le Foyer Dumée ?

**DEUX ASSOCIATIONS** ont déposé un recours en référé devant le tribunal administratif de Nemours pour empêcher la démolition de l'ancien Foyer Dumée, qui doit être démolie pour construire des logements, fait polémique. Une visite du site sous haute tension était organisée.

Il faut prouver qu'il ne s'agit pas d'un simple acte de démolition, mais d'une véritable spoliation. C'est dans ce sens que le maire Bernard Guarnier du Gers (Groupement de Nemours et Environs) a demandé une injonction de faire cesser la démolition de l'ancien Foyer Dumée, qui doit être démolie pour construire des logements, fait polémique. Une visite du site sous haute tension était organisée.

Il faut prouver qu'il ne s'agit pas d'un simple acte de démolition, mais d'une véritable spoliation. C'est dans ce sens que le maire Bernard Guarnier du Gers (Groupement de Nemours et Environs) a demandé une injonction de faire cesser la démolition de l'ancien Foyer Dumée, qui doit être démolie pour construire des logements, fait polémique. Une visite du site sous haute tension était organisée.



**Les défenseurs du foyer refusent la visite**

RÈGLEMENT DE COMPTE DANS LA RUE. « Cette visite ne démontrera pas que le foyer ne peut être réhabilité comme élément du patrimoine communal dont la préservation est sous la responsabilité de la ville. Cette visite ne peut justifier sa démolition, nous n'y participerons pas », expliquait au maire Sergio Capasso, président de Nemours patrimoine. « Cette visite ne répond pas au recours gracieux que nous vous avons envoyé au sujet des procédures irrégulières de la révision alléguée au plan local d'urbanisme pour permettre à la SME de Fontainebleau de détruire le foyer pour construire des logements et obtenir des fonds perçus par la mairie dans le cadre d'action cœur de ville », enchaînait les 5 militants présents. « Je vous répondrai par écrit, nous sommes là pour visiter le foyer avec la presse. Action cœur de ville rapporte pas de financement juste pour les études. La ville n'a pas les moyens de rénover le foyer et d'assumer le coût de fonctionnement d'un autre bâtiment public, nous en avons déjà beaucoup », répondit Valérie Lacroix. « Vous portez argent, mais vous en avez trouvé pour d'autres projets comme la création d'une crèperie pour 1,5 million », enchaînait Sergio Capasso. « Le projet a été revu avec le retrait de la terrasse couverte et nous sommes à 700.000 € », corrigait le maire taquiné sur la réelle utilité des casques de chantier prévus pour la visite. « Les élections se rapprochent, je vous invite à monter une liste, nous sommes libres de visiter comme nous le souhaitons », conclut Valérie Lacroix en entrant dans le foyer. Le recours déposé par l'association vise le retrait « pour excès de pouvoir et illégalité » de la délibération du conseil municipal du 4 avril dernier, concernant la procédure de révision alléguée du PLU. « Extrait du registre du conseil annexé au cahier d'observation disponible en mairie évoque une réflexion sur l'évolution et le devenir des fiches patrimoniales, alors que dans le détail du conseil il est écrit que cette révision a pour objet de modifier certaines fiches patrimoniales, ce qui nécessiterait plus qu'une révision alléguée du PLU », résume l'association dénonçant « un extrait tronqué et amputé faisant la tromperie ». L'association a aussi sollicité par écrit le sous-préfet. Ce dernier a répondu dans sa réponse « que la balise non classée présentait des déficiences structurelles et que selon le maître d'ouvrage il est inenquêtageable de la conserver en l'état. Néanmoins, de part son caractère patrimonial, une préservation de la façade est préconisée ».

*Il y a tromperie des services préfectoraux et des Nemourais. Mme Jeanne Besson.*

Pour plus de lisibilité – retranscription des remarques :

« Non ce n'est pas l'enquête publique »

« Il y a tromperie des services préfectoraux et des Nemourais »

**Réponse de la commune :** la commune prend note des remarques. Il est confirmé que la concertation préalable, qui a été lancée après l'engagement de la procédure, est un premier temps de discussion et d'échange ; les administrés auront la possibilité de prendre part à la procédure lors de l'enquête publique. Les dates seront communiquées en amont.



Accusé de réception en préfecture  
077-217703339-20240919-D-2024-80-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024 37

→ Observation n°18 – 12 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Le patrimoine d'une ville n'est pas un vêtement usagé qu'on met à la poubelle quand on croit d'être incapable d'en prendre soin ou <sup>quand</sup> on a envie de le changer pour suivre les vagues de la mode.

C'est une ressource qui n'est pas renouvelable.

Le fondement incontournable sur le quel doit s'appuyer la ville du futur.

~~Avec cette démarche de révision du PLU~~

Par quelle vision de l'avenir de Nemours est justifiée cette démarche de révision du PLU ?

SERGIO CAPASSO

**Réponse de la commune** : la politique menée par la commune de Nemours en matière de préservation et valorisation du patrimoine n'est pas comparable à un vêtement usagé. La Municipalité mène un projet, traduit à travers la présente procédure de révision allégée n°1 du PLU, qui concilie à la fois la mise en valeur du patrimoine locale, la réponse aux besoins des habitants et usagers, et la construction d'un nouveau patrimoine. De plus, dans le cadre d'une politique générale, à l'échelle nationale, de sobriété foncière, et en vue de l'objectif de « zéro artificialisation nette », l'utilisation des espaces et bâtis vacants est repensée. C'est dans ce cadre par exemple qu'est développé le projet en lieu et place du Foyer Dumée.

→ Observation n°19 – 12 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Allègement du PLU =

1) RASER AU SOL un bâtiment qui a traversé les siècles

2) UN ACTE D'IRRESPONSABILITÉ CIVILE ET ÉCOLOGIQUE

Le Patrimoine est à considérer comme  
LE LEVIER pour la REDYNAMISATION économique,  
touristique, sociale et culturelle d'un  
COEUR DE VILLE —

**Réponse de la commune** : la commune prend note de cette remarque. Pour autant, il ne semble pas que le patrimoine doive rester figé ; dans le cas du Foyer Dumée qui est mentionné en filigrane de cette remarque, le bâtiment est aujourd'hui inoccupé depuis plusieurs années et son état structurel ne permet pas sa réhabilitation, dans le cadre d'un projet économique viable. Le projet qui est porté par la SEM du Pays de Fontainebleau se veut être un réel levier pour la redynamisation du centre-ville, par la mise à disposition de nouveaux logements et la création de nouveaux commerces / équipements. En l'état actuel, le Foyer Dumée ne participe pas au dynamisme de la commune.

