

REVISION ALLEGEE

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

Arrêt du projet en conseil municipal

19 septembre 2024



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 :

- > Réunion d'examen conjoint en présence des PPA
- > Enquête publique
- > Approbation de la procédure en conseil municipal

BILAN DE LA CONCERTATION

LA CONCERTATION PREALABLE

Rappel : la concertation préalable est obligatoire au titre du Code de l'Urbanisme. Les modalités de concertation ont été précisées dans la délibération engageant la procédure. La concertation se termine au moment de l'arrêt du projet en conseil municipal.



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

L'EXPRESSION

Les modalités d'expression mises en place

Possibilité de s'exprimer :

- Grâce au registre papier disponible à l'accueil de la mairie depuis le 28 mai 2024
- Par mail (urbanisme@ville-nemours.fr) ou par courrier adressés aux élus en charge de la procédure.

Bilan des remarques

- 36 remarques ont été inscrites dans le registre de concertation
- L'intégralité de ces remarques s'oppose aux modifications apportées au PLU, avec souvent une confusion entre les projets réellement envisagés et les modifications règlementaires;
- Chaque remarque a fait l'objet d'une réponse individuelle dans le cadre du bilan de la concertation, défendant les objectifs et intérêts de la procédure

Date : 1 juin NOM Adresse - mail : BORRA Marie-Jeanne

Observations : 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. 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. Je note enfin que nous avons envoyé à la mairie une lettre recommandée.

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 "renovation" d'une vieille maison place Jean Jaurès)

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.

Roulan Sorokine

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 présentés, expliqué les projets qui nécessiteraient leur destruction. C'est anti-démocratique. Les nemourais ne sont pas à vos ordres Marie Jeanne Borra

07 JUIN 2024

BILAN DE LA CONCERTATION



La concertation a été menée conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme pendant toute la phase « technique » de la procédure.



L'ensemble des modalités de concertation inscrites dans la délibération engageant la procédure ont bien été mises en place.

Une réunion publique a été organisée, en plus des mesures prévues initialement.

La commune prend note de l'opposition marquée aux modifications apportées au PLU et comprend la volonté de la population de préserver le patrimoine. Pour rappel, la procédure qui est menée vise à favoriser le dynamisme de la commune, au travers de plusieurs projets plus ou moins définis à ce stade.

Ces avis seront mis en parallèle avec ceux à venir des PPA et du commissaire enquêteur.

CONTEXTE DE LA PROCEDURE



L'OAP N°12 « Valorisation du patrimoine »

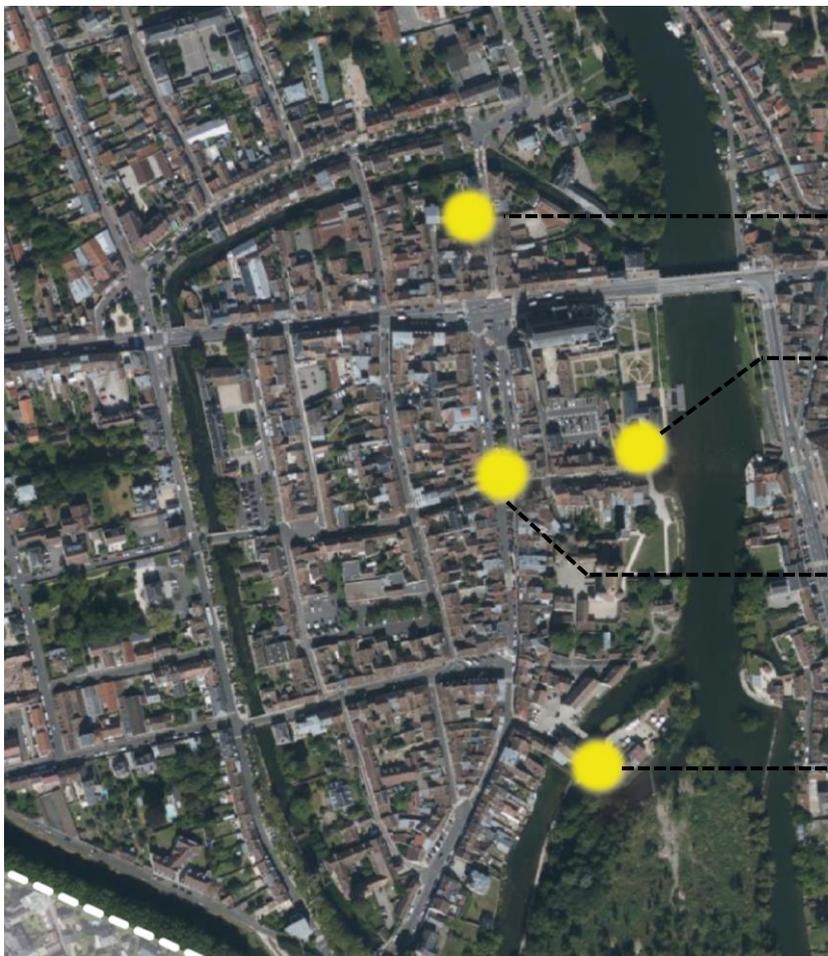
Objectif général de l'OAP n°12

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)**

4 FICHES CONCERNEES



Fiche n°41 - Foyer Dumée

Fiche n°8 - Bibliothèque

Fiche n°18 - Pharmacie

Fiche n°43 - Moulins

MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

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



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



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



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

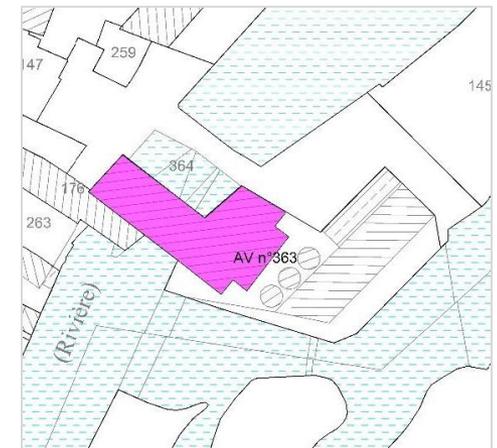


MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP

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



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

Merci !



Siège social

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

25, rue des
Arches
41000 BLOIS
02 54 56 81 05
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