

Département de Seine-et-Marne

Pièce  
1

Commune de Nemours



## Plan Local d'Urbanisme

RÉVISION AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-34  
DU CODE DE L'URBANISME

*Modification de l'OAP n°12 "Valorisation du patrimoine"*

DOCUMENT ARRÊTÉ PAR  
LE CONSEIL MUNICIPAL

### Note explicative

Date | 19 septembre 2024

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



1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

Dossier : E06869

Révision allégée du PLU de Nemours  
Modification de l'OAP n°12  
Notice explicative

Accusé de réception en préfecture  
077-217703339-20240919-D-2024-80b-DE 1  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
1.1	Objectifs de la révision allégée .....	3
1.2	Rappel de la procédure .....	3
<b>2</b>	<b>CONTEXTE TERRITORIAL .....</b>	<b>4</b>
2.1	Localisation .....	4
2.2	Contexte démographique .....	5
2.3	Contexte administratif et réglementaire .....	5
2.3.1	<i>Les structures intercommunales dont la commune fait partie</i> .....	5
2.3.2	<i>Le PLU de Nemours</i> .....	6
<b>3</b>	<b>MODIFICATIONS DU PLU .....</b>	<b>7</b>
3.1	Raisons de la modification de l'OAP n°12 « Valorisation du Patrimoine » .....	7
3.1.1	<i>Répondre aux objectifs du plan « Action Cœur de Ville »</i> .....	7
3.1.2	<i>Des projets contraints par l'OAP n°12 « Valorisation du patrimoine »</i> .....	7
3.1.3	<i>Fiche n°8 – Bibliothèque</i> .....	8
3.1.4	<i>Fiche n°18 – Pharmacie</i> .....	11
3.1.5	<i>Fiche n°41 – Foyer Dumée</i> .....	13
3.1.6	<i>Fiche n°43 – Le moulin</i> .....	16
3.2	Modifications apportées au PLU .....	17
3.3	Compatibilité avec le PADD .....	20
3.4	Compatibilité avec le SCoT .....	21
<b>4</b>	<b>INCIDENCES EVENTUELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>22</b>
4.1	Sur les espaces agricoles.....	22
4.2	Sur les espaces naturels et forestiers .....	22
4.2.1	<i>Les ZNIEFF et site Natura 2000</i> .....	22
4.2.2	<i>Les zones et milieux probablement humides</i> .....	24
4.3	Sur les déplacements .....	25
4.4	Sur la sécurisation des usagers .....	26
4.4.1	<i>Risques naturels</i> .....	26
4.4.2	<i>Risques technologiques</i> .....	29
4.5	Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine .....	31
<b>5</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>33</b>

# 1 INTRODUCTION

## 1.1 Objectifs de la révision allégée

La commune de Nemours souhaite procéder à une révision allégée de son PLU afin d'engager une réflexion sur l'évolution et le devenir des fiches patrimoniales qui composent l'OAP n°12, relative à la valorisation du patrimoine. En effet, cette OAP fixe des mesures de préservation du patrimoine bâti et naturel d'intérêt, recensé sur la commune (en particulier dans le centre-ville).

Afin de permettre la réalisation de certains projets, plus ou moins avancés, l'évolution de cette OAP est nécessaire, et plus particulièrement la réflexion sur quatre fiches « patrimoine » qui composent cette OAP. Plus précisément, sont concernées par la procédure les fiches suivantes : n°8, n°18, n°41 et n°43.

La procédure de révision allégée est menée au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où le PLU peut faire l'objet d'une révision allégée sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), **lorsque la révision a uniquement pour objet de réduction une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels**. Ce cas de figure correspond aux objectifs poursuivis par la commune de Nemours, dans le cadre de l'évolution de l'OAP n°12.

## 1.2 Rappel de la procédure

La procédure de révision allégée du PLU est encadrée par l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

Etape de la procédure	Date de réalisation
Procédure menée par la commune de Nemours / délibération de prescription de la procédure	4 avril 2024
Examen au cas par cas par la MRAe pour statuer sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure	
Arrêt du projet en conseil municipal	
Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées	
Enquête publique, pendant un mois, selon les dispositions du Code de l'Environnement	
Approbation de la mise en compatibilité du PLU en conseil municipal, en tenant compte éventuellement des remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique	

Une concertation préalable se déroule jusqu'à l'arrêt du projet en conseil municipal.

## 2 CONTEXTE TERRITORIAL

### 2.1 Localisation

La commune de Nemours est située au Sud du département de Seine-et-Marne, dont elle est l'un des pôles urbains majeurs, en région Île-de-France. Le territoire communal est traversé du Nord au Sud par la rivière du Loing, et délimité à l'Est par l'autoroute A6 qui relie Paris à Lyon. D'autres axes routiers structurants desservent le territoire, tels que la RD 607 qui permet de rejoindre l'agglomération montargoise au Sud, ainsi que la RD 240 qui permet de contourner l'aire urbaine de Nemours par le Nord-Est.

La desserte de la commune est également permise par les transports ferroviaires, grâce à une voie de chemin de fer qui permet une connexion rapide vers Paris et l'ensemble de la région Île-de-France.

Le territoire communal de Nemours s'étend sur 1 083 ha.

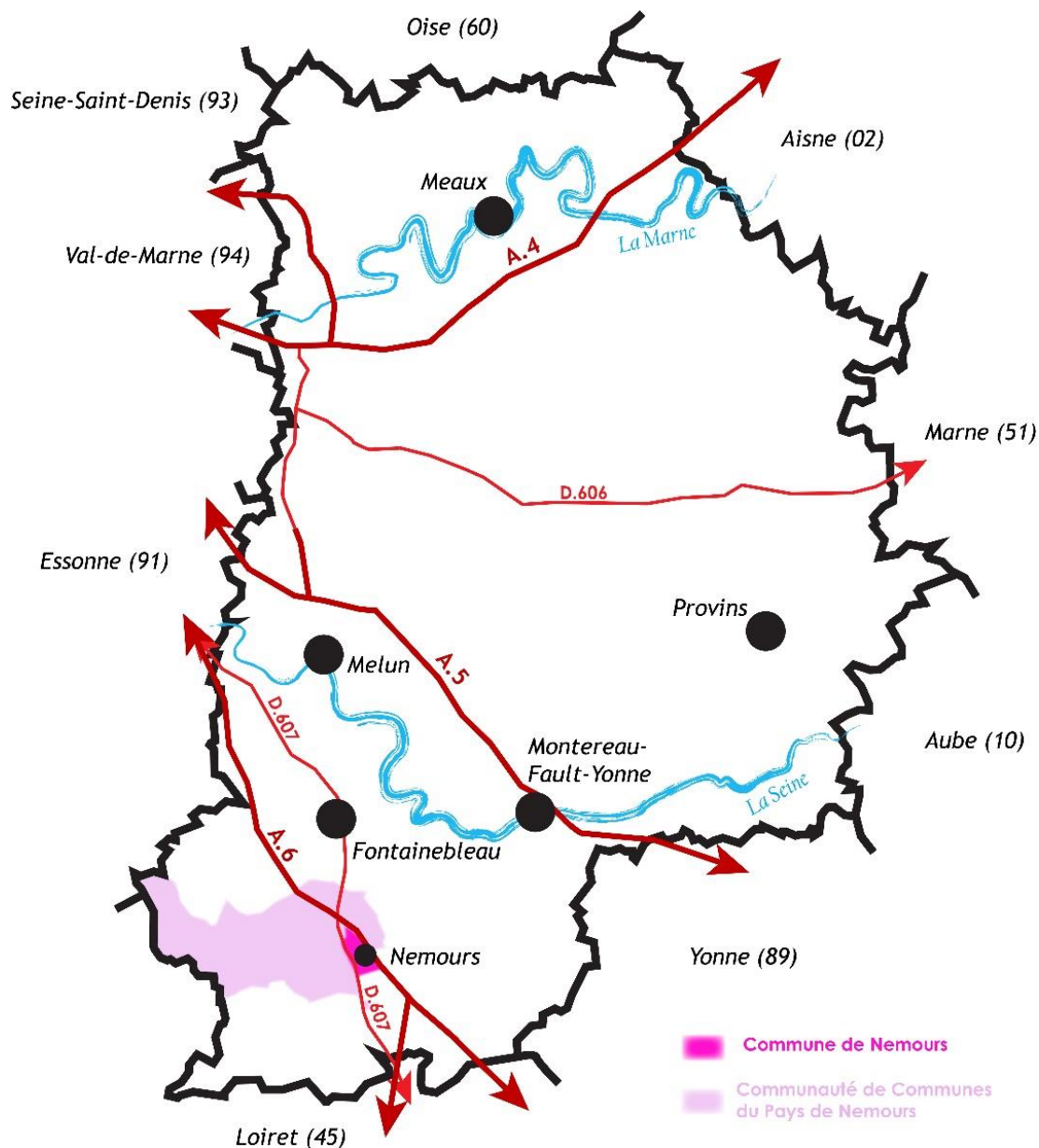


Figure 1 - Localisation de la commune de Nemours au sein du département (Terr&Am)

## 2.2 Contexte démographique

D'après les données INSEE, la commune comptait 12 966 habitants en 2020, affichant ainsi une très légère baisse de population par rapport aux périodes précédentes. Sur la période 2014-2020, le taux de croissance annuel moyen est estimé à -0.1%, ce qui contraste avec les taux positifs affichés depuis les années 70 (à l'exception du début des années 2000).

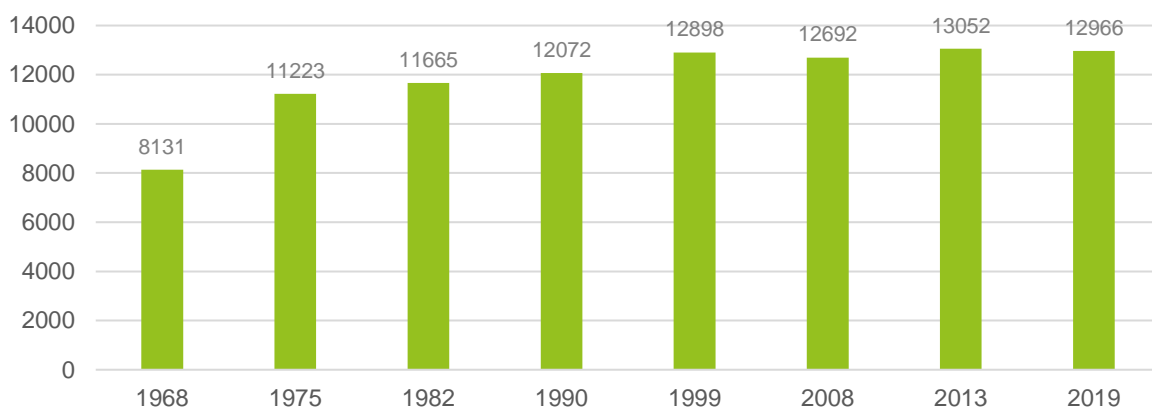


Figure 2 - Evolution de la population communale entre 1968 et 2019 (INSEE)

## 2.3 Contexte administratif et réglementaire

### 2.3.1 Les structures intercommunales dont la commune fait partie

La commune de Nemours fait partie de différentes structures intercommunales :

- La Communauté de Communes du Pays de Nemours, qui compte 21 communes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;
- Le Syndicat mixte d'Etudes et de Programmation (SMEP) Nemours-Gâtinais, qui réunit au total 41 communes, réparties sur deux communautés de communes : celle du Pays de Nemours et celle du Gâtinais-Val de Loing. Le SMEP porte le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui s'applique sur son territoire ; ce document a été approuvé le 5 juin 2015.

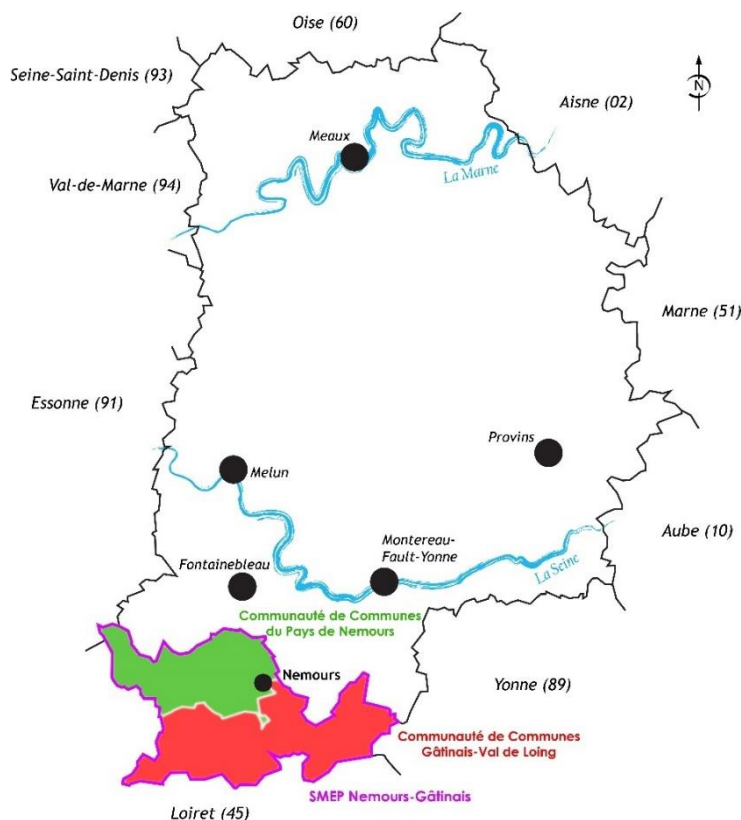


Figure 3 - Carte de localisation du SMEP Nemours-Gâtinais (Terr&Am)

### 2.3.2 Le PLU de Nemours

---

Le territoire communal de Nemours est couvert par un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par le conseil municipal le 23 mars 2017.

Depuis son approbation, le PLU de Nemours a fait l'objet de deux procédures d'évolution, à savoir :

- Une modification simplifiée, approuvée par le conseil municipal le 13 décembre 2018, visant à rectifier diverses erreurs matérielles et difficultés de compréhension ;
- Une seconde modification simplifiée, approuvée par le conseil municipal le 9 décembre 2021.

## 3 MODIFICATIONS DU PLU

### 3.1 Raisons de la modification de l'OAP n°12 « Valorisation du Patrimoine »

#### 3.1.1 Répondre aux objectifs du plan « Action Cœur de Ville »

La commune de Nemours est engagée au sein du programme « Action Cœur de Ville », mis en œuvre par l'Etat. Ce programme, qui concerne les villes moyennes, couvre diverses thématiques, telles que le logement, le commerce, le patrimoine, la mobilité, etc. Quatre priorités sont ainsi établies dans ce plan national<sup>1</sup> :



Figure 4 - Logo de l'opération "action cœur de ville"

- Accompagner les villes pour relever le défi de la transition énergétique ;
- Conforter le socle de service, le vivier d'emplois et le rôle de centralité des villes moyennes pour l'ensemble de leur territoire ;
- Revitaliser prioritairement leur centre-ville afin d'y (re)mettre habitants et activités dans un cadre de vie accueillant, agréable et inclusif ;
- Accélérer le passage à l'opérationnel des actions, en apportant aux villes l'accompagnement nécessaire à la mise en œuvre des projets transversaux plus complexes et des financements adaptés.

Dans ce cadre, différents projets sont envisagés dans le centre-ville de Nemours, afin de poursuivre sa mutation et de porter le développement du territoire communal dans son ensemble. Ces projets sont menés pour renforcer l'attractivité de la commune de Nemours, *via* une adaptation de l'offre de logements, d'équipements ou bien encore d'hébergements touristiques. Également, la mise en valeur des espaces publics, dans une perspective d'offrir un cadre de vie plus agréable et plus en adéquation avec les attentes des habitants, répond du même objectif.