→ Observation n°20 – 21 juin 2024

Et j'ajoute

Je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant la démolition du Foyer, de la Bibliothèque, de la pharmacie, du moulin, mais également de tout autre bâtiment emblématique et historique de Nemours.

Par ailleurs, j'estime que le devoir du Maire et de la mairie est d'informer\* le public de tout projet de modification/suppression d'un bâtiment de cet envergure et de recueillir leur avis sur le sujet avant toute prise de décision.

\* Par "informer" j'entends retrouver un article qui mentionne les tenants et aboutissants au projet dans le journal communal, ainsi que le suivi du sujet (et non dans un journal départemental) et l'invisibilité des prises de décision de la mairie ~~est~~ est insupportable et dessert l'avis des citoyens et citoyennes de la ville.

*R. Feltus*

**Réponse de la commune** : le présent bilan de la concertation vient dresser l'ensemble des mesures qui ont été mises en place, sur toute la durée de la phase technique (c'est-à-dire du lancement de la procédure jusqu'à l'arrêt en conseil municipal) ; ces mesures ont permis à quiconque de prendre connaissance du projet de révision allégée n°1 du PLU. A titre d'exemple, un article a bel et bien été publié dans le bulletin municipal en juillet 2024.

Rappelons également que ce n'est pas parce qu'une procédure a été engagée qu'elle sera nécessairement approuvée, ou alors qu'elle sera approuvée en l'état. Des modifications peuvent être apportées au dossier, au regard des remarques de l'ensemble des personnes et instances consultées (MRAe, habitants, commissaire enquêteur, personnes publiques associées, etc.).

→ Observation n°21 – 21 juin 2024

Le 21/06/2024  
Elise HUBIN  
Résident : 31 rue Benoist 77140 Nemours

- A la page 16 de la note explicative du PLU concernant l'aménagement du centre-ville, il est question de "développement du secteur touristique pour la commune, en s'appuyant sur des éléments caractéristiques et forts de l'identité nemouraine, dans une démarche de mise en avant du patrimoine présent dans le centre-ville historique". L'argument est local mais il semble s'appliquer qu'au centre-ville. Supprimer et démolir 3 bâtiments dans le centre-ville (pharmacie, Foyer Dumée et bâtiment accolé à l'ancienne mairie) impacterait fortement ce patrimoine de centre-ville historique. 3 bâtiments dans un petit centre-ville.
- Quelle est l'idée principale du projet d'aménagement de la place de la République ?  
Hypothèse n°1 : 3 ou 4 voies consacrées aux vélos et augmenter le trafic automobile  
Hypothèse n°2 : piétonisation, augmentation de la fréquentation des commerces de proximité et aménagement d'espaces verts  
Dans la seconde hypothèse, la présence du bâtiment de la pharmacie ne semble pas présente de "contraintes formelles" (p.12 de la note explicative du PLU).
- Concernant l'aménagement ou plutôt la destruction du foyer Dumée, je suis préoccupée (circulation et stationnement)

21 JUIN 2024

par l'augmentation du trafic automobile dans la rue du Docteur Dumée qui entrainerait la création de 18 logements. Par ailleurs, je trouve le projet de la SETI idéal !!! La dernière préoccupation, et pas des moindres, est le caractère individuel, privé et économique du projet. A qui reviendrait les loyers revenus locaux des 18 logements créés ? De plus, ce bâtiment a toujours été un lieu de partage et de solidarité. Si la création de logements est si chère à la commune, pourquoi ne héberge-t-elle pas des personnes dans le besoin pour consacrer la vocation associative et fraternelle (une des 3 valeurs de notre République) de ce lieu. La création de logements sociaux, l'hébergement de migrants et de sans-abris par des associations spécialisées permettraient cela.

Je m'oppose donc à la révision simplifiée du PLU et à la destruction du foyer Dumée, de la pharmacie et du bâtiment accolé à l'ancienne mairie

Elise HUBIN

**Réponse de la commune** : pour répondre aux différents points soulevés :

- **La valorisation du patrimoine est facteur de plusieurs éléments** : d'une part les projets en cours sur le territoire, et d'autre part l'état structurel de ce patrimoine. Dans le cas du Foyer Dumée par exemple, il est compliqué de mener un projet qui soit réalisable du point de vue économique, en s'appuyant sur le bâtiment existant ; il en est de même pour la portion de l'ancienne mairie qui est exclue de la fiche patrimoniale correspondante, pour laquelle la structure ne permettrait pas la réalisation du projet de médiathèque.
- **Concernant le réaménagement de la place** : à ce stade, aucun projet n'est avancé ; il ne s'agit que d'une réflexion, pour un projet à plus ou moins long terme. Ainsi, la présente procédure vise essentiellement à lever des contraintes non-nécessaires pour ne pas freiner un éventuel projet qui pourrait être porté dans les années à venir. Les habitants seront informés en temps et en heure de ce projet, s'il devait se concrétiser.
- **Concernant le projet en lieu et place du Foyer Dumée** : 18 logements sont prévus sur le site, avec 18 parkings correspondants. Un sens de circulation a été étudié pour limiter l'impact sur la rue du Docteur Dumée : l'accès au projet se ferait par la rue de la Bredauche, tandis que la sortie s'effectuerait via la rue du Docteur Dumée. Cela permet d'affirmer que l'impact sur la circulation sera moindre. A terme, le projet permettrait d'accueillir une soixantaine de nouveaux habitants.

Accusé de réception en préfecture  
077-217703339-20240919-D-2024-80-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024 41

→ Observation n°22 – 21 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

21 JUIN 2024

Le centre ville de Nemours en accord avec les orientations de documents d'urbanisme (SDAU-SCOT..) a besoin que l'on protège ses éléments remarquables et remarquables. Il est préférable un bâtiment en l'état s'il n'y a pas de peril en attendant d'adopter un projet ayant du sens plutôt que de construire des logements que l'on peut installer sur des terrains plus appropriés -

Toute rénovation implique le changement de façade un bâtiment ayant un bois zébré et de murs périphériques en bon état (des fissures sont apparues ces ans après l'inondation -

G. MAGNAN 56 Av. Gambetta  
Arch. hémisais

**Réponse de la commune** : la commune prend note de la remarque.

24 JUIN 2024

Observation n°9

\* Concernant la Toulin et la Pharmacie: Modifier le PLU sans objectif précis est idiot. De plus, à quoi vas servir de modifier le PLU pour la pharmacie, si ce n'est d'en faire un parking gigantesque? Parce que je ne vois que cette solution pour permettre de "déloger la ville" sur la zone commerciale Gauthier 1<sup>er</sup>.

\* Concernant le foyer: Attendez 20 ans pour sortir l'excuse qu'il est trop dégradé: Bravo pour l'été! Il y a plein de projet de présente ~~de~~ depuis sa fermeture. Vous n'avez donc aucune excuse. Aussi ~~des~~ erreurs entre la Figure 13 et 14 de la note explicative. Un bâtiment qui devait être détruit apparaît toujours.

\* Concernant la bibliothèque et l'ancienne Mairie: Je ne comprends pas en nous voyez en venir. Faire un schéma du projet aurait été mieux! De plus, la bibliothèque a été refaite à neuf après les inondations. ~~Par~~ Vous allez de nouveau tout casser?

Dorian BOUARD  
le 24/06/24

**Réponse de la commune** : pour répondre aux différents points soulevés :

- Concernant la Pharmacie : pour le moment aucun projet n'a été défini ; il s'agit seulement d'une réflexion. Le réaménagement de la Place, avec ou sans le bâtiment de la pharmacie, tiendra compte des besoins des usagers.
- Concernant le Foyer Dumée : la commune est propriétaire du bâtiment ; il lui revient donc de choisir les projets qui peuvent s'y réaliser. Ainsi, les projets qui ont été présentés, au cours des années passées, pour le Foyer Dumée n'ont pas abouti.
- Concernant la bibliothèque et l'ancienne mairie : il n'y a à ce jour pas encore de plans ou schémas du projet à présenter, car le projet de médiathèque va faire l'objet d'un concours architectural à compter de la rentrée de septembre 2024. Des précisions pourront être apportés aux habitants lorsque le projet architectural aura été précisé.

→ Observation n°24 – 25 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes prescrites par  
la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Est-elle une procédure habituelle à Nemours  
celle de modifier un plan d'encadrement  
et protection (objectifs premiers d'un PLU)  
en faveur d'un projet d'entreprise ?

**Réponse de la commune** : les modifications apportées au PLU de Nemours via la présente procédure ne se font pas « en faveur d'un projet d'entreprise », mais viennent soutenir un projet avec un intérêt général et d'utilité publique.

→ Observation n°25 – 25 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

La mairie ne donne pas le bon exemple en ce qui concerne la conservation du patrimoine à Nemours. Elle veut de passer une délibération pour enlever de la liste des bâtiments qui doivent être conservés 4 des propriétés lui appartenant. Est-ce qu'on vend les bijoux de famille ?!

**Réponse de la commune** : la commune prend note de cette remarque. Le projet global de la commune s'inscrit dans la volonté de favoriser le dynamisme du centre-ville.

→ Observation n°26 – 25 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

En démolissant la Pharmacie une des parties plus emblématiques de la ville va être complètement dénaturée.

Vous transformez une place en rue !

Les commerces vont certainement en souffrir !

**Réponse de la commune** : la procédure de révision allégée n°1 du PLU ne signifie pas nécessairement que la pharmacie sera démolie. Il s'agit de réduire les contraintes pour un potentiel projet de réaménagement de la Place de la République. Rappelons de plus que le bâtiment est compris dans plusieurs périmètre des abords des Monuments Historiques ; l'avis de l'ABF sera donc sollicité en amont d'une éventuelle démolition.

→ Observation n°27 – 25 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Vous allez casser la perspective de la rue Dumée en mettant du R+2 à cet endroit et qui plus est en ~~casant~~ brisant l'alignement pour faire des locaux poubelles. Fini les vieilles rues de Nemours où les gens pouvaient s'y promener à pied !

**Réponse de la commune** : la présente procédure n'a pas pour but de définir le projet et le gabarit du bâtiment. Une réunion publique propre au projet a été organisée par la SEM du Pays de Fontainebleau en début d'année 2024, pour discuter des modalités propres au futur bâtiment.

→ **Observation n°28 – 28 juin 2024**

**1 :** Pourquoi vouloir démolir la pharmacie, bâtiment emblématique de Nemours ? Il figure sur les anciennes cartes postales mettant en valeur la ville et son patrimoine ce qui prouve, s'il en était besoin, sa valeur patrimoniale.

C'est ce bâtiment qui fait de ce lieu une place et non une simple rue et un vulgaire parking. Par ailleurs il cache ce qui se trouve derrière, à savoir une rue triste, sans attrait hormis l'entrée du château, des immeubles aux façades en mauvais état et grises... qui donnent une mauvaise image de la ville.

**2 :** Conserver le patrimoine industriel d'une ville est une bonne chose et le rendre attrayant aussi ... Mais pourquoi privilégier le site du moulin, à un coût qui doit être très élevé, et vouloir détruire d'autres bâtiments faisant partie du patrimoine et de l'histoire de la ville ?

**3 :** Pourquoi, à la place du Foyer, vouloir encore construire des logements en accession à la propriété alors qu'il y a déjà une résidence en construction et une autre en prévision ?  
Je ne suis pas certaine que ce projet corresponde aux besoins des Nemouriens.

**4 :** Le projet de démolition du foyer pour construire à sa place des logements avec parking pose un certain nombre de questions et de problèmes.

Entre autres :

- \* Un problème de circulation dans une rue très étroite (une voiture et un vélo ne peuvent même pas s'y croiser !) et surtout une rue très fréquentée par des piétons car elle mène à une école, à un marché et fait le lien entre un quartier résidentiel et la rue commerçante.
- \* Une rue qui deviendrait très disharmonieuse avec un bâtiment qui s'opposerait radicalement avec le style des habitations de ce vieux quartier de Nemours par ailleurs très proche de l'église classée monument historique (ce qui implique un certain nombre de contraintes... )
- \* Ce projet me semble avoir un coût, des risques et des conséquences écologiques énormes. Ont-ils été mesurés ?

Le 28/6/24.

C. WALASZEZYK

**Réponse de la commune :** pour répondre aux différents points de cette remarque :

1. La procédure qui est menée ne signifie pas nécessairement que la pharmacie sera démolie. A ce jour, aucun projet de réaménagement de la place n'est défini. A noter que l'Architecte des Bâtiments de France sera consulté au préalable de tout aménagement et/ou démolition compte tenu de la proximité avec des Monuments Historiques.
2. Il ne s'agit pas de démolir le patrimoine industriel, associé au Moulin. La fiche patrimoniale correspondante a été modifiée pour affiner les dispositions réglementaires et les prescriptions qui s'appliquent, pour le bâtiment du Moulin, qui est susceptible d'accueillir un projet d'hébergement touristique. Les nouvelles prescriptions, plus adaptées, permettront ainsi de concilier développement économique/touristique et préservation du patrimoine.