#### 3.1.2 Des projets contraints par l'OAP n°12 « Valorisation du patrimoine »

La réalisation de ces projets nécessite parfois une intervention sur le bâti existant ; or dans quatre cas, les projets, plus ou moins avancés, sont bloqués et contraints par les dispositions réglementaires édictées au sein du PLU, en particulier au sein de l'OAP n°12 « Valorisation du patrimoine ».

Cette OAP n°12 a pour objectif de mettre en œuvre une politique de protection et de valorisation patrimoniale au service de l'attractivité, par l'identification d'éléments de paysage à protéger, qu'il s'agisse d'éléments naturels ou d'éléments bâtis. Cette OAP n°12 qui fixe des prescriptions en matière de conservation et valorisation du patrimoine est accompagnée de 43 fiches qui mettent en avant les particularités propres à chaque élément du paysage répertorié. Les sites concernés par cette OAP sont tous compris dans le centre-ville historique de Nemours, entre le Loing (à l'Est) et le Canal du Loing (à l'Ouest).

Lors de l'élaboration du PLU de Nemours, et comme indiqué dans le rapport de présentation, « les bâtiments sont identifiés au titre de leur caractère emblématique et remarquable, sur lesquels repose en grande partie l'identité si particulièrement de Nemours [...] ». <sup>2</sup>. Depuis leur identification initiale, les stratégies de développement et d'aménagement urbain de la collectivité ont évolué, tout comme l'état global du bâti et sa protection variable, qui ne justifie plus nécessairement le maintien de fiche de protection sur l'ensemble des 43 éléments repérés.

Dans le cadre de la présente procédure de révision allégée du PLU de Nemours, seules quatre fiches de cette OAP n°12 sont concernées par les projets :

<sup>1</sup> D'après le site de l'ANCT : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/action-coeur-de-ville-42>

<sup>2</sup> Rapport de présentation du PLU, page 261.



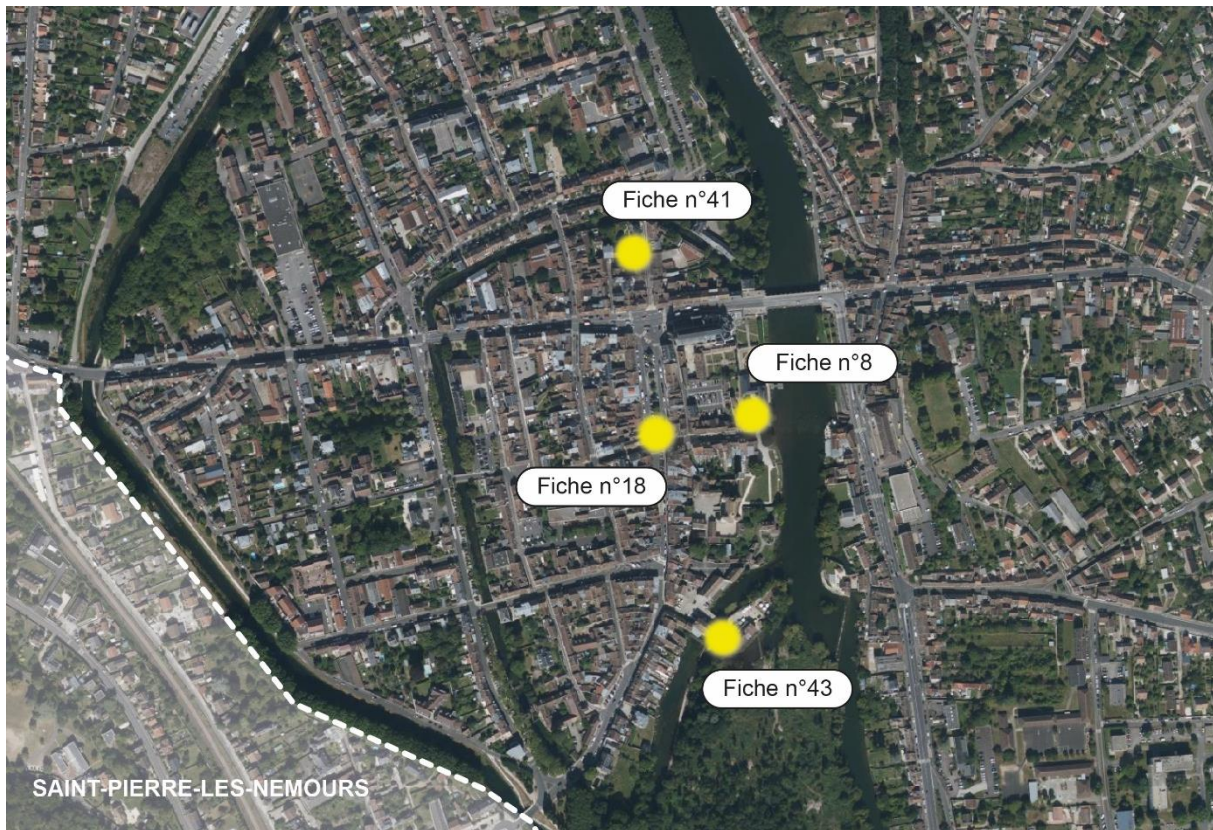


Figure 5 - Localisation des fiches de l'OAP n°12 concernées par la procédure de révision allégée (Terr&Am)

Les quatre sites concernés par la procédure se situent tous dans le centre-ville de Nemours, à proximité des lieux et sites d'intérêt de la commune.

Il est à noter que la commune de Nemours, compétente en matière de document d'urbanisme, a fait le choix, pour des raisons économiques, d'engager une seule et unique procédure de révision allégée pour procéder à l'évolution de l'OAP n°12. Les procédures d'évolution d'un document d'urbanisme représentent un coût pour la collectivité ; ainsi, bien que les projets pensés pour chacun des quatre sites détaillés en suivant ne soient pas encore tous totalement établis et que le délai de réalisation de ces projets puisse être plus ou moins long, la commune a souhaité anticiper de futurs aménagements et besoins. En mutualisation la modification des quatre fiches au sein d'une unique procédure, la commune fait l'économie de l'engagement et du financement d'autres procédures similaires dans les années à venir, dans une dynamique globale de planification et de prospection.

### 3.1.3 Fiche n°8 – Bibliothèque

La commune de Nemours, propriétaire des bâtiments, souhaite aménager une médiathèque entre l'ancienne mairie et la bibliothèque. La réalisation de ce projet nécessite la démolition d'une partie du bâtiment accolé à l'ancienne mairie, pour l'aménagement de l'extension entre les deux bâtiments principaux.

A noter que lors de l'élaboration du PLU qui a été approuvée en 2017, le projet de médiathèque n'était pas encore envisagé. Ce projet s'est en partie développé dans le cadre des politiques de lecture publique, menées par le Ministère de la Culture, afin de favoriser le développement de la lecture et de mener une réflexion sur la place des publics en bibliothèques. En ce sens, la commune de Nemours a choisi d'engager un renforcement de son offre d'équipements, par l'aménagement d'une médiathèque en extension de l'actuelle bibliothèque. Le programme de la future médiathèque consiste à créer un équipement rassemblant un lieu de vie culturelle pour tous les publics, dédié aux collections, à la médiation, aux animations, aux expositions, au télétravail et aux études, aux informations, aux jeux et à la convivialité.

Ce projet devrait être réalisé dans les prochaines années, avec un objectif fixé en 2026 pour la conduite des travaux ; une consultation architecturale sera menée, dès l'automne 2024 afin d'envisager un aménagement futur optimal, pensé autour des principes fonctionnels généraux retenus par la municipalité. Ainsi, le futur bâtiment devra être flexible et optimisé à la fois pour la circulation des usagers, des documents et du personnel.

A ce jour, l'ensemble des bâtiments des parcelles AW n°53 et 254 est concerné par la fiche patrimoine n°8 qui demande la conservation de l'ensemble bâti, pour un intérêt historique. Toutefois, le classement de l'intégralité de l'ensemble bâti ne semble pas justifié, au regard de l'état général du bâtiment et du caractère patrimonial divergeant selon les portions bâties. Par ailleurs, le projet envisagé de médiathèque impose des exigences spécifiques pour l'aménagement du bâtiment (espaces flexibles, accessibles, aménagements variés, etc.), qui ne peuvent être satisfaites par le bâtiment actuel. Ainsi, la majeure partie de l'intérêt patrimonial du site concerne les bâtiments de l'ancienne mairie (donnant sur la rue Gaston Darley) et de la bibliothèque (quai du Loing).

Le bâtiment de l'ancienne mairie se caractérise par :

- Sa façade ordonnancée par quatre travées, avec trois niveaux différents. Le dernier niveau se distingue des autres par la présence d'encadrements en pierre de forme carrée, dans lesquels sont insérés des oculi ;
- Des pierres de taille sont présentes au niveau des encadrements des ouvertures, des chaînages d'angles, mais aussi des soubassements ;
- Une porte cochère en bois à deux battants, en arc à anse de panier ;
- Une toiture à deux pans, recouverte de petites tuiles plates de pays.



Figure 6 - Vues sur l'ancienne mairie : depuis la rue G. DARLEY (à gauche) et depuis la cour intérieure (à droite) (photo : Commune de Nemours)

Quant au bâtiment de la bibliothèque, qui longe le Loing, il se caractérise par :

- Une façade ordonnancée, avec cinq travées et des ouvertures réparties sur deux niveaux (R+1+combles).
- La toiture se compose de quatre pans, avec une couverture en ardoises ;
- Des pierres de taille sont présentes sur les chaînages d'angle de la façade, ainsi qu'au niveau de l'encadrement des fenêtres. Un fronton sculpté est également présent en façade, au-dessus de la porte.

Le bâtiment est poursuivi, au Nord, par un mur avec des pierres apparentes et une porte cochère en bois, dont l'encadrement est en arc plein cintre, en pierres de taille. A noter que la position du bâtiment, en rive gauche du Loing, le rend particulièrement visible depuis l'autre rive. Il participe donc à la structuration de la silhouette du centre-ville de Nemours, encadré par le Château (au Sud) et l'Eglise (au Nord).

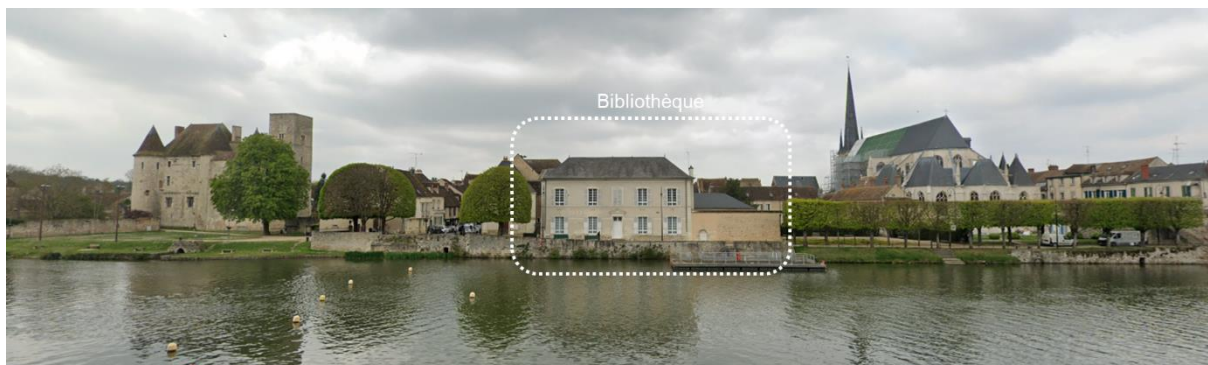


Figure 7 - Vue dégagée sur le centre-ville de Nemours depuis la rive droite du Loing (Google Maps)

Ainsi, dans le cadre de la présente procédure, il est proposé de maintenir la protection des bâtiments de l'ancienne mairie et de la bibliothèque au sein de fiche n°8 de l'OAP n°12. Au regard des caractéristiques architecturales, patrimoniales et de l'état général de la structure bâtie, le maintien de ces bâtiments est justifié. Le bâtiment accolé à l'ancienne mairie, à l'angle du Quai du Loing et de la rue Gaston Darley n'est pas maintenu au sein de la fiche ; la vétusté du bâtiment combinée aux contraintes structurelles constatées rend difficile d'envisager une réhabilitation complète de celui-ci.



Figure 8 - Bâtiment accolé à l'ancienne mairie, exclu de la fiche n°8 (photo : commune de Nemours)



Figure 9 - Bâtiments concernés par l'OAP n°12 dans le cadre de la procédure de révision allégée

### 3.1.4 Fiche n°18 – Pharmacie

Le bâtiment de la pharmacie du marché est implanté à l'extrémité Sud de la Place de la République, dans le centre-ville de Nemours. Le maintien de ce bâtiment risque de freiner et compromettre les éventuels projets de réaménagement de ce secteur, dans le cadre de l'Opération Action Cœur de Ville. A ce jour, aucun projet précis de réaménagement de la place n'a été acté ; pour autant, la collectivité ne souhaite pas se bloquer pour un futur potentiel projet.

Le bâtiment de la pharmacie, qui est détaché des ensembles bâtis proches, ne présente pas un intérêt architectural unique et particulier sur la commune. La fiche relative à ce bâtiment sera supprimée de l'OAP n°12.



Figure 10 - Vues sur le bâtiment de la pharmacie, au 24 rue G. DARLEY  
(photos : commune de Nemours)

A l'image des autres sites concernés par la présente procédure, le bâtiment de la pharmacie est compris dans plusieurs périmètre de protection autour des Monuments Historiques recensés dans le centre-ville de Nemours. Cela suppose que l'aménagement futur de la Place de la République, tel qu'il sera pensé, sera nécessairement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. L'objectif de la commune, à travers cette procédure de révision allégée du PLU, est de lever les éventuelles contraintes formelles qui pourraient venir bloquer un futur projet de réaménagement de la place. A ce jour, le devenir de ce bâtiment dans ce contexte n'a pas été acté, entre démolition ou reprise éventuelle.

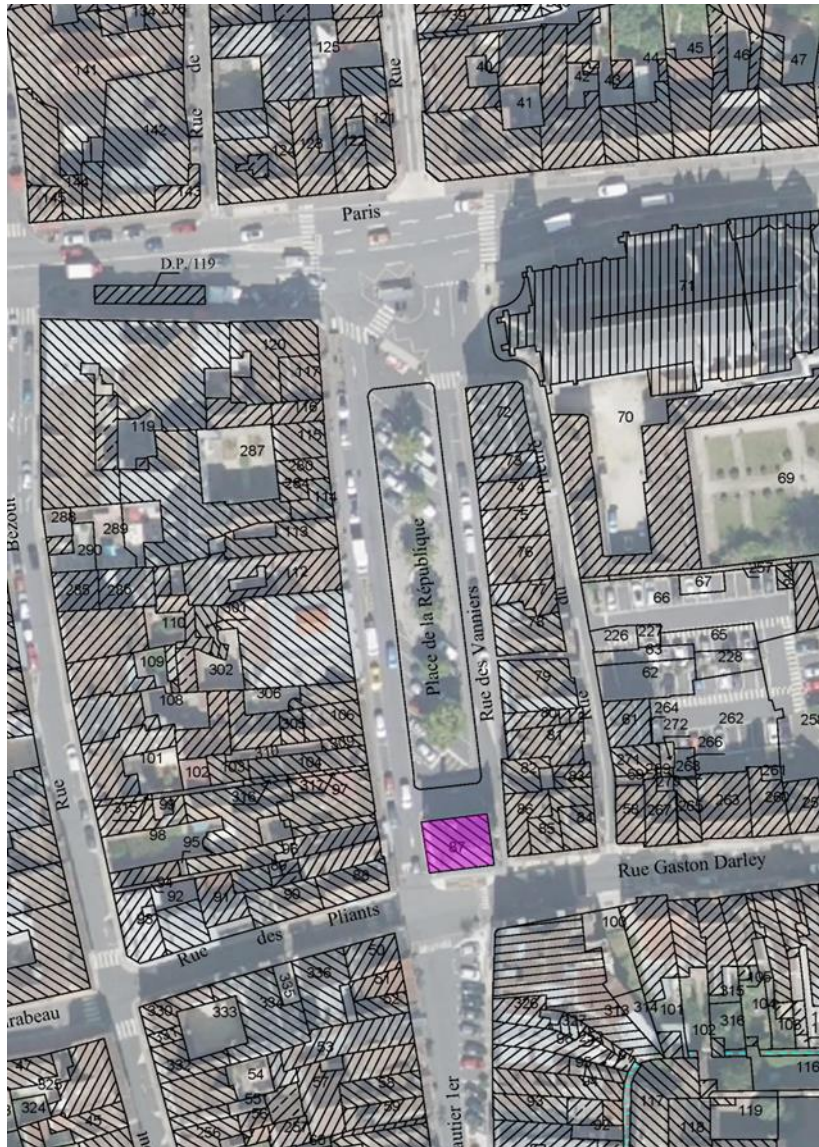


Figure 11 - Extrait cadastral et vue aérienne de la localisation de la pharmacie (Terr&Am)

### 3.1.5 Fiche n°41 – Foyer Dumée

Un projet est aujourd'hui mené en lieu et place du Foyer Dumée, qui comprend les bâtiments situés aux 7, 10 et 12 de la rue du même nom. Le bâtiment situé au n°7 fait l'objet de la fiche n°41 et correspond à un ancien foyer, inoccupé depuis les années 2000. Ce bâtiment correspond à l'une des nombreuses dépendances de l'Hôtel Dieu et s'organise sur trois niveaux (R+2). Le bâtiment initial a été construit au cours du XVI<sup>e</sup> siècle et a vu ses occupations évoluer au fil du temps : accueil des pèlerins et malades, première école de la ville, centre de culte de l'Église réformée, accueil des associations, etc.