Accusé de réception en préfecture  
077-217703339-20240919-D-2024-80-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024 48

3. Tous les logements qui seront créés dans le cadre du projet du Foyer Dumée seront tous en accession à la propriété. Il s'agit ici d'une volonté de la SEM du Pays de Fontainebleau dans le cadre de son projet.
4. La commune prend note des questionnements et problématiques qui sont soulevés, en lien avec la réalisation du projet immobilier porté en lieu et place du Foyer Dumée. La présente procédure de révision allégée n°1 n'a pas pour but d'analyser les composantes et les impacts du projet en tant que tel sur l'environnement. Pour autant il semble important de rappeler que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité dans le cadre de l'instruction du permis de construire, si la présente procédure aboutit, compte tenu de la proximité avec des Monuments Historiques.

→ Observation n°29 – 29 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

J'avais entendu parler d'une co-construction des projets, dans l'Action Cœur de ville, avec les habitants. C'était dans le règlement du concours. Quand est-il avec les habitants

Cla Deschamps

**Réponse de la commune** : Il n'y a pas eu de concertation menée avec les habitants dans le cadre des projets d'Actions Cœur de Ville car cela ne fait pas parti du cadre règlementaire.

Le plan Action cœur de ville est élaboré en concertation avec les élus et les acteurs économiques des territoires. Il vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

En revanche, une concertation est bien effectuée dans le cadre de la présente procédure de révision allégée du PLU.

→ Observation n°30 – 29 juin 2024



**PRÉFET  
DE SEINE-ET-MARNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Sous-Préfecture de Fontainebleau  
Pôle aménagement et développement  
du territoire – Pôle sécurité  
pref-elus-sp-fontainebleau@seine-et-marne.gouv.fr

*Le Sous-Préfet*

Fontainebleau, le 14 MARS 2024

Madame,

Par un courrier daté du 12 janvier 2024, vous avez appelé mon attention au sujet de la situation du « Foyer Dumée » afin de le protéger d'une démolition dans le cadre d'un projet immobilier porté par la ville de Nemours.

Le 5 mars 2024, je vous indiquais prendre l'attache de Mme la Maire de Nemours aux fins de précisions concernant cette affaire.

Il s'avère que la bâtisse, non référencée sur la liste des sites inscrits ou classés aux Monuments Historiques, présente des défaillances structurelles. Par conséquent, selon le maître d'ouvrage, il est inenvisageable de conserver le bâtiment en l'état. Néanmoins, de part son caractère patrimonial, une préservation de la façade est préconisée.

Telles sont les précisions que je suis en mesure de vous apporter.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

**Réponse de la commune** : la commune prend note du partage de cette réponse de la sous-préfecture. Il semble important de rappeler que la Préfecture de Seine-et-Marne sera consultée en tant que Personne Publique Associée (PPA), dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1 du PLU, après l'arrêt du projet en conseil municipal. Une réunion d'examen conjoint sera organisée avec l'ensemble des PPA.

Accusé de réception en préfecture  
077-217703339-20240919-D-2024-80-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024 51

→ Observation n°31 – 29 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Comment expliquer que le "foyer", ancienne construction de pierres, après  $\frac{1}{2}$  millénaire de services rendus aux Nemouriens et qui était encore, à la veille de l'an 2000 officiellement habilité à recevoir tout public : des associations, des activités culturelles (ciné club), avait la préemption de la mairie qui en a refait le toiture il y a une dizaine d'années, que ce "foyer" donc soit devenu en 2 décennies : inhabitable ? ? ?

... C. Jussienka 68 av Carnot 41100 Nemours  
Kassab

**Réponse de la commune** : La commune précise que le « Foyer » n'a jamais été recensé comme un ERP (Etablissement Recevant du Public).

Elle invite le pétitionnaire à prendre connaissance de l'étude structurelle réalisée sur le bâtiment et annexée à la notice explicative.

→ Observation n°32 – 29 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

La préservation du Patrimoine est prioritaire dans toute ville mais surtout pour la ville de Nemours qui a du mal à fédérer ses populations. Malgré le dynamisme des associations nemouraises et de l'engagement citoyens, la municipalité ne les soutient pas dans les projets associatifs ni dans les subventions, ni par des locaux. NON à une ville dortoir oui au patrimoine de Nemours. FAIRE RÉVISER UN PLU est dangereux ! DÉTRUIRE ? POUR QUOI FAIRE ? DES PARKINGS ! Il est clair que le programme Action Coeur de ville dont bénéficie Nemours est un échec au vu de ces projets de destruction.

**Réponse de la commune** : la commune prend note de cette remarque. Pour ce qui concerne la procédure de révision allégée n°1, il semble important de rappeler que le Code de l'Urbanisme prévoit des modalités pour faire évoluer un document d'urbanisme ; la procédure menée en fait partie. Ces modalités permettent de faire correspondre ledit document d'urbanisme avec les réalités d'un territoire, qui évolue au fil du temps. Le PLU de Nemours a été approuvé en 2017 (deux modifications simplifiées ont été menées depuis) ; en 7 ans, le territoire a évolué, tout comme les besoins des habitants. Ce type de procédure est donc indispensable pour maintenir un territoire attractif.

→ Observation n°33 – 29 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Le foyer dumée servait autrefois à des associations, et à des services, le plan local de l'urbanisme indique que ça doit être creusé le cas les habitants ont besoin de locaux de ce type - là.

Nathan Peters



**Réponse de la commune** : la commune prend note de cette remarque.

Le tissu associatif de la ville bénéficie de locaux répartis sur la commune qui sont mis à leur disposition.

→ Observation n°34 – 29 juin 2024

Manque de transparence évidente, consultation tardive voire inexistante des riverains. Comme à chaque fois, on présente des projets sans avoir consulté en amont la population. Voilà pourquoi il y a autant de pétitions sur les différents projets.

Alors que la mairie a la possibilité de proposer de vrais projets pour la population, elle préfère détruire le patrimoine historique et animal de la ville.

Des logements, encore et toujours. Redynamiser le centre-ville, oui ! Mais pas ainsi.

Le foyer Dumée aurait été parfait pour une Maison des Associations. Le projet du bâtiment de la pharmacie, même s'il n'a pourtant pas encore été présenté et qu'on nous dit que cela n'est pas à l'ordre du jour, laisse à penser le plus sur son devenir.

SAUVRONS NOTRE PATRIMOINE ! Non aux projets immobiliers dénués de sens. Le choix doit revenir à la population.

~~UNION~~

**Réponse de la commune** : la concertation préalable, menée pendant la phase technique de la procédure, a justement pour objectif de présenter le projet de révision allégée du PLU à la population ; cette concertation sera doublée d'une enquête publique dans quelques mois.

Concernant le Foyer Dumée, comme indiqué dans l'étude structurelle jointe au dossier de révision allégée, il est impossible de reprendre le bâtiment tout en menant un projet viable économiquement.