Depuis 2001, la commune de Nemours est propriétaire du bâtiment, ainsi que de la cour intérieure et des jardins qui donnent sur la rivière attenante. La commune souhaite à ce jour valoriser son patrimoine foncier et répondre aux enjeux de l'appel à projet « Réinventons nos cœurs de ville », pour lequel elle a été lauréate en 2019. Elle attend, de la réhabilitation du site, la mise en œuvre d'un programme pilote, qui combine vocation résidentielle et de services, pour répondre aux besoins et attentes des habitants.

L'inoccupation du bâtiment ces dernières décennies a conduit à son délabrement progressif : son état sanitaire global n'est plus adéquat et ne permet pas d'envisager une reprise et une réhabilitation du bâtiment. Les interrogations sur la pérennité des ouvrages concernent autant :

- La maçonnerie générale : dégradation des enduits causée par des remontées capillaires en soubassement, chute des enduits en façades, développement de la végétation sur une partie de la façade de la courette intérieure, etc.
- La charpente et les planchers en bois : la charpente en bois est à vérifier dans son intégralité, les planchers sont vétustes (et parfois absents) ;
- Les couvertures : des tuiles sont cassées, des ouvrages en mortier sont fissurés ou tombés, etc. ;
- Les menuiseries : elles sont toutes hors d'usage et certaines sont même cassées.

De plus, la multitude des niveaux de plancher différents rend très difficile son aménagement et complètement impossible le respect des règles en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.



Figure 12 - Vues sur le bâtiment dit du Foyer Dumée, dont l'état de la structure est compromis (photos : commune de Nemours)

La SEM du Pays de Fontainebleau porte un projet d'aménagement sur ce secteur, avec la construction de deux immeubles d'habitation en plein cœur de Nemours, en lieu et place des n°7, 9, 10 et 12 de la Rue du Dr Dumée. Ainsi, une démolition du bâtiment du Foyer Dumée est nécessaire pour permettre la réalisation du projet qui consiste, sur cette portion, en la réalisation de 18 logements, mais également d'équipements nécessaires au bâtiment (local vélo, local pour les ordures ménagères, parking couvert, etc.). Le projet porté par la SEM a fait l'objet d'une réunion publique organisée le 25 janvier 2024<sup>3</sup>.

La mise en œuvre de ce projet nécessite la suppression de la fiche n°41 de l'OAP n°12. En effet, cette fiche demande la préservation de la façade du bâtiment sur la rue du Dr Dumée ; or le maintien de cette façade, dans le cadre du projet envisagé par la SEM du Pays de Fontainebleau n'est pas envisageable pour des raisons techniques mais aussi financières. Toutefois, le projet développé par la SEM du Pays de Fontainebleau reprend les codes architecturaux initiaux de la façade actuelle, afin que le bâtiment final puisse s'intégrer du mieux possible dans le contexte urbain existant.

Sont annexés à la présente notice, en lien avec ce projet :

- L'état des lieux structurel du bâtiment du Foyer Dumée ;
- Le support de présentation de la réunion du 25 janvier 2024.

<sup>3</sup> Les éléments graphiques présentés en suivant correspondent à ceux projetés lors de la réunion publique du 25 janvier 2024.

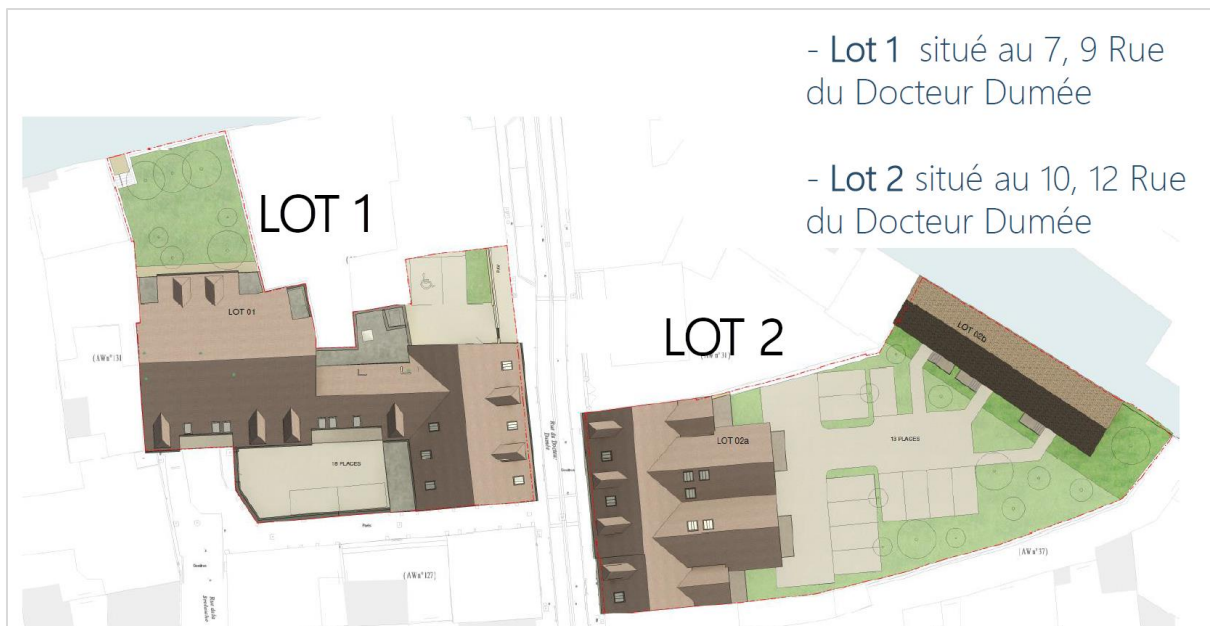


Figure 13 - Projet de la SEM du Pays de Fontainebleau



Figure 14 - Insertion 3D du projet de la SEM du Pays de Fontainebleau à la place du Foyer Dumée



### 3.1.6 Fiche n°43 – Le moulin

Le bâtiment du moulin actuel date du XXe siècle et correspond à une ancienne minoterie industrielle, qui a remplacé d'anciens moulins collectifs. Le bâtiment appartient aujourd'hui à la commune de Nemours, qui souhaite soutenir la concrétisation d'un projet économique pour la réalisation d'hébergements touristiques. Il s'agit, à travers un tel projet, d'offrir de nouvelles opportunités de développement du secteur touristique pour la commune, en s'appuyant sur des éléments caractéristiques et forts de l'identité nemourienne, dans une démarche de mise en avant du patrimoine présent dans le centre-ville historique.

Dans le cadre de l'OAP n°12, la fiche de préservation du patrimoine concerne à la fois le bâtiment du moulin ainsi que les silos, qui sont tous compris au sein de la même parcelle cadastrale (AV n°363). Bien que les silos et le bâtiment attenant, à fleur du Loing, soient témoins d'une activité agroalimentaire historique sur le territoire, du point de vue patrimonial et architectural, seul le bâtiment du moulin à proprement parlé est réellement caractéristique et intéressant. Ainsi, dans le cadre de la présente procédure, il est proposé de restreindre l'application des dispositions réglementaires au seul bâtiment du moulin, comme présenté sur le plan ci-dessous :



Figure 15 - Localisation du moulin faisant l'objet de la fiche n°43

Le bâtiment du moulin se distingue notamment par :

- Sa façade en pierre calcaire, avec des chaînages d'angles en pierre de taille ;
- Un ordonnancement des ouvertures, avec des linteaux en anse de panier ;
- Sa toiture recouverte de petites tuiles plates de pays, avec une girouette ;
- Des éléments ponctuels d'animation de la façade (ex : cloche)

Afin de permettre la réalisation d'un potentiel projet économique au sein de ce bâtiment, la commune souhaite alléger les prescriptions qui s'appliquent sur ce bâtiment, sans que cela ne compromette pour autant la conservation de la structure du bâtiment et de ses caractéristiques principales.



Figure 16 - Vues sur le bâtiment du Moulin (photos : commune de Nemours)

## 3.2 Modifications apportées au PLU

---

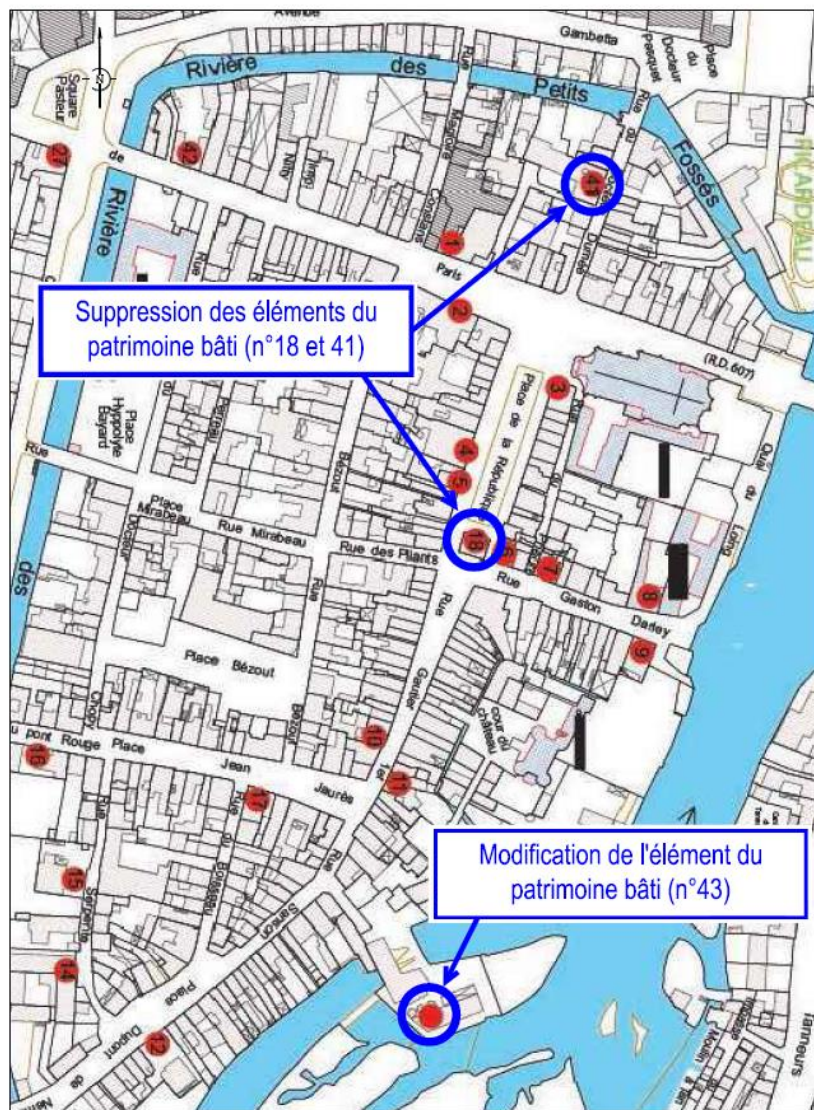
En tenant compte des éléments exposés ci-avant, il est nécessaire de procéder à une modification de l'OAP n°12 « Valorisation du patrimoine ». Les modifications apportées à cette pièce du PLU ont donc pour objectif de permettre la réalisation des différents projets qui sont en cours sur le territoire.

### ► **Modification des prescriptions de l'OAP n°12**

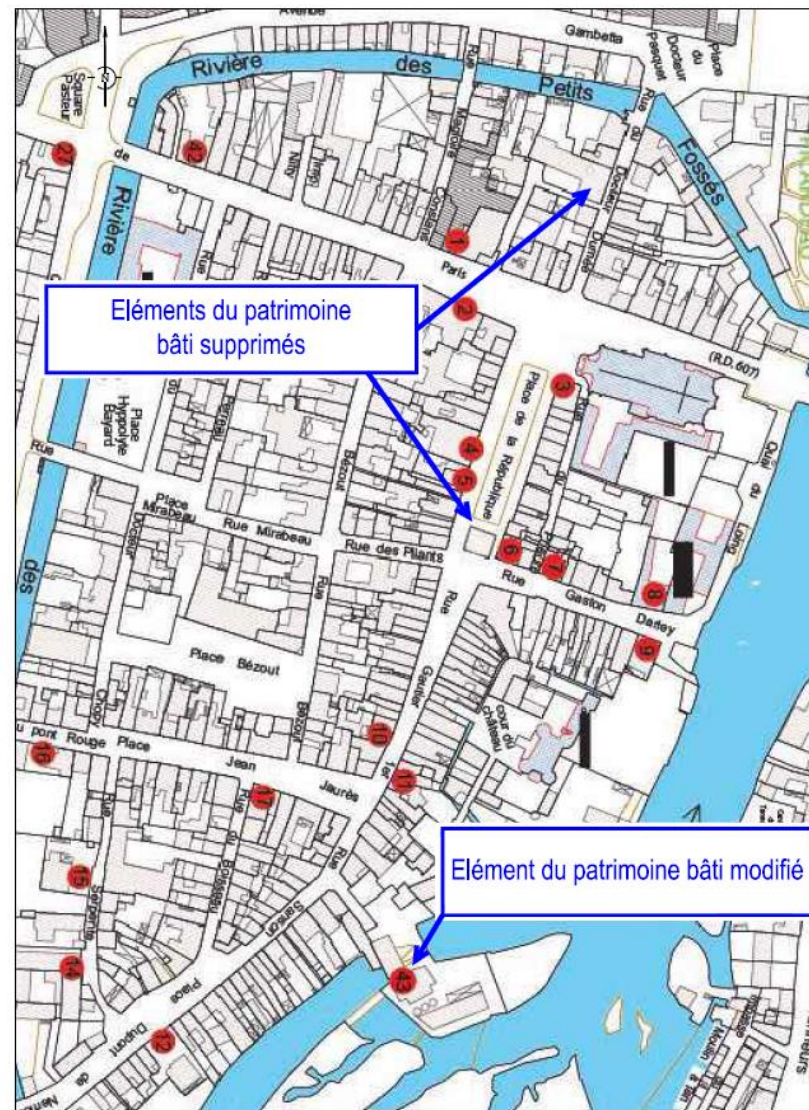
La carte de localisation des fiches et des espaces concernés par les dispositions de cette OAP a été revue :

- Les points localisant les fiches n°18 et 41 sont supprimés ;
- Le point localisant la fiche n°43 est repositionné pour correspondre au bâti précis concerné par l'OAP.

### OAP actuelles du P.L.U.



### OAP projetées du P.L.U.



► **Modification des fiches n°8 et n°43**

Pour ces deux fiches, le périmètre concerné par les dispositions de l'OAP n°12 évolue, de façon à intégrer de façon très précise les bâtiments ou portions de bâtiments présentant un réel intérêt patrimonial et/ou architectural :

- Dans le cadre de la fiche n°8, les bâtiments de l'ancienne mairie et de la bibliothèque sont conservés.
- Dans le cadre la fiche n°43, désormais seul le bâtiment du moulin est concerné par l'OAP n°12.

Afin de faciliter la compréhension et l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme concernées par les fiches n°8 et n°43, des extraits cadastraux ont été ajoutés, de façon à identifier précisément les bâtiments concernés par les OAP, comme ci-dessous :

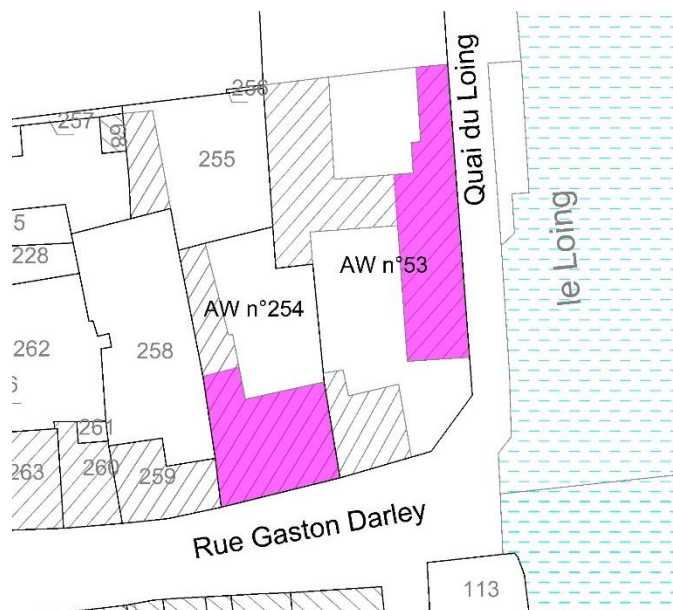


Figure 17 - Bâtiments concernés par la fiche n°8 - Plan ajouté dans la fiche (Terr&Am)



Figure 18 - Bâtiment concerné par la fiche n°43 – Plan ajouté dans la fiche (Terr&Am)

De plus, les prescriptions à prendre en compte dans le cadre de futurs travaux impactant les bâtiments repérés et concernés par ces fiches ont été affinées. En effet, le resserrage des périmètres d'application des fiches n°8 et n°43 a permis à la commune de détailler avec plus de précision ses exigences et ses attentes en matière de préservation du bâti existant. Ces mesures visent notamment à maintenir les éléments qui animent les façades mais aussi à conserver les choix de matériaux initiaux, qui caractérisent le bâti existant. Par la mise en œuvre de dispositions plus précises et adaptées à chaque

bâtiment, la commune espère ainsi concilier le développement et l'évolution du bâti existant, tout en assurant sa conservation et sa valorisation.

### ► **Suppression des fiches n°18 et 41**

Compte tenu des éléments présentés au paragraphe 3.1.2 et 3.1.3 de la présente notice explicative, le maintien de la protection des bâtiments concernés par les fiches n°18 (Pharmacie) et n°41 (Foyer Dumée) compromet la réalisation des différents projets envisagés sur ces secteurs.

Pour permettre la réalisation de ces projets, la commune souhaite ne pas trop contraindre règlementairement les secteurs concernés. En somme, la suppression des fiches n°41 et n°18 est rendue nécessaire.

A noter toutefois que malgré la suppression de cette prescription, les sites sont encore concernés par les périmètres de 500 mètres s'appliquent autour des Monuments Historiques, présents dans le centre-ville de Nemours. L'intégralité des quatre sites concernés par la présente procédure est concernée par un ou plusieurs de ces rayons de protection. Cela garantit le respect de dispositions architecturales et paysagères certaines, pour favoriser la meilleure intégration des aménagements et projets dans le tissu bâti existant.

De plus, un permis de démolir est obligatoire pour procéder à la démolition totale ou partielle d'une construction située aux abords d'un monument historique. Dans le cas présent, il sera donc nécessaire d'obtenir un permis de démolir en amont de la réalisation des projets, sous couvert d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **3.3 Compatibilité avec le PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) figure comme le cœur politique du document d'urbanisme, qui définit les grandes orientations pour le développement du territoire. Pour rappel, le projet de développement du territoire de Nemours mis en œuvre dans le PADD vise à affirmer le positionnement stratégique de la commune à travers une stratégie économique ambitieuse.

Ce positionnement se réalise par la poursuite de trois axes majeurs de développement :

- Axe 1 : le rayonnement du centre-ville ;
- Axe 2 : la ville unifiée ;
- Axe 3 : la ville « Patrimoine vivant ».

La révision allégée du PLU de Nemours ne porte pas atteinte à ces objectifs, en plus particulièrement à celui de la valorisation du patrimoine. L'OAP n°12 n'est pas supprimée, mais seulement modifiée en partie, ce qui ne conduit pas à une remise en cause de la politique de préservation du patrimoine, mais seulement d'une adaptation au regard des dynamiques récentes et des projets émergents sur le territoire.

Également, cette procédure, en adaptant des dispositions règlementaires liées à la préservation patrimoniale de certains bâtiments, permet d'accentuer d'autres objectifs poursuivis dans le PADD, tels que :

- **La diversification du parc résidentiel**, qui sera permise *in fine* par la concrétisation du projet immobilier en lieu et place de l'actuel Foyer Dumée. La réalisation de ce programme immobilier permettra d'offrir de nouvelles solutions de logements pour les habitants ;
- **Le renforcement de l'offre touristique**, *via* le projet de réhabilitation de l'ancien moulin (à un stade préliminaire), qui permettra à la fois la valorisation du patrimoine local, mais également d'accroître la renommée de la commune pour le développement touristique.

La mise en place des divers projets exposés au sein de cette notice explicative concourt, à plus ou moins long terme, à asseoir la place de la commune de Nemours dans les dynamiques de développement à grande échelle de la Seine-et-Marne, mais encourage également, à plus petite échelle, le rayonnement du centre-ville, comme espéré au sein du PADD. Ces divers projets visent à redynamiser le tissu économique local et à envisager un réaménagement global du centre-ville.

Ainsi, les modifications apportées au PLU de Nemours, sans venir remettre en cause les principes généraux du PADD, viennent au contraire souligner les dynamiques récentes de la commune et les projets à porter pour œuvrer dans le sens d'une redynamisation du centre-ville, et la requalification (si nécessaire) des espaces déjà aménagés.

### 3.4 Compatibilité avec le SCoT

Les modifications apportées au PLU de Nemours doivent être compatibles avec les orientations fixées dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nemours-Gâtinais, et plus particulier avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Ainsi, le SCoT Nemours-Gâtinais affiche comme objectif « la protection des paysages identitaires du territoire, vecteurs de découverte et de valorisation », notamment par la « mise en valeur des patrimoines historiques ». A l'échelle du PLU de Nemours, les modifications apportées à l'OAP n°12 ne viennent pas compromettre la traduction réglementaire intégrale de cet objectif ; les modifications apportées visent à la fois à affiner la protection du patrimoine local, mais également à offrir des possibilités d'adaptation du tissu bâti en prévision d'opération de renouvellement urbain.

Les projets sous-jacents aux différentes modifications des fiches de l'OAP n°12 viennent par ailleurs répondre à d'autres objectifs mis en œuvre dans le cadre du SCoT Nemours-Gâtinais, tels que :

- La réponse à des besoins en logements par une diversification de l'offre, permise notamment par la réalisation du projet pensé en lieu et place du Foyer Dumée ;
- La structuration d'une économie touristique vectrice d'une image territoriale, via le projet touristique prévu au sein du bâtiment de l'ancien Moulin sur les rives du Loing ;
- Le déploiement d'une offre d'équipements et de services de proximité pour une qualité de vie des habitants, qui se traduit à travers le projet de médiathèque envisagé entre l'ancienne mairie et la bibliothèque, afin d'en faire un pôle d'équipements culturels.
- L'organisation d'un aménagement qualitatif dans les sites urbains constitués, tels que pensé pour un possible réaménagement de la Place de la République, qui nécessiterait une reprise du bâtiment de l'actuel pharmacie, afin de penser cet espace comme un véritable lieu de vie et de rencontre, dans le centre-ville.

## 4 INCIDENCES EVENTUELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 4.1 Sur les espaces agricoles

L'activité agricole n'est pas développée sur le territoire communal de Nemours, compte tenu de l'occupation du territoire :

- Couvert forestier sur la moitié Sud, avec la forêt communale de Nemours ;
- Tissu urbanisé sur la moitié Nord.

Les espaces agricoles les plus proches sont localisés sur les communes voisines de Darvault (à l'Est) et de Saint-Pierre-lès-Nemours (à l'Ouest).

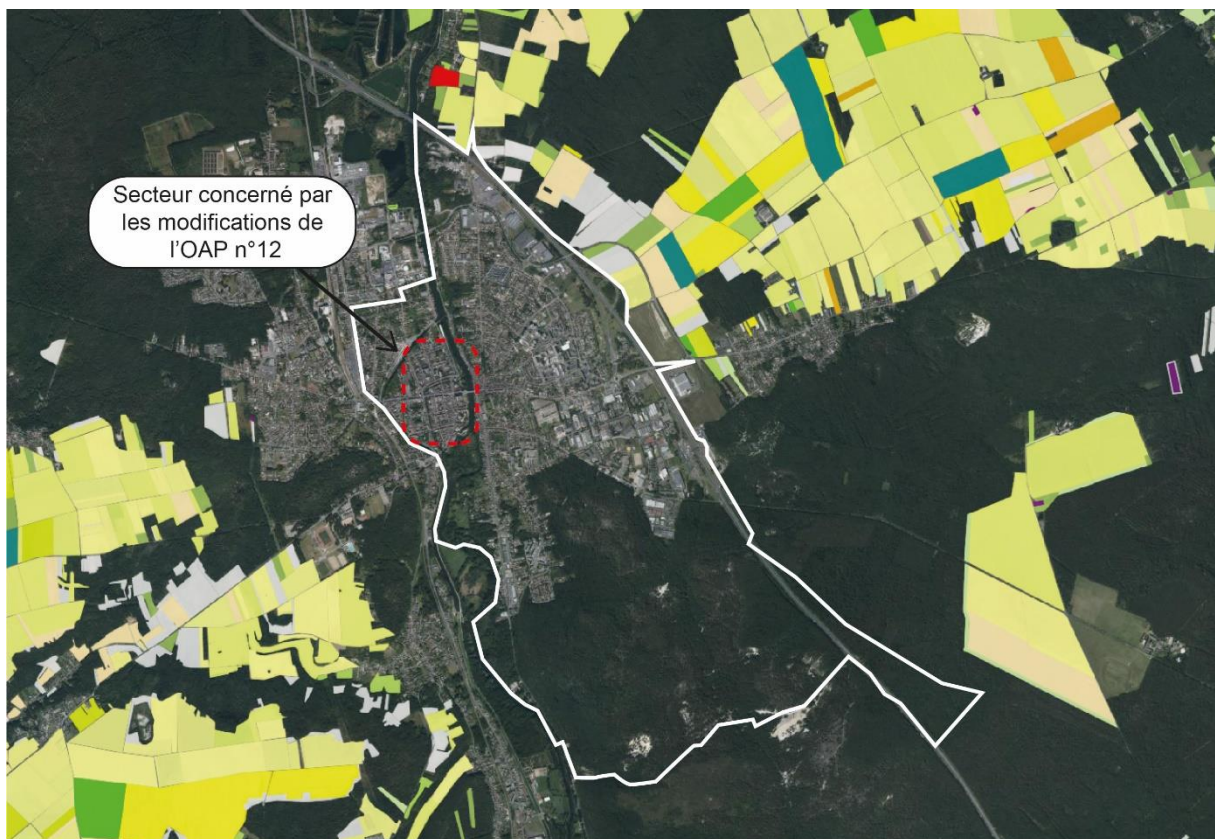


Figure 19 - Localisation des parcelles agricoles cultivées à proximité de Nemours (RPG 2022)

➤ Les modifications apportées au PLU de Nemours ne vont pas avoir d'impact sur le milieu agricole.

### 4.2 Sur les espaces naturels et forestiers

#### 4.2.1 Les ZNIEFF et site Natura 2000

L'inventaire des ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) a été lancé en 1982 afin d'identifier sur le territoire français les espaces avec un intérêt particulier du point de vue écologique pour créer un socle de connaissances à leur sujet mais aussi pour servir d'outil d'aide à la décision. Deux types de ZNIEFF ont été créés (d'après l'INPN) :

- Les ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
- Les ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

Nemours compte trois ZNIEFF sur son territoire communal :

Code	Nom	Type de zone
110001253	Sablères et Platières de Nemours	1
110001282	Vallée du Loing entre Moret et Saint-Pierre-lès-Nemours	2
110001293	Vallée du Loing entre Nemours et Dordives	2

Le réseau Natura 2000 a été institué par l'Union Européenne pour préserver la biodiversité et mieux prendre en compte les enjeux qui y sont liés dans les activités humaines. Ce réseau européen s'appuie sur l'application de deux directives européennes :

- La directive « Habitats » (92/43/CEE) qui porte sur la conservation des habitats naturels, ainsi que sur le maintien de la flore et de la faune sauvages. Les Etats membres de l'Union Européenne doivent désigner des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ;
- La directive « Oiseaux » (2009/147/CE) qui concerne la conservation des oiseaux sauvages, grâce à la désignation de Zones de Protection Spéciales (ZPS).

Dans le cas de Nemours, un seul site Natura 2000, à savoir « Rivières du Loing et du Lunain » (FR1102005).