→ Observation n°35 – 29 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

La subvention "Cœur de ville" nous ferait une aubaine pour Nemours.  
Quelle déception de le voir déboucher sur la disparition de lieux emblématiques sans sur les plans architectural qu'Historique!  
Foyer moulin bibliothèque !!!

Francis Chaban 68 av. Carnot 77160 Nemours

**Réponse de la commune** : la commune prend note de la remarque.

Il est précisé qu'il n'existe pas de subvention « cœur de ville » pour la réalisation de réhabilitation de bâtiment, création d'équipements, aménagements d'espaces publics.

Élaboré en concertation avec les élus et les acteurs économiques des territoires, le plan Action cœur de ville vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

Il se décompose en deux phases : initialisation et opérationnelle.

La phase d'initialisation permet de lancer de multiples études et diagnostics sur le périmètre retenu qui ont été financés en fonction des thématiques par la Caisse des Dépôts, l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat et la Commune.

A l'issue, un programme d'actions opérationnelles est proposé. Les investissements sont financés par des subventions de droit commun (comme tout projet communal, pas d'enveloppe financière dédiée Cœur de Ville) et par la commune.

Il semble injustifié de juger le programme Action Cœur de Ville mené à Nemours sur une seule action (en l'état, la reprise du Foyer Dumée). Pour rappel, depuis l'engagement de ce programme, plusieurs actions ont été menées et ont permis d'œuvrer pour l'animation du centre-ville : aménagements cyclables, aménagement du Cours Balzac, aménagement de l'Île du Perthuis, implantation d'une Maison France Services, etc. A ces projets déjà réalisés s'ajoutent également de nombreux projets en cours (aide à la rénovation des logements, traitement des façades / devantures / terrasses des commerces, etc.) ou à venir. Ce programme balaie de nombreuses thématiques et s'apprécie donc dans sa globalité.

Les mutations apportées au centre-ville via le projet du Foyer Dumée entrent dans cette dynamique générale.

→ Observation n°36 – 29 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Dans la propriété du foyer Dumey il y a des beaux arbres. Ce serait un vrai scandale que de les abattre !

Elisabeth PÉRON



**Réponse de la commune** : la commune prend note de cet avis.

## 6 CONCLUSION

---

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la Municipalité de Nemours a organisé la concertation pendant toute la phase dite « technique » de la révision allégée n°1 du PLU jusqu'à l'arrêt du projet en conseil municipal. La concertation s'est traduite par la mise en place de modalités favorisant l'expression, la participation et l'information du public sur les modifications apportées au document d'urbanisme, garantissant ainsi la transparence de la démarche mise en place.

En somme, les modalités envisagées par la commune ont bien été réalisées ; d'autres modalités ont également été déployées, en particulier l'organisation d'une réunion publique, qui a permis aux citoyens de s'exprimer sur le projet de révision allégée n°1 du PLU.

La commune prend bonne note d'une opposition marquée aux différentes modifications apportées au PLU dans le cadre de cette procédure ; cette opposition a pu être soulevée *via* le registre de concertation, mais également lors de la réunion publique organisée par la municipalité. Cependant, la procédure en cours a pour objectif de dynamiser la commune, en particulier à travers l'initiative « Cœur de Ville », qui incarne l'ambition municipale de revitaliser le centre-ville. Cette démarche s'appuie sur plusieurs projets, à des stades d'avancement divers et avec des échéances variables, tout en intégrant les attentes des habitants. Ces avis seront mis en parallèle, au fil de la procédure, avec ceux émis par les Personnes Publiques Associées et le commissaire enquêteur dans les mois à venir.

Ce bilan de la concertation est entériné par délibération du conseil municipal en date du 19 septembre 2024.

## 7 ANNEXES

---

Sont présentés en annexes du bilan de la concertation :

- Le compte-rendu de la réunion publique, organisée le 1<sup>er</sup> juillet 2024 ;
- Le support de présentation de la réunion publique, organisée le 1<sup>er</sup> juillet 2024.

## 7.1 Compte-rendu de la réunion publique

### REVISION ALLEGEE DU PLU DE NEMOURS

CR n°3

Réunion publique  
Le 1<sup>er</sup> juillet 2024, Centre Communal des Tanneurs, Nemours

#### Participants

- Environ 70 personnes

#### Intervenants

- Valérie LACROUTE : maire de Nemours
- Philippe ROUX : adjoint au patrimoine historique, à l'urbanisme, à la gestion des risques et à l'accessibilité
- Gilles KINDERF : conseiller municipal délégué aux réseaux publics
- Nicolas MIRAIL : directeur des services techniques de la ville de Nemours
- Charline LEFEVRE : urbaniste et directrice du bureau d'études Terr&Am
- Charline SAVROT : urbaniste chez Terr&Am

#### Annexe

- Support de présentation

#### Mise en contexte

Madame LACROUTE accueille les participants à la réunion publique, en rappelant l'objectif principal, à savoir présenter les ajustements apportés à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°12 du PLU, relative à la valorisation du patrimoine. Ces ajustements sont effectués dans le cadre d'une procédure de révision allégée. Il est rappelé que cette procédure se déroule à la vue et à la connaissance de tous les Nemouriens (et de toute autre personne potentiellement intéressée), au même titre que d'autres projets précédemment réalisés ou en cours actuellement sur le territoire.

Madame SAVROT, en amont de la présentation précise des modifications apportées à l'OAP n°12, fait différents rappels :

- Relatifs à la procédure de révision allégée, menée au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme ;
- Relatifs aux différentes étapes de la procédure, depuis la prise de la délibération de lancement (en avril 2024, en conseil municipal), jusqu'à son approbation potentielle d'ici plusieurs mois ;
- Relatifs à la concertation préalable, obligatoire au titre du Code de l'Urbanisme, et qui se traduit à travers trois volets principaux : la participation, l'information et l'expression. La réunion publique organisée entre dans ce cadre.

**Rappel général** : la procédure de révision allégée du PLU de Nemours a pour objectif de modifier l'OAP n°12. Cette OAP est composée de 43 « fiches patrimoine », dont seulement 4 sont concernées par la procédure, à savoir celle de la bibliothèque/ancienne mairie, du Foyer Dumée, de la pharmacie et du moulin. Il est prévu, à l'issue de cette procédure, que deux de ces fiches soient supprimées (celles du Foyer Dumée et de la pharmacie), tandis que les deux autres sont modifiées (réajustement du périmètre d'application des prescriptions et affinement des prescriptions aux caractéristiques propres à chacun des bâtiments).