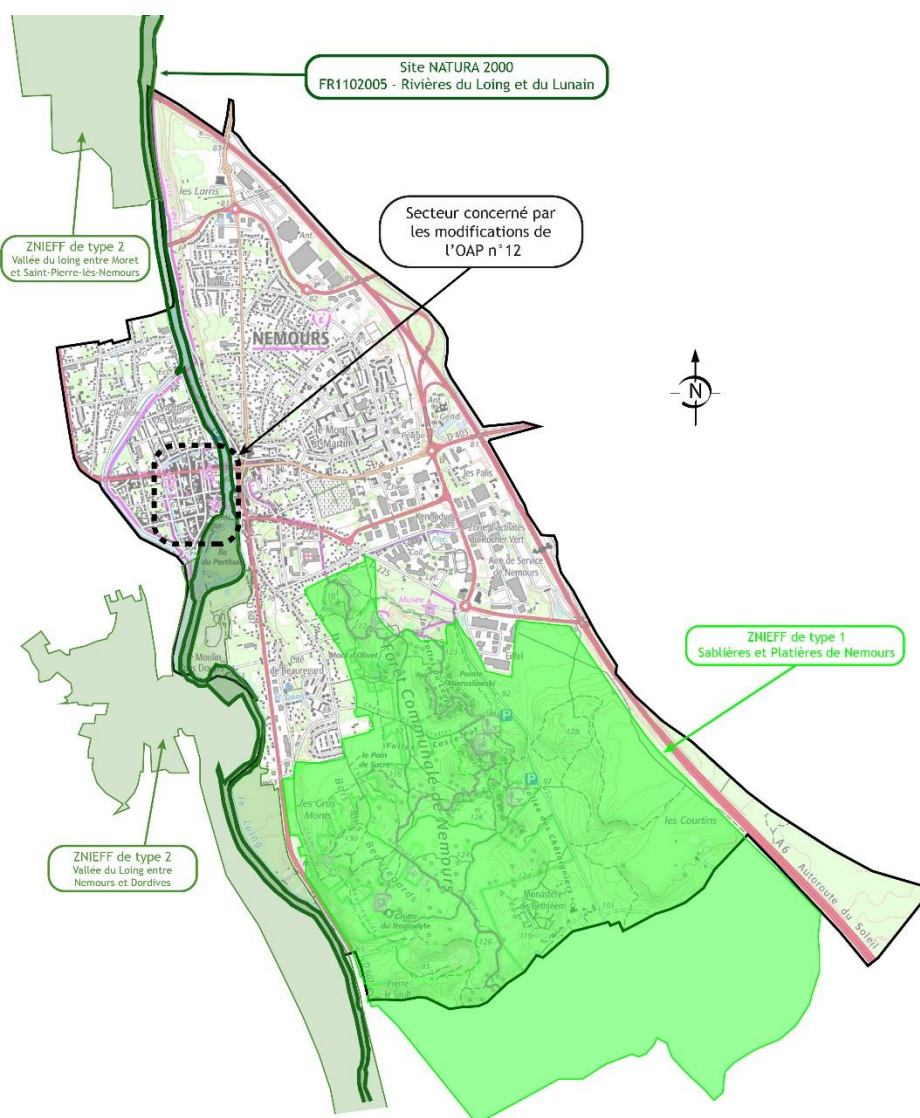


Figure 20 - Carte de localisation des sites Natura 2000 et des ZNIEFF à Nemours (Terr&Am)



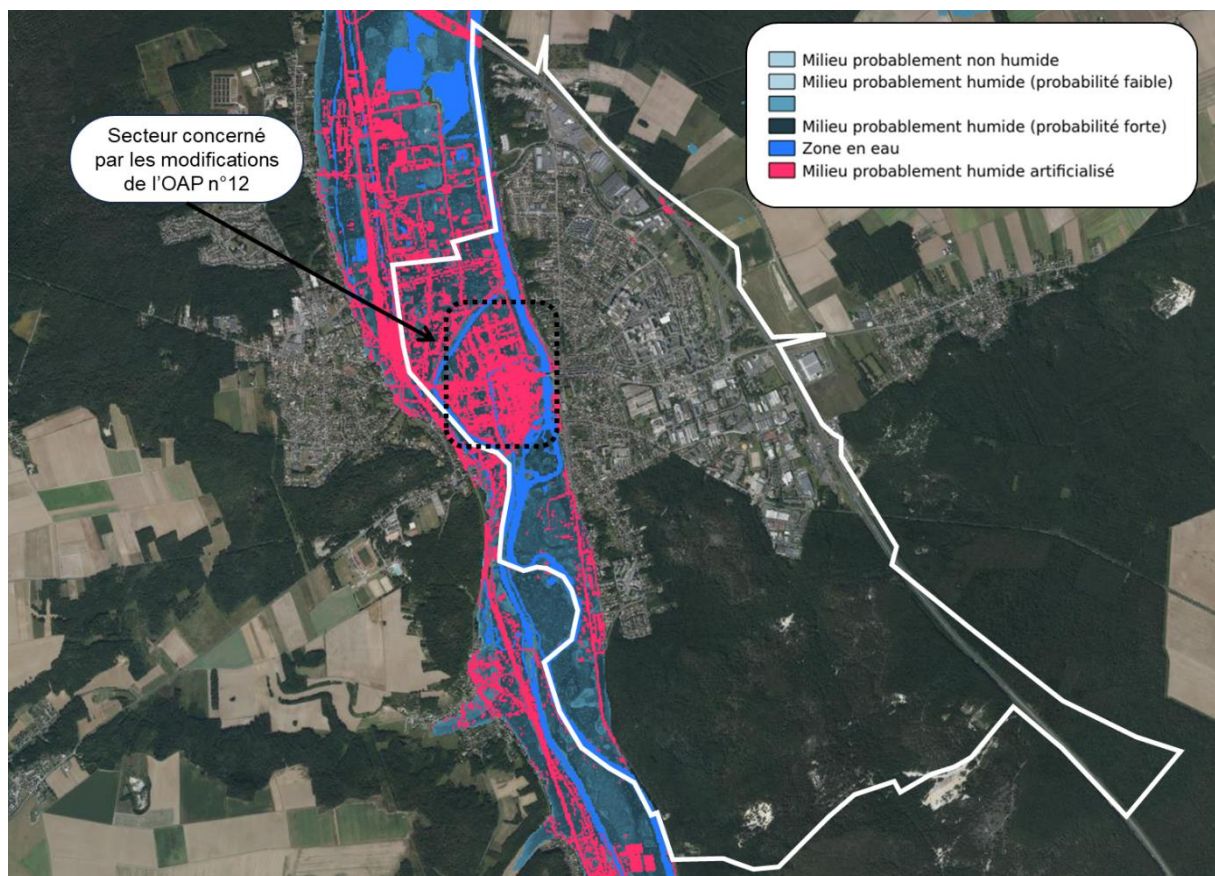
↳ Les modifications apportées au PLU de Nemours concernent en partie un site Natura 2000, celui des Rivières du Loing et du Lunain, repéré dans le cadre de la direction « Habitats ». En effet, l'ancien Moulin est compris dans le périmètre de ce site Natura 2000. Toutefois, les modifications apportées ne sont pas susceptibles d'impacter fortement le site Natura 2000 et ses caractéristiques environnementales et paysagères propres, dans la mesure où il s'agit avant tout de permettre une réhabilitation et une requalification d'un espace déjà bâti et aménagé. Aucun nouvel espace naturel ne sera consommé suite aux modifications apportées. Les autres secteurs concernés par les fiches modifiées de l'OAP n°12 sont exclus de ce périmètre.

#### 4.2.2 Les zones et milieux probablement humides

D'après le Code de l'environnement (article L.211-1), les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides répondent à plusieurs fonctions : écrêtement des crues, épuration naturelle, réservoirs de biodiversité, etc.

L'étude de prélocalisation des zones humides, menée par l'UMR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST permet de relever la présence de milieux humides potentiels sur le territoire. Cette étude identifie différents niveaux de probabilité, comme détaillé sur l'illustration ci-dessous.

Dans le cas de la présente procédure, le secteur du centre-ville est inscrit, d'après les études de pré-localisation de milieux humides en 2023, comme un espace probablement humide artificialisé. La présence de nouveaux cours d'eau à proximité, tels que le Loing et le Canal du Loing viennent expliquer cette probabilité.



↳ Les modifications apportées au PLU de Nemours vont avoir un impact probablement faible sur les milieux potentiellement humides identifiés. En effet, il s'agit, à travers les modifications apportées aux différentes fiches, de permettre la réalisation de projets de réhabilitation et/ou de requalification

d'espaces déjà bâtis, ce qui conduit à émettre l'hypothèse selon laquelle l'atteinte aux milieux humides est mineure.

### 4.3 Sur les déplacements

D'après les données communiquées par le Département de Seine-et-Marne, en charge des comptages routiers sur les principaux axes du territoire, il ressort une concentration importante du trafic aux abords de Nemours, pôle urbain majeur au Sud du département. La présence d'axes routiers structurants autour de Nemours explique ce trafic plus intense que sur d'autres portions du territoire :

- Des routes départementales, telles que la RD 607 (entre Montargis et Fontainebleau), la RD 403 (en direction de Montereau-Fault-Yonne) ou bien encore la RD 225 (qui relie le département voisin de l'Yonne) ;
- Ainsi que des autoroutes, et plus particulièrement l'autoroute A6 (Partis-Lyon)

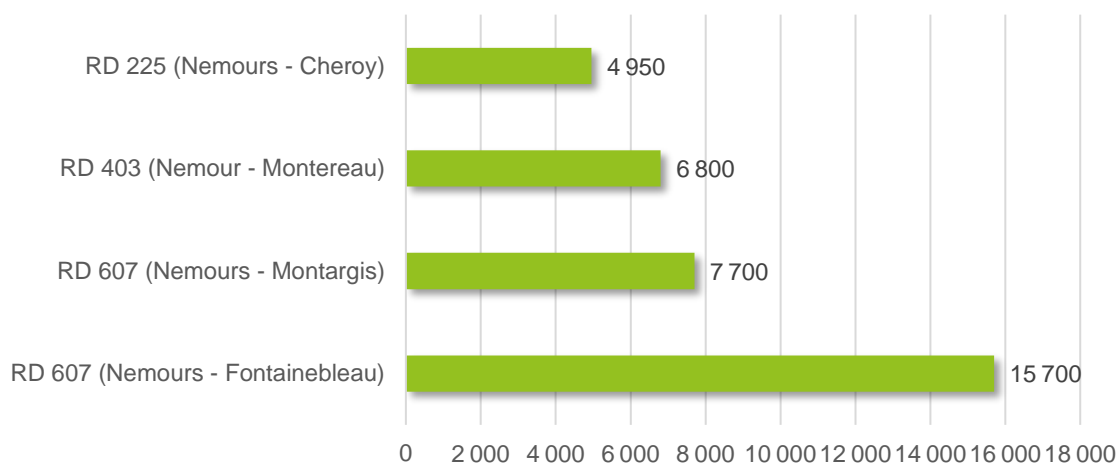


Figure 21 - Trafic moyen journalier annuel sur les axes routiers aux abords de Nemours en 2022 (CD 77)

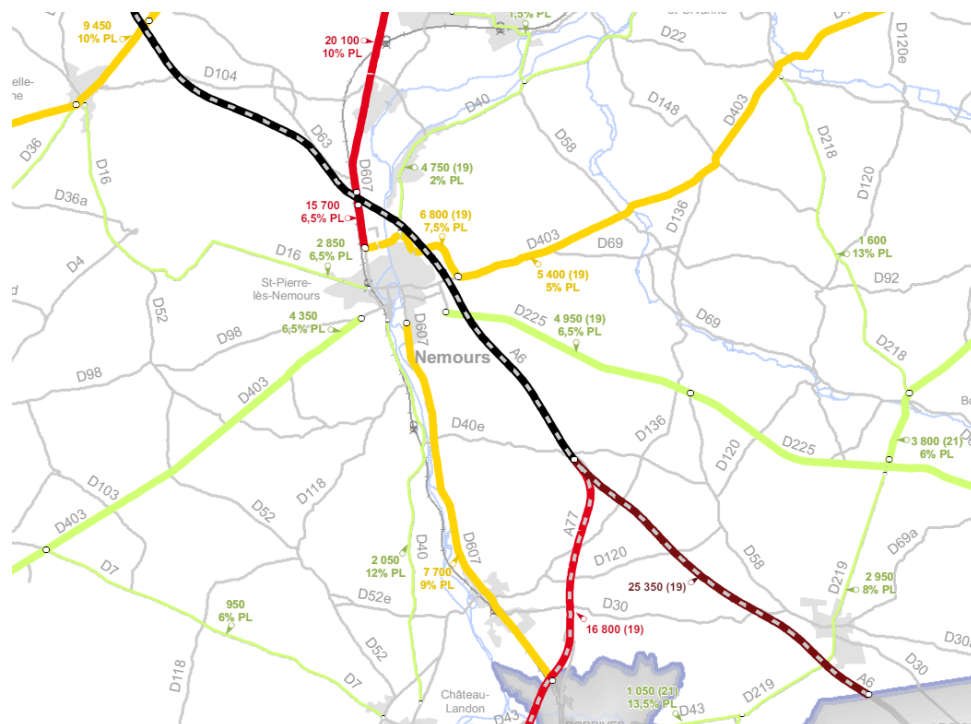


Figure 22 - Extrait de la carte du trafic moyen journalier en 2022 en Seine-et-Marne (CD 77)

Outre les déplacements routiers, la commune jouit également d'une bonne desserte routière grâce à la présence d'une voie ferrée qui permet, entre autres, une connexion vers Paris (gare SNCF Nemours-Saint-Pierre).

➤ Les modifications apportées au PLU de Nemours ne sont pas susceptibles d'impacter le trafic routier.

## 4.4 Sur la sécurisation des usagers

### 4.4.1 Risques naturels

Plusieurs risques naturels sont recensés sur la commune de Nemours :

- **Le risque inondation**, qui se traduit principalement à Nemours par une crue du Loing. La commune est à ce titre couverte par le PPRi de la Vallée du Loing, qui a été approuvé en 2006. Le secteur concerné par les modifications du PLU est inscrit au sein de la zone verte du PPRi ; cette zone correspond aux « centres urbains » qui sont des secteurs à enjeu fort pour l'agglomération, dont il est nécessaire de permettre l'évolution tout en tenant compte du risque. Autrement dit, des règles spécifiques s'appliquent pour les nouvelles constructions, afin de diminuer la vulnérabilité des biens.

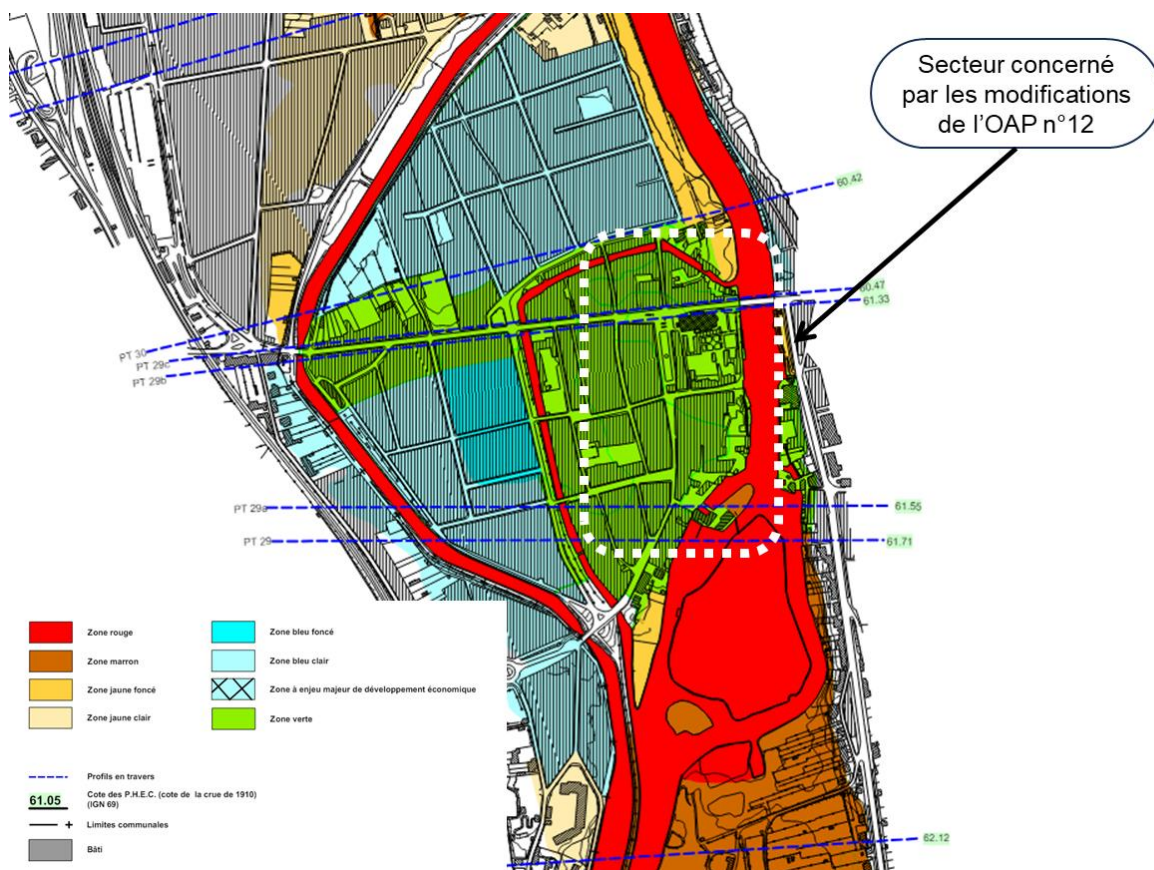


Figure 23 - Extrait de la carte du zonage réglementaire du PPRi de la Vallée du Loing à Nemours (DDT de Seine-et-Marne)

Outre le risque inondation par débordement d'un cours d'eau, la commune de Nemours est également exposée **au risque d'inondation par remontée de nappes**. Les secteurs situés aux abords du réseau hydrologique sont principalement concernés :

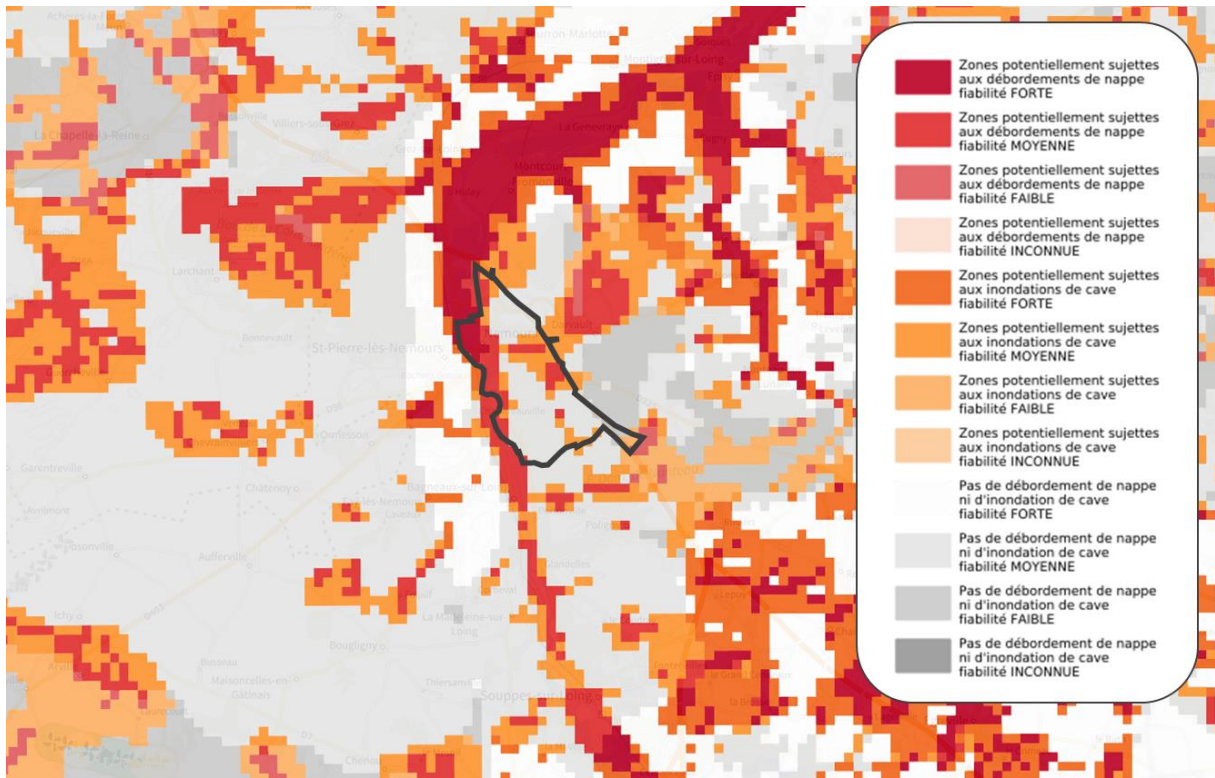


Figure 24 - Localisation des secteurs potentiellement exposés au risque d'inondation par remontée de nappes à Nemours (Géorisques)

- **Le risque de mouvements de terrain** qui se traduit par un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol et/ou du sous-sol ; ces déplacements peuvent être très lents ou très rapides, et engager des volumes importants. La commune de Nemours est identifiée, pour ce risque, essentiellement pour des tassements différentiels.

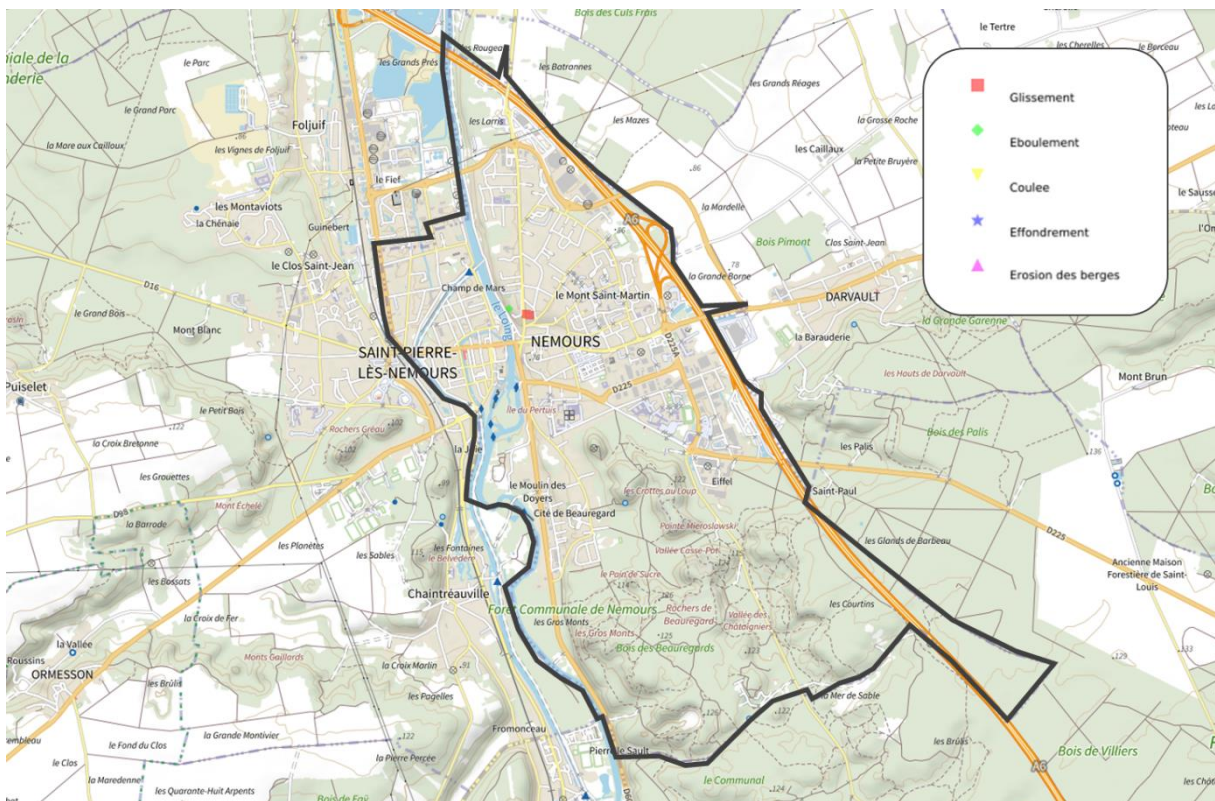


Figure 25 - Localisation des mouvements de terrains (Géorisques)

La présence de **cavités souterraines** sur le territoire peut également causer des mouvements de terrain ; dans le cas de Nemours, une cavité naturelle, correspondant à une grotte, est identifiée.

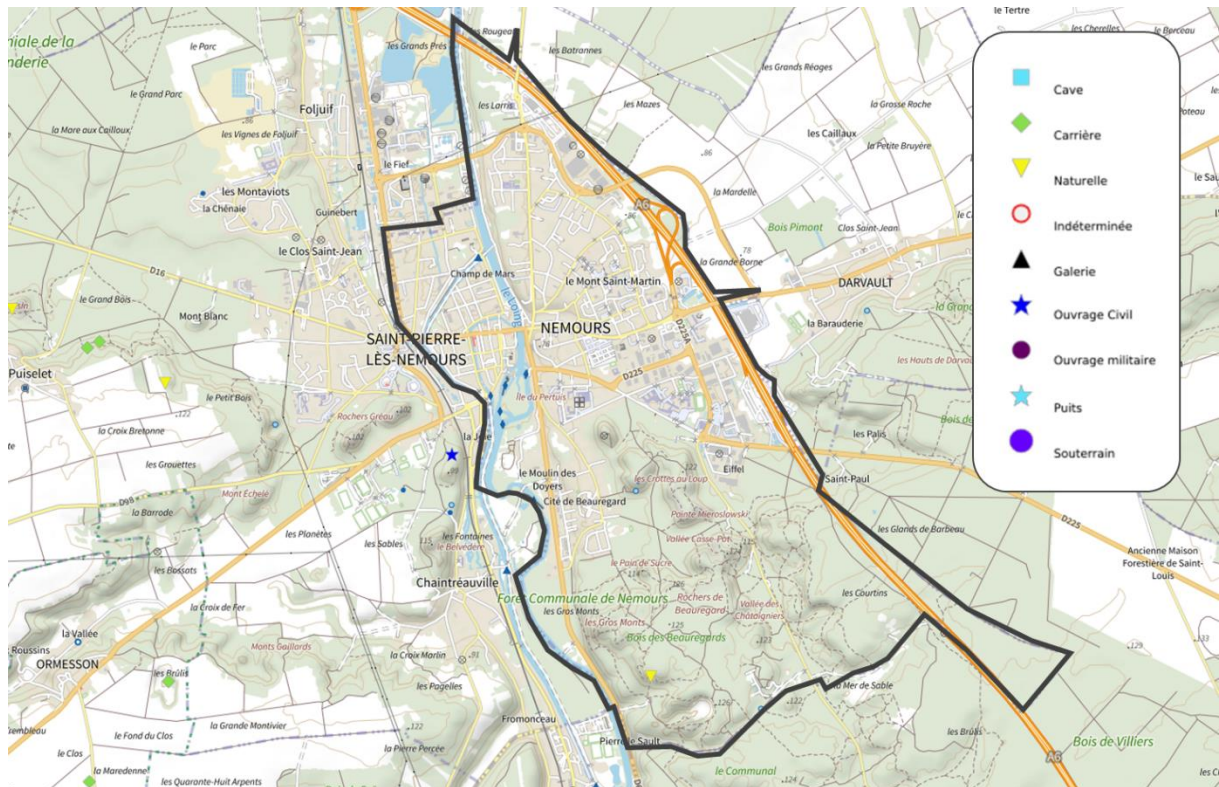


Figure 26 - Localisation des cavités naturelles (Géorisques)

- **Le risque de retrait et gonflement des argiles** se traduit par la présence d'argiles dans le sol, qui se contractent ou gonflent selon la teneur en eau des sols. Ces variations peuvent avoir des conséquences notamment sur les constructions. Dans le cas de Nemours, ce risque est localisé essentiellement sur la vallée du Loing, avec une exposition moyenne. Le secteur concerné par les modifications du PLU est exposé à ce risque.

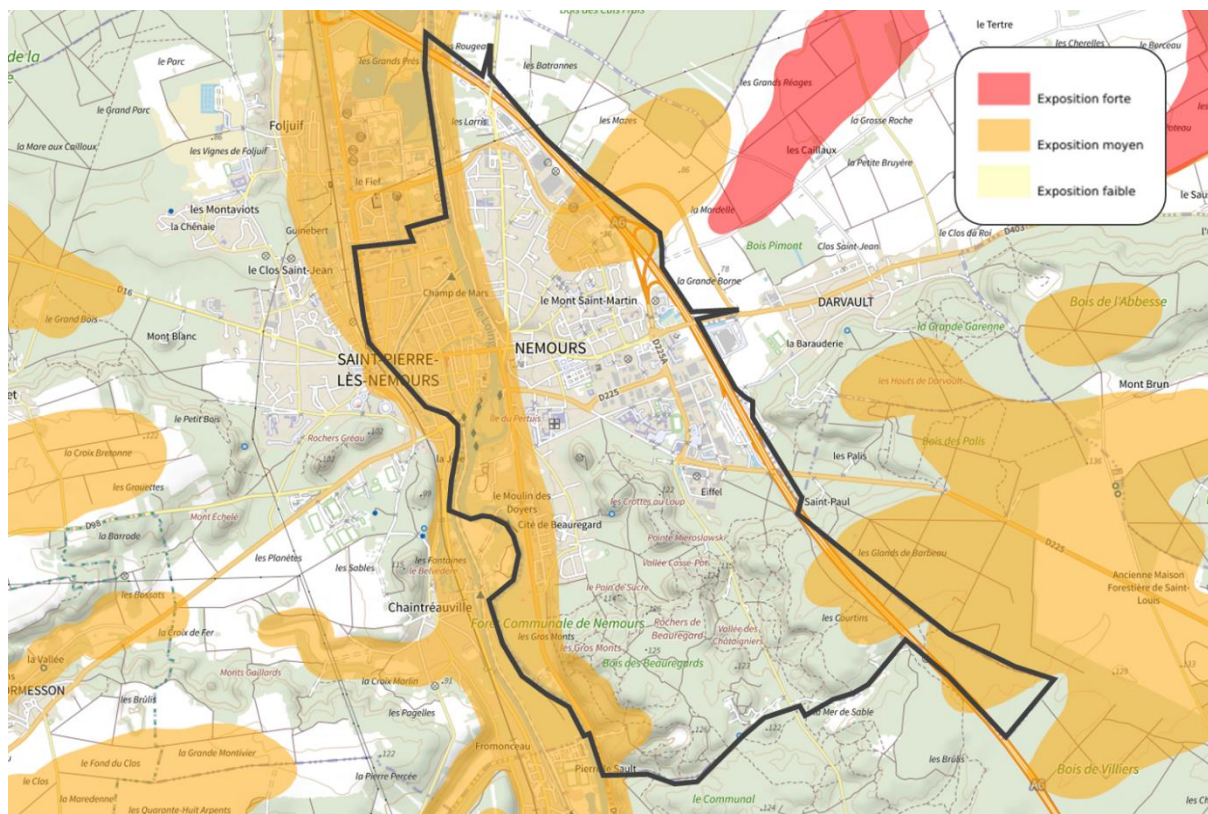


Figure 27 - Secteurs exposés au risque de retrait et gonflement des argiles (Géorisques)

➤ Le principal risque à prendre en compte dans le cadre la présente procédure de révision allégée concerne le risque inondation, qu'il s'agisse du débordement des cours d'eau ou des remontées de nappes. Bien que les modifications apportées au PLU ne viennent pas renforcer cette exposition, car il s'agit d'opérations de renouvellement urbain qui sont envisagées, il s'agira de veiller, lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, au respect des dispositions règlementaires qui s'appliquent, notamment en lien avec le PPRi de la Vallée du Loing.

#### 4.4.2 Risques technologiques

Les risques technologiques présents à Nemours concernent :

- **La présence de canalisations de transport de matières dangereuses**, et plus particulièrement d'une canalisation de gaz naturel. Celle-ci traverse le centre-ville de Nemours qui est concerné par la présente procédure de révision allégée.