#### Réponses aux questions posées

*De nombreuses interventions ont eu lieu au fil de la présentation. Les principales interventions, et les réponses apportées par la commune, sont retranscrites en suivant. A noter que seules les remarques relatives à la procédure en cours sont relatées dans le présent compte-rendu ; de nombreux échanges ont en effet porté sur des situations et projets non concernés par la procédure.*

##### ➤ Le Foyer Dumée est-il déjà vendu ?

Madame LACROUTE indique qu'à ce jour seule une promesse de vente a été signée. Le projet pour le Foyer Dumée porté par la SEM du Pays de Fontainebleau, qui a fait l'objet d'une précédente réunion

publique en janvier, ne sera possible qu'une fois que la procédure de révision allégée aura été approuvée. Cela signifie donc qu'à ce jour le Foyer ne peut pas être officiellement vendu par la commune.

- **Le choix d'une procédure de « révision allégée » donne l'impression que le patrimoine de la commune passe finalement en second plan et que les modifications sont faites de façon précipitées.**

Madame LEFEVRE explique qu'un document d'urbanisme peut faire l'objet de plusieurs types de procédures d'évolution : modifications simplifiée ou de droit commun, déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, révision général ou allégée. Le type de procédure choisi varie selon les objectifs de chaque procédure, les pièces du PLU concernées et les zones touchées.

Dans le cas présent, la procédure de révision allégée semble être la plus adaptée car il s'agit de modifier des protections édictées en raison de la qualité des sites et des paysages, comme indiqué à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme. Il est important de noter que la notion « allégée » est seulement là pour indiquer que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) n'est pas modifier dans le cadre de cette procédure ; auquel cas, il aurait fallu engager une révision dite générale, qui s'étale alors sur plusieurs années.

Madame SAVROT ajoute que le PADD du PLU de Nemours affiche comme objectif de valoriser le patrimoine communal. La présente procédure n'est pas de nature à compromettre cet objectif, car l'OAP n°12 n'est pas supprimée, mais modifiée en partie. A noter que seulement 4 fiches sur les 43 qui composent l'OAP sont concernées.

- **Les termes employés dans la délibération de prescription de la procédure et l'annonce parue au Journal Officiel ne sont pas les mêmes : l'une parle d'une modification de l'OAP n°12 tandis que l'autre signale que la procédure va engager une réflexion sur l'évolution de cette OAP. Qu'en est-il réellement ?**

Madame LEFEVRE explique que la délibération de prescription qui a été prise en conseil municipal en avril dernier vient engager une réflexion générale sur l'évolution de l'OAP n°12, avec comme objectif de modifier à terme quatre de ses fiches. Le terme de « réflexion » ne peut pas être contesté, car au cours de la procédure, rien ne garantit que les quatre fiches concernées seront effectivement modifiées / supprimées. Différents facteurs peuvent conduire à des ajustements du dossier de révision allégée : la concertation préalable, les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), les remarques formulées lors de l'enquête publique, l'avis du commissaire enquêteur, etc. C'est-à-dire que la procédure de révision allégée est finalement une réflexion constante sur le dossier, afin de voir dans quelle mesure des ajustements peuvent être apportés. La modification en tant que telle de l'OAP sera actée uniquement lorsque la procédure sera approuvée, en conseil municipal. Il n'est donc pas improbable que le dossier qui sera approuvé ne soit pas complètement le même que celui qui est aujourd'hui mis à la concertation.

Madame LACROUTE insiste sur l'importance de la procédure qui n'est pas effectuée en vase clos, entre les élus de la commune seulement. Bien au contraire, de nombreuses consultations ont lieu, qu'il s'agisse de la population ou des services de l'Etat par exemple, et qui permettent d'enrichir le dossier.

- **Qu'est-ce qui a poussé la commune de Nemours à engager une procédure de révision allégée ?**

Madame LACROUTE indique que la commune a connaissance ou porte / envisage des projets sur plusieurs secteurs du centre-ville historique, qui sont aujourd'hui contraints ou empêchés par les dispositions réglementaires du PLU, en particulier les fiches patrimoniales qui s'appliquent dans le cadre de l'OAP n°12. A titre d'exemple, il est rappelé que concernant le Foyer Dumée, la fiche patrimoniale demande le maintien de la façade ; or le projet qui est porté par la SEM du Pays de Fontainebleau ne peut pas être réalisé au sein du bâtiment existant, au regard de son état structurel. La démolition du bâtiment actuel est donc nécessaire. Pour autant, il est prévu que le futur projet reprenne les codes architecturaux existants sur la rue du Docteur Dumée.

- **Le permis de construire pour le projet du Foyer Dumée a-t-il déjà été déposé ? est-ce qu'un sursis à statuer va être émis ?**

Madame LEFEVRE précise que le sursis à statuer est un outil obligatoire, au titre du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une révision générale du PLU, lorsque que le PADD est modifié. Or, dans le cas d'une révision allégée, le PADD n'est pas modifié ; en conséquence, il n'est pas possible d'émettre un sursis à statuer. Si le permis de construire était déposé dès à présent, celui-ci serait refusé car incohérent avec le PLU.

Madame LACROUTE confirme que le permis de construire n'a pas été déposé.

- **Cela ne semble pas juste de modifier le PLU parce qu'un projet n'est pas cohérent avec. Des règles sont établies dans ce document et il faut s'y conformer.**

Madame LEFEVRE déclare qu'un territoire dont le document d'urbanisme n'évolue pas pendant plusieurs années est le signe d'un territoire sur lequel il ne se passe rien, d'un territoire en manque de dynamisme et d'attractivité. Il est fait mention de territoires proches de Nemours sur lesquels les documents d'urbanisme évoluent chaque année, que ce soit pour une simple modification du règlement écrit afin de faciliter l'instruction, ou pour une mise en compatibilité plus importante avec un projet économique porteur par exemples. La procédure de révision allégée du PLU de Nemours n'est donc pas choquante à ce titre et ne signifie pas pour autant que la commune ne se soucie pas du patrimoine.

- **Toujours concernant le Foyer Dumée, au cours des années 2010, d'autres projets avaient été présentés à la commune (crèche, boutique de vente de robes de mariées, etc.). A l'époque, il était possible de réhabiliter le bâtiment ; or aujourd'hui ce n'est visiblement plus le cas.**

Madame LACROUTE explique que les projets qui étaient à l'époque envisagés ne correspondaient pas à du logement. Chaque usage a des besoins propres. De plus, en l'espace d'une dizaine d'années, le bâtiment s'est dégradé. Il ne semble donc plus possible de réhabiliter le bâtiment actuel pour en faire des logements, tout en respectant une enveloppe financière acceptable.

- **L'OAP n°12 interdit la démolition des bâtiments qui font l'objet de fiches patrimoniales. Il est reproché à la commune la solution de faciliter de sortir des bâtiments de cette OAP pour pouvoir les démolir.**

Madame LEFEVRE insiste sur le fait que le classement en éléments du paysage à conserver, correspondant aux fiches patrimoniales de l'OAP n°12, n'est pas équivalent au classement ou à l'inscription d'un bâtiment en tant que Monument Historique. De plus, compte tenu de la présence de nombreux Monuments Historiques dans le centre-ville de Nemours, il faut noter que tous les projets (construction comme démolition) seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), dont la mission, entre autres, est de garantir la qualité architecturale et patrimoniale des secteurs les plus remarquables du territoire, par l'encadrement des projets qui s'y réalisent.

Madame LACROUTE rappelle que l'ABF a été consulté « officieusement » dans le cadre du projet du Foyer Dumée. Un avis officiel sera rendu lors de l'instruction du permis de construire.

- **Du point de vue de la procédure, comment les avis des PPA sont-ils pris en compte ?**

Madame LEFEVRE explique que les PPA sont consultées sur le dossier de révision allégée après son arrêt en conseil municipal. Une réunion dite « d'examen conjoint » est organisée et réunit toutes les PPA qui souhaitent se prononcer sur l'évolution du PLU. Le compte-rendu de cette réunion fait office de procès-verbal de synthèse et fait partie du dossier d'enquête publique, de telle sorte que toutes les personnes qui consulteront le dossier pendant l'enquête publique puissent être informées des points d'échange et des modifications qui ont été actées lors de cette réunion. A noter en revanche que les PPA ne sont pas consultées dans le cadre du permis de construire.

Il n'y a pas d'obligations pour la commune de suivre les avis et recommandations des PPA. En revanche, le commissaire enquêteur, qui aura connaissance de ces avis, peut tout à fait rendre un avis négatif sur la procédure, si la commune décide de ne pas donner suite aux différents éléments soulevés par les PPA.

➤ **Pourquoi vouloir supprimer la fiche de la pharmacie ? S'il est prévu de démolir le bâtiment, quel est le projet envisagé ?**

Madame LACROUTE signale que la commune ne s'est pas encore fixée sur un projet bien précis en lieu et place de la pharmacie. A travers cette procédure, il est souhaité réduire les contraintes pour de potentiels futurs projets de réaménagement de la place. Cependant, ce projet n'est pas prévu pour le court terme, mais sera plutôt à envisager lors du prochain mandat, si la future équipe municipale le souhaite. Autrement dit, ce n'est pas parce que la fiche n°18 est supprimée de l'OAP n°12 qu'un projet aboutira.

Monsieur MIRAL abonde dans ce sens, en expliquant que depuis son arrivée à la Mairie de Nemours il y a quelques années, il a suivi des réflexions sur une quarantaine de projets, mais plusieurs d'entre eux n'ont pas abouti. Le rôle, entre autres, des élus municipaux est de penser des évolutions pour le territoire pour les 10-20 prochaines années, donc d'engager des projets qui peuvent ou non se concrétiser.

Madame LEFEVRE ajoute que le PLU est un document de planification, de prospection et de réflexion. Il s'agit, à travers ce document, de penser l'avenir d'un territoire, à plus ou moins long terme. Ces réflexions sont à porter lors d'une révision générale bien entendu, mais aussi lors des procédures ponctuelles d'évolution, comme au cours de la présente révision allégée, en ayant toujours en tête que l'intérêt général prime sur l'intérêt particulier. Ainsi, compte tenu de la labellisation de la commune « action cœur de ville », une réflexion globale est engagée sur l'avenir de Nemours et les moyens possibles à mettre en œuvre pour redynamiser le territoire. Les projets, plus ou moins avancés, qui sont sous-jacents aux modifications apportées à l'OAP n°12, entrent dans cette grande réflexion.

Madame LEFEVRE précise qu'une procédure de révision allégée représente un coût certain pour la collectivité : procédure effectuée par un bureau d'études, financement de l'enquête publique, etc. Ainsi, pour des raisons financières compréhensibles, la commune a fait le choix d'intégrer plusieurs fiches à faire évoluer au sein de la procédure, plutôt que d'engager quatre procédures différentes, à différents intervalles, bien que tous les projets ne soient pas encore figés.

➤ **Est-ce que les documents d'urbanisme supérieurs ont été pris en compte ?**

Madame SAVROT explique que le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nemours Gâtinais ; il s'agit d'un document d'urbanisme supérieur, qui pense des objectifs et des orientations d'aménagement pour un périmètre relativement large (dans le cas présent, deux communautés de communes). Comme indiqué dans la notice explicative du dossier de révision allégée, les modifications apportées au PLU de Nemours sont compatibles avec le SCoT, dans la mesure où elles permettent de répondre à différents enjeux : mise en valeur des patrimoines historiques (par l'adaptation des prescriptions sur les fiches n°8 et n°43), réponse aux besoins en logements, structure de l'économie touristique, déploiement de l'offre d'équipements et de services, organisation d'un aménagement qualitatif des espaces publics, etc.

➤ **Est-ce réellement nécessaire de proposer une quarantaine de logements supplémentaires dans le centre-ville, comme envisagé dans le cadre du projet du Foyer Dumée ? Cela va notamment poser des problèmes de stationnement et de circulation.**

Madame LEFEVRE indique que la commune de Nemours entre dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », qui permet d'œuvrer sur différents domaines : logements, commerces, équipements, etc. en poursuivant un objectif global, à savoir celui de redynamiser les centres-villes des communes moyennes. Les mesures mises en place tendent ainsi à inverser les tendances urbanistiques des années 70-80, qui ont conduit à reporter l'urbanisation sur les secteurs périphériques, que ce soit pour les logements (avec des lotissements dortoirs) ou pour l'activité (avec des zones commerciales de périphérie), rendant de fait nécessaires les déplacements automobiles. Le programme « Action Cœur de Ville » a notamment pour ambition de favoriser la réimplantation des logements dans les centres-villes, de telle sorte que les habitants puissent profiter des commerces, services, équipements, etc. qui y sont installés. Cette dynamique est ainsi ambitionnée par la commune de Nemours, en soutenant le projet de SEM du Pays de Fontainebleau sur le Foyer Dumée.

- **L'association Nemours Patrimoine Mémoire d'Avenir indique ne pas être satisfaite de la réponse faite par la commune au recours gracieux daté du 2 mai 2024. Un recours en justice va être fait.**

La réunion publique est clôturée à 19h50.

# REVISION ALLEGEE

Evolution de l'OAP  
n°12 du PLU de  
Nemours

*Lundi 1<sup>er</sup> juillet 2024*

**Terr&Am**  
INGÉNIERIE  
DES TERRITOIRES



INTRODUCTION & MISE EN CONTEXTE

# LA PROCEDURE

## La révision allégée

(au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme)



Procédure choisie lorsque les évolutions apportées au document d'urbanisme ont « uniquement pour objet **la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels** » sans compromettre l'économie générale du PADD



A venir :

- > Consultation de la MRAe
- > Arrêt du projet de révision en conseil municipal
- > Réunion d'examen conjoint en présence des PPA
- > Enquête publique
- > Approbation de la procédure en conseil municipal

3

# LA CONCERTATION PREALABLE



## L'INFORMATION

- Mise à disposition du dossier au public en phase étude
- Communication sur divers supports sur l'avancée de la procédure



## LA PARTICIPATION

- Organisation d'une réunion publique



## L'EXPRESSION

- Mise à disposition d'un registre de concertation

4

## CONTEXTE DE LA PROCEDURE

5



## L'OAP N°12 « Valorisation du patrimoine »

Objectif général de l'OAP n°12

Une OAP pour mettre en œuvre une politique de protection et de valorisation patrimoniale, au service de l'attractivité communale

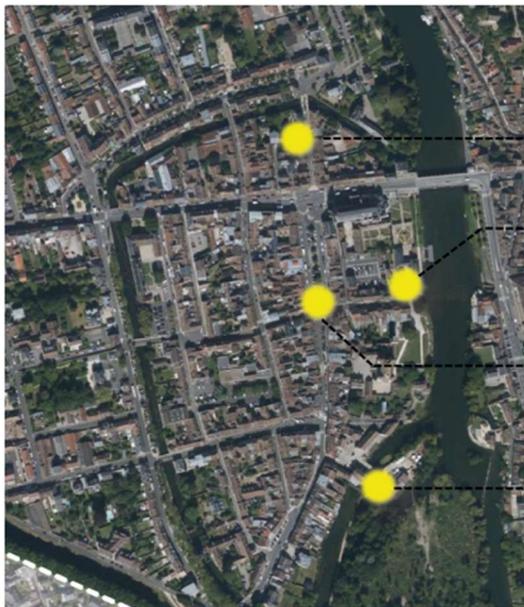
Traduction réglementaire

- Identification d'éléments du patrimoine bâti et naturel à préserver, en particulier dans le centre-ville de Nemours
- Définition de prescriptions en matière de valorisation et conservation de ces éléments, *via* la création de 43 fiches patrimoniale
- **Lors des demandes d'autorisation d'urbanisme, le respect de ces prescriptions est obligatoire** (dans un rapport de compatibilité)

6



## 4 FICHES CONCERNEES



Fiche n°41 - Foyer Dumée

Fiche n°8 - Bibliothèque

Fiche n°18 - Pharmacie

Fiche n°43 - Moulins

7

## MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

8

## JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE

Répondre aux objectifs du plan « Action Cœur de Ville » en facilitant la réalisation de projets portés dans le centre-ville historique de Nemours, incompatible avec les fiches patrimoniales actuelles

### Fiche n°8 – La bibliothèque & l'ancienne mairie

- > Bâtiments qui appartiennent à la commune de Nemours
- > Projet d'aménagement d'une médiathèque, entre les deux bâtiments existants, qui nécessite la démolition d'une partie du bâti (à l'extrémité de la rue G. Darley)
- > Projet qui n'était pas encore mené lors de la révision du PLU en 2017, qui s'inscrit dans le cadre de la politique de lecture publique



9

## JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE

Répondre aux objectifs du plan « Action Cœur de Ville » en facilitant la réalisation de projets portés dans le centre-ville historique de Nemours, incompatible avec les fiches patrimoniales actuelles

### Fiche n°18 – La pharmacie

- > Bâtiment implanté à l'extrémité Sud de la Place de la République
- > Maintien du bâtiment qui risque de compromettre le projet de réaménagement de cet espace, à plus ou moins long terme



10



## JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE

Répondre aux objectifs du plan « Action Cœur de Ville » en facilitant la réalisation de projets portés dans le centre-ville historique de Nemours, incompatible avec les fiches patrimoniales actuelles

### Fiche n°41 – Le Foyer Dumée

- > Bâtiment appartenant à la commune et inoccupé depuis les années 2000, qui correspond à une ancienne dépendance de l'Hôtel Dieu
- > Dans le cadre de l'appel à projet « Réinventons nos cœurs de ville » : projet de SEM du Pays de Fontainebleau d'un programme d'habitations qui conduit à la démolition du bâtiment actuel (bâti vétuste et structure dangereuse) → le projet prévu reprend les codes architecturaux du site actuel



11



## JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE

Répondre aux objectifs du plan « Action Cœur de Ville » en facilitant la réalisation de projets portés dans le centre-ville historique de Nemours, incompatible avec les fiches patrimoniales actuelles

### Fiche n°43 – Le moulin

- > Bâtiment appartenant à la commune qui date du XXe siècle
- > Projet d'hébergements touristiques que soutient la commune, pour valoriser le patrimoine fort de l'identité nemourienne et diversifier l'offre d'hébergement dans le centre-ville



12

## MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP

Modifications apportées	
FICHE N°8	Maintien seulement des bâtiments de l'ancienne mairie et de la bibliothèque dans la fiche + ajustement des prescriptions de préservation
FICHE N°18	Fiche supprimée de l'OAP
FICHE N°41	Fiche supprimée de l'OAP
FICHE N°43	Maintien uniquement du bâtiment du moulin (exclusion des silos) + ajustement des prescriptions de préservation



Bâtiments concernés par la fiche n°8



Bâtiment concerné par la fiche n°43

13

## COMPATIBILITE AVEC LE PADD

Objectif majeur du PADD en lien avec la procédure

### La valorisation du patrimoine

- L'OAP n°12 n'est pas supprimée, mais modifiée en partie (seulement 4 fiches concernées sur les 43 qui composent l'OAP)
- Les secteurs sont tous compris dans les périmètres de 500 m autour des monuments historiques, ce qui garantit la qualité des futurs projets
- Des projets qui vont aussi permettre la diversification du parc résidentiel ou bien encore le renforcement de l'offre touristique



Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la révision allégée ne compromettent pas l'économie générale du PADD du PLU

14

# Merci !



**Siège social**

1, rue Niepce  
45700 VILLEMANDEUR  
06 84 75 32 00 – 02 38 89 87  
79  
[montargis@terr-am.fr](mailto:montargis@terr-am.fr)

25, rue des  
Arches  
41000 BLOIS  
02 54 56 81 05  
[blois@terr-am.fr](mailto:blois@terr-am.fr)

3t all. des platanes  
89000 PERRIGNY  
03 86 51 18 47  
[auxerre@terr-  
am.fr](mailto:auxerre@terr-am.fr)

27, rue des Hauteurs du Loing  
CS 40174 – 77797 NEMOURS  
cedex  
01 64 28 02 63  
[nemours@terr-am.fr](mailto:nemours@terr-am.fr)