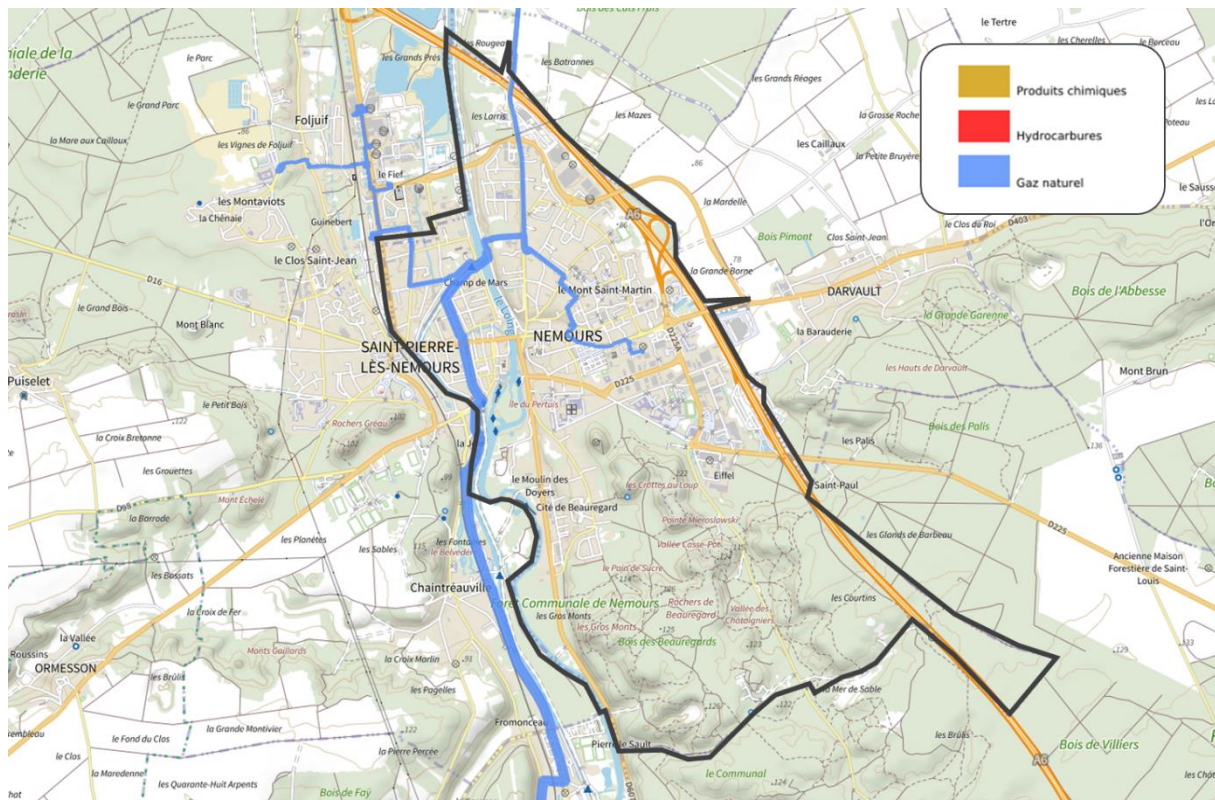


Figure 28 - Localisation de la canalisation de gaz naturel (Géorisques)

- **La présence de sites industriels**, avec plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Ce classement concerne des exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, et pouvant nuire à la sécurité et à la santé des riverains. Le respect de règles adaptées à chaque activité est exigé pour diminuer ces risques. Dans le cas de Nemours, ces ICPE sont principalement concentrées au sein des zones d'activités et industrielles, sur la limite Est de la commune. L'un des sites ICPE concerne l'ancien moulin de Nemours (site AXIANE MEUNERIE), qui est indiqué en fin d'exploitation et qui n'est pas inscrit Seveso.

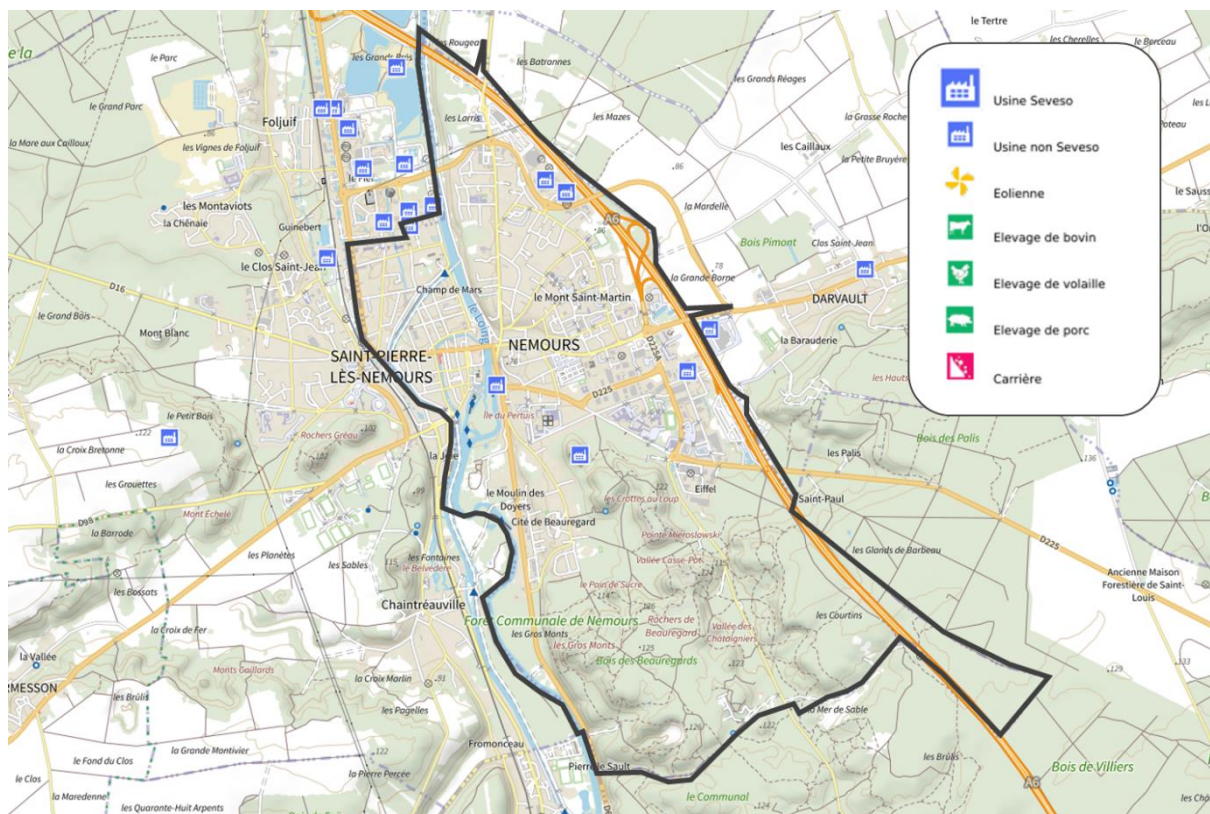


Figure 29 - Localisation des ICPE (Géorisques)

A noter également que la présence d'anciens sites industriels a pu entraîner la pollution de sols sur certains secteurs de la ville.

➤ Dans le cadre de la présente procédure, les modifications apportées au PLU amènent à estimer une exposition faible aux différents risques technologiques identifiés ci-avant. Ces risques devront être pris en compte dans le cadre du développement des différents projets pour s'assurer que les aménagements prévus ne mènent pas à un renforcement de l'exposition des biens et des personnes à ces risques.

#### 4.5 Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine

La commune de Nemours se caractérise, entre autres, par son riche patrimoine naturel et bâti. A ce titre, la commune compte sept Monuments Historiques, dont 6 sont protégés par inscription et 2 sont protégés par classement<sup>4</sup> :

Dénomination de l'édifice	Date et niveau de protection
Château	14 avril 1926 : inscrit MH 10 février 1977 : classé MH
Eglise Saint-Jean-Baptiste	10 février 1977 : classé MH
Grand Pont	19 mars 1926 : inscrit MH
Hospice	14 avril 1926 : inscrit MH
Immeuble	14 avril 1926 : inscrit MH
Maison des receveurs du Canal	19 mars 1926 : inscrit MH
Musée de Préhistoire d'Île-de-France	21 octobre 2002 : inscrit MH

Figure 30 - Liste des monuments historiques à Nemours (POP, ministère de la culture)

<sup>4</sup> Il existe deux niveaux de protection au titre des Monuments Historiques : l'inscription (qui constitue le premier niveau) et le classement (le niveau le plus élevé).



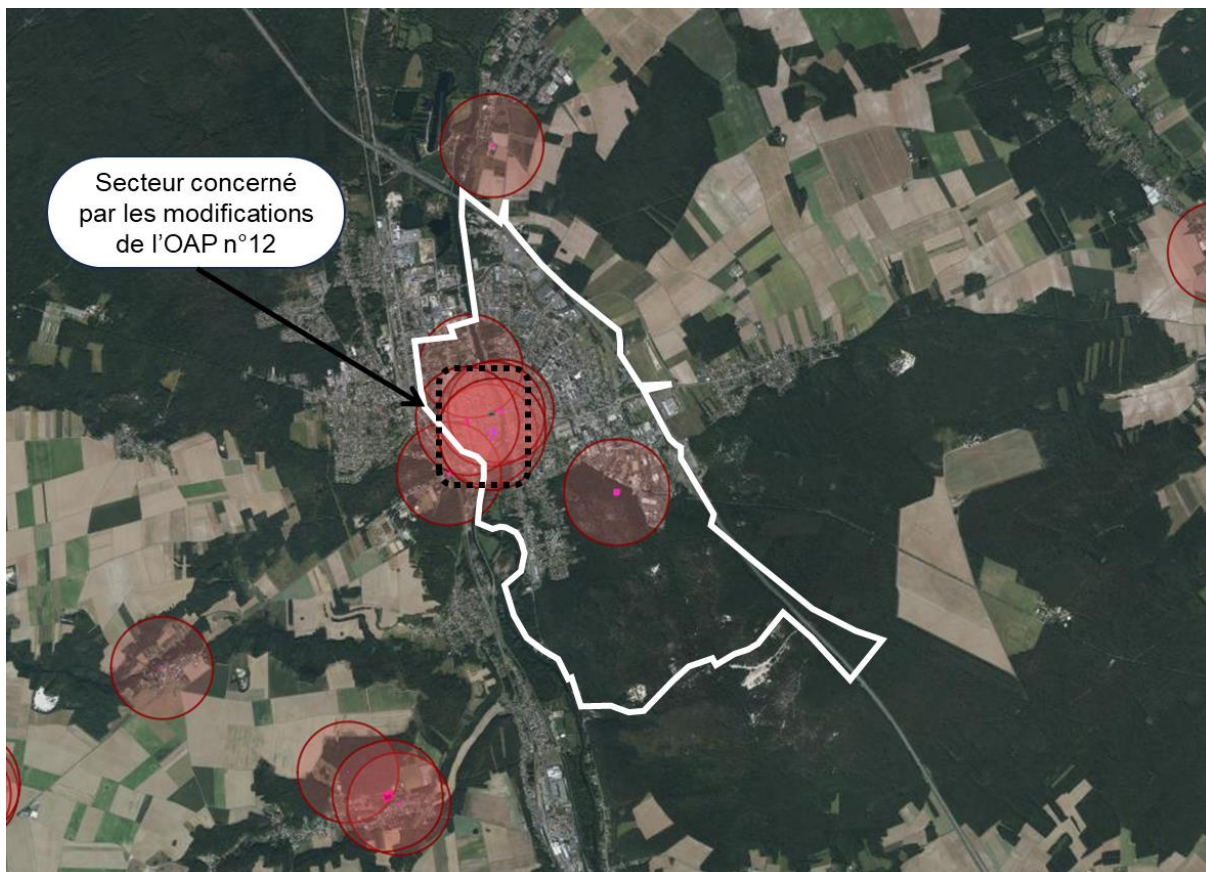


Figure 31 - Localisation des périmètres de protection aux abords des monuments historiques à Nemours  
(Atlas des patrimoines)

Le secteur du centre-ville, concerné par les différentes modifications de l'OAP n°12, correspond à la portion du territoire communal qui concentre le plus de monuments historiques. C'est-à-dire qu'en plus des dispositions réglementaires fléchées dans le PLU en termes de préservation du patrimoine bâti et naturel existant, les projets réalisés dans ce périmètre doivent composer avec les exigences notamment de l'Architecte des Bâtiments de France, consultés pour avis. Pour rappel, un périmètre de 500 mètres s'applique autour de chacun des monuments historiques.

➤ Les modifications apportées au PLU de Nemours vont avoir un impact fort sur le patrimoine bâti, dans la mesure où la modification des fiches de l'OAP n°12, et plus précisément la suppression de deux d'entre elles, va conduire potentiellement à la destruction de certains bâtiments. Toutefois, l'atteinte patrimoniale peut être nuancée par les éléments suivants :

- L'intégralité des secteurs visés par la présente procédure de révision allégée se trouve dans l'un ou plusieurs périmètres de protection autour d'un monument historique de la commune ; cela garantit le respect de mesures architecturales et paysagères certaines dans le développement de futurs projets ;
- Les démolitions qui sont envisagées, à plus ou moins long terme, ont pour ambition de permettre la réalisation de projets qui viendront répondre à des besoins des habitants, avec l'objectif final d'améliorer le cadre de vie global, qu'il s'agisse d'une adaptation de l'offre de logements, ou bien encore de l'amélioration des espaces publics.

## 5 ANNEXES

Sont annexés les documents suivants :

- L'état des lieux structurels du Foyer Dumée ;
- Le support de présentation du projet porté par la SEM du Pays de Fontainebleau en lieu et place du Foyer Dumée.



Ingénierie du Bâtiment

**3iA Agence de Troyes**  
6 rue Carré  
10000 TROYES  
Tel. +33 (0)3 25 78 05 10  
www.3ia.fr

## SEM PAYS DE FONTAINEBLEAU

3 Rue Dénecourt  
77300 Fontainebleau

# ÉTAT DES LIEUX STRUCTUREL

## CONSTRUCTION DE 31 LOGEMENTS

Rue du Dr Dumée  
77140 NEMOURS

NEMOURS (77)

### Diagnostic structurel

Date	Rév.	Description de la modification	Auteur
15/03/2024	-	Première diffusion	JDB
27/03/2024	A	Mise à jour avec plan de repérage des démolitions prévues	JDB
12/04/2024	B	Modification du rapport et mise à jour avec compléments techniques et photos complémentaires.	JDB

N° AFFAIRE	PHASE	TYPE	ZONE	LOT	N° DOC.	INDICE
<b>22-822TRO</b>	<b>DIAG</b>	<b>-</b>	<b>ENS</b>	<b>STR</b>	<b>001</b>	<b>B</b>

Accusé de réception en préfecture  
077-217703339-20240919-D-2024-806-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

## Sommaire

<b>RAPPORT DE DIAGNOSTIC STRUCTUREL.....</b>	<b>3</b>
<b>01.1. PRESENTATION .....</b>	<b>3</b>
01.1.1. Préambule et objectif .....	3
<b>01.2. ETAT DES LIEUX .....</b>	<b>4</b>
01.2.1. Situation générale .....	4
01.2.2. Plans existants.....	4
01.2.3. Les problématiques structurelles .....	6
01.2.3.1. Les maçonneries .....	6
01.2.3.1. Les charpentes .....	9
01.2.3.1. Les planchers et poutres bois .....	10
01.2.3.1. Les dallages .....	13
01.2.3.1. Les fondations .....	14
01.2.4. Les problématiques complémentaires .....	15
<b>01.3. PLAN DES DÉMOLITIONS ENVISAGÉES.....</b>	<b>16</b>
<b>01.4. CONCLUSION .....</b>	<b>16</b>

## RAPPORT DE DIAGNOSTIC STRUCTUREL

### 01.1. PRESENTATION

#### 01.1.1. Préambule et objectif

Dans le cadre de la construction de 31 logements Rue du Dr Dumée à Nemours (77), ce rapport technique détaillé présente les justifications structurelles et économiques pour la démolition complète des bâtiments existants, étant donné leur état de dégradation avancée. Seul le bâtiment nommé Lot 02b, en relativement bon état et avec une trame structurelle simple, sera conservé. Ce dernier, situé en bordure de la rivière Le Loing, représente une complexité et un coût élevés de reconstruction si démoli..



*Plan de masse des constructions projetés*

## 01.2. ETAT DES LIEUX

### 01.2.1. Situation générale

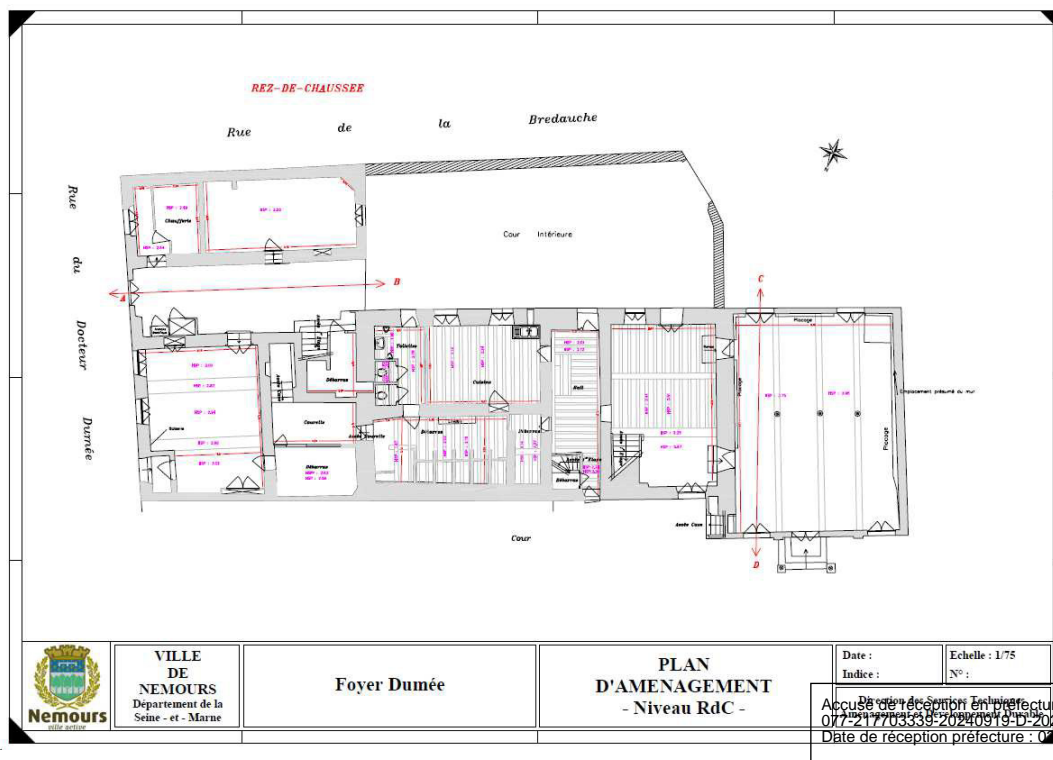
Le projet concerne un ensemble de bâtiments divisés en deux lots sur le croisement de la rue du Dr Dumée et de la rue de la Bredauche. Le Lot 1 comprend trois bâtiments principaux, et le Lot 2, deux bâtiments avec annexes. Les structures actuelles présentent des limitations majeures qui compromettent tout projet de rénovation, comme démontré par des études comparatives de projets similaires où la démolition et reconstruction se sont avérées structurellement et économiquement plus judicieuses.

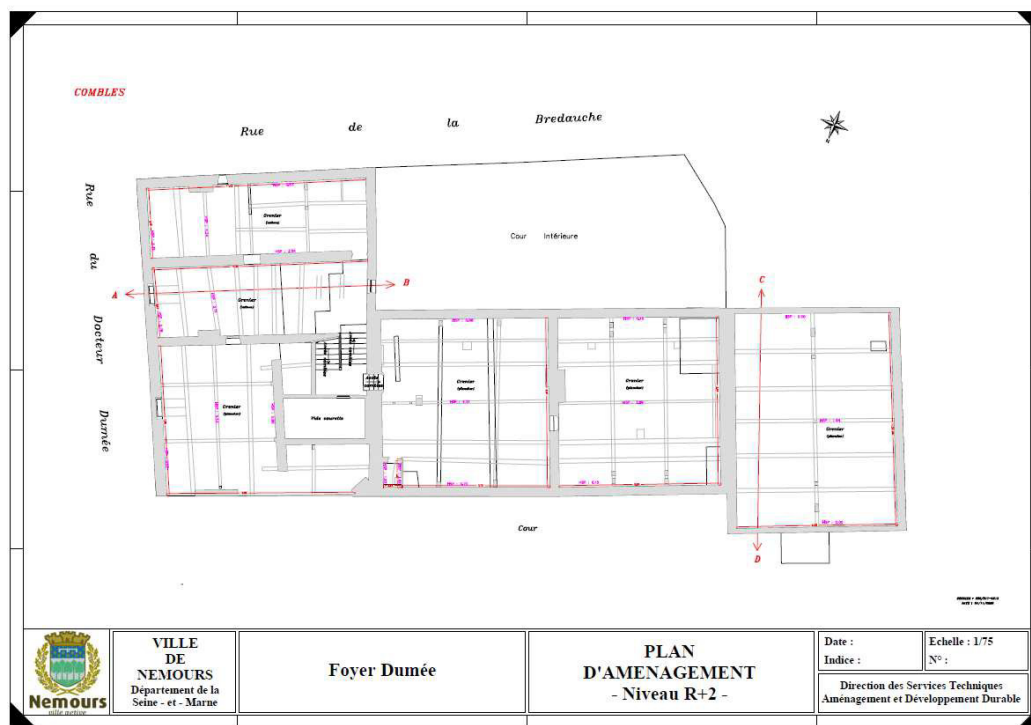
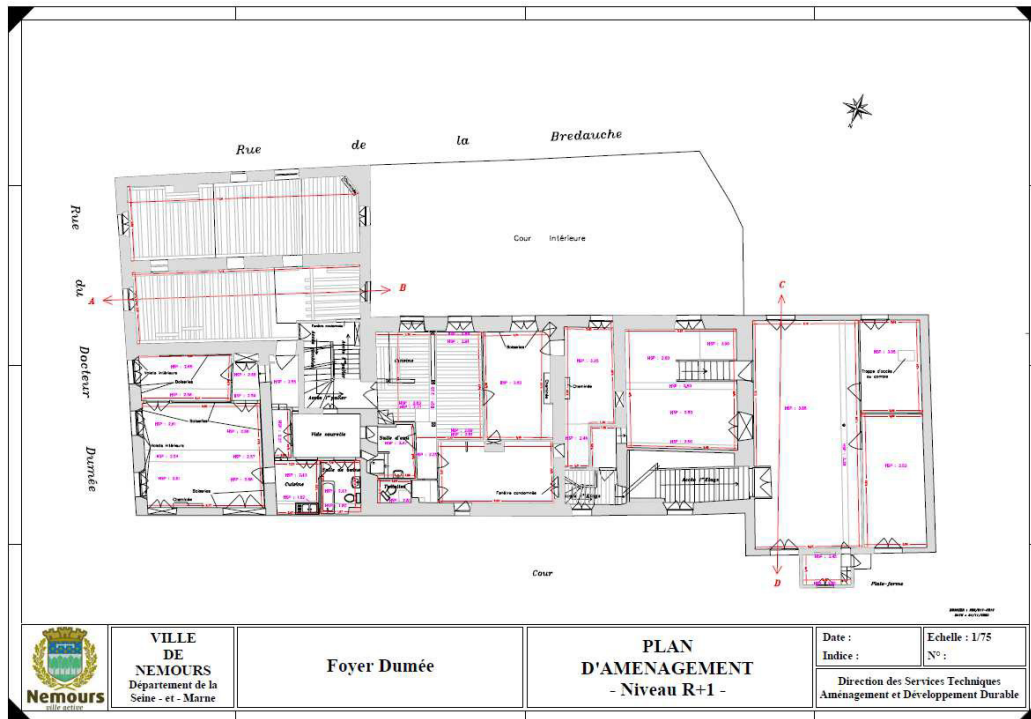


Vue satellite des bâtiments concernés par le projet

### 01.2.2. Plans existants

Des plans du Lot 1 ont été fournis par la ville de Nemours dont nous mettons les extraits ci-dessous pour se rendre compte de l'emprise des ouvrages. Des plans détaillés des structures actuelles montrent des configurations inadaptées aux normes modernes, avec des emprises qui limitent toute modification sans engendrer des structures lourdes. L'agencement actuel et l'état des matériaux utilisés accentuent les contraintes, rendant toute tentative de rénovation non viable techniquement et économiquement.





L'ensemble des bâtiments présente des configurations problématiques, avec des espaces confinés et des marches qui entravent l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les hauteurs sous plafonds, désuètes par rapport aux standards actuels, limitent considérablement les possibilités de réaménagement conformes aux exigences modernes de confort et d'espace. De plus, l'installation d'isolation thermique interne réduirait significativement la surface habitable tout en étant insuffisante pour répondre aux normes actuelles de limitation de consommation énergétique. Ces contraintes rendent les bâtiments existants inadaptés à une rénovation efficace et économiquement viable, renforçant ainsi la nécessité de leur démolition pour laisser place à des constructions neuves, conformes et optimisées.

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

### 01.2.3. Les problématiques structurelles

Les problématiques structurelles sont détaillées ci-dessous par thématiques principales. Chaque section sera étayée de clichés pris sur place avec commentaires en légende.

#### 01.2.3.1. Les maçonneries

Beaucoup de désordres sont apparents que ce soit en façade ou en murs de refends. Les murs sont dégradés et fissurés avec des joints qui se déliment et des enduits ciments ou plâtres ont été réalisés. Ces derniers ne sont pas adaptés à ce type de maçonnerie et créés des désordres, comme rendre la pierre friable. Beaucoup de parties d'ouvrages sont donc à reprendre ou à remplacer. Certaines parties d'ouvrages sont clairement en mauvais état doivent être forcément démolies.



*Photographie de la façade du lot 1 en mauvais état sur rue du Dr Dumée*



*Photographie de la façade du lot 2 en mauvais état sur rue du Dr Dumée*



*Photographie de la façade arrière du lot 1 en mauvais état sur rue de la Bredauche*



*Photographie de la façade arrière du lot 1 en mauvais état sur cour intérieure*

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

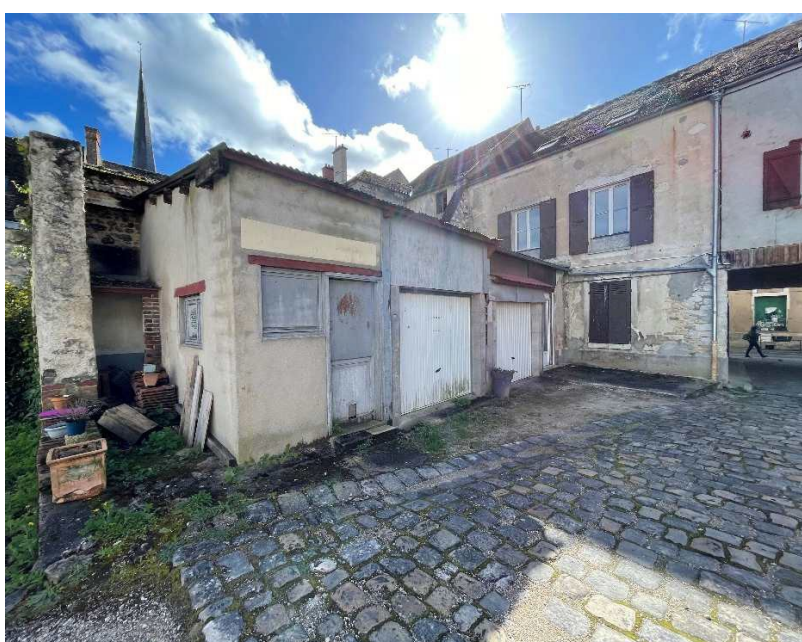




*Photographie de la façade sur cour  
du hangar du lot 2 non adapté au projet*



*Photographie de la façade arrière  
sur cour du lot 2 en mauvais état*



*Photographies de la façade arrière sur cour du lot 2 non adapté au projet*



*Photographies de murs fissurés*



Photographies de murs fissurés en façade sur cour arrière du lot 02



Photographies de murs fissurés en intérieur de bâtiments



Photographies de fissures en intérieur de bâtiments au droit d'appuis de poutres en bois

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



*Photographies d'enduits ciment en façades réalisés sur la maçonnerie en pierres*

### 01.2.3.1. Les charpentes

Les éléments de charpente présentent beaucoup de désordres (pièces pourries, dispositions non conformes aux réglementations en vigueur, appuis non adaptés ou inexistant, déplacement identifiés, calages non réglementaires, présence potentiel d'insectes, etc...)

Le remplacement d'une grande partie des charpentes est donc nécessaire et par conséquent les couvertures des bâtiments.



*Photographie locale des charpentes ne respectant pas les règles de construction*

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



*Photographies des charpentes ne respectant pas les règles de construction ou sans appuis*

### 01.2.3.1. Les planchers et poutres bois

La quasi-totalité des planchers présentent des désordres et seraient à remplacer ou à renforcer sans évoquer les problématiques de stabilité au feu ou le sujet de l'acoustique à prendre en compte. Les solives sont dégradées et de sections insuffisantes, pour certaines piquées ou friables ou d'autres pourries par les infiltrations avec d'importants défauts de repos aux appuis.

Certains renforts ont été « bricolés » et présente encore à ce jour des risques d'effondrement comme la poutre cassée (cf photo plus bas).



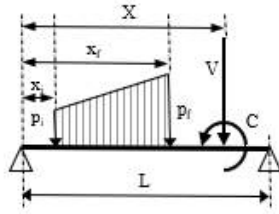
*Photographies des planchers dégradés*

A titre d'exemple, ci-dessous un calcul de solive courante à partir d'un élément identifié sur site. Pour une section moyenne de 15x15ht en classe D 30 (pour bois feuillus), et pour une portée moyenne de 3,70m relevée sur plan, la solive vérifiée au calcul présente une flèche largement dépassée =

### HYPOTHESES GENERALES

#### Définition de la poutre

Type de structure	PLANCHER	
Flèche imposée	$f_{im}$	[cm]
Portée entre nus	L	3,70 [m]
Appui gauche	$A_G$	10 [cm]
Appui droit	$A_D$	10 [cm]



#### Charges appliquées:

REPAR	$X_i$ [m]	$D_{G_i}$ [kg/ml]	$D_{Q_i}$ [kg/ml]	$X_i$ [m]	$D_{G_i}$ [kg/ml]	$D_{Q_i}$ [kg/ml]	$e$ [m]	
TIES	$p_1$	0,00	350	150	3,70	350	150	0,50
	$p_2$	0,00	0	0	3,70	0	0	1,00

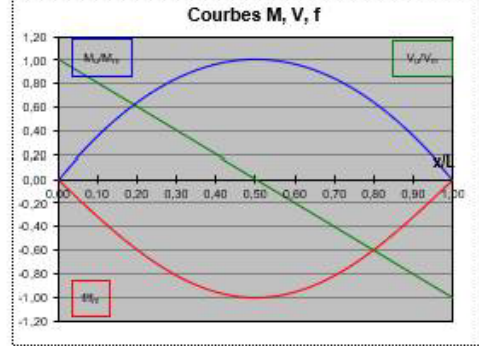
  

PONCT	$X$ [m]	$V_G$ [kg]	$V_Q$ [kg]	$C_G$ [kgm]	$C_Q$ [kgm]
UELLE	$P_1$	0,00	0	0	0
	$P_2$	0,00	0	0	0
S	$P_3$	0,00	0	0	0
	$P_4$	0,00	0	0	0

%Q pris en charges longue durée (fluage)	$\alpha$	0	[%]
%G appliquée avant pose des cloisons	$\beta$	0	[%]

Résultats RDM	G	Q	
Réactions d'appui	$V_G$ [T]	0,32	0,14
	$V_Q$ [T]	0,32	0,14
Moment de flexion	$M_{min}$ [Tm]	0,00	0,00
	$M_{max}$ [Tm]	0,30	0,13
Effort tranchant	$V_{min}$ [T]	-0,32	-0,14
	$V_{max}$ [T]	0,32	0,14



### BOIS MASSIF

(selon règles CB71 et NF P21-400)

!!!

#### Caractéristiques de la section

Bois certifié	Classe	D 30	
Humidité à la pose	H	30	[%]
Variation d'humidité	$\Delta H$	10	[%] ( $\pm 5\%$ )
Hauteur poutre	h	15	[cm]
Largeur poutre	b	15	[cm]
Poids linéique	<input checked="" type="checkbox"/>	G	14,4 [daN/ml]
Inertie	$I_y$	4219	[cm <sup>4</sup> ]
Module d'inertie	$W_y$	563	[cm <sup>3</sup> ]
Module axial	$E_F$	100000	[bars]
Module de cisaillement	$E_G$	6000	[bars]

#### Calcul de la section

				Limites
Flexion (1 <sup>er</sup> genre)	Moment de flexion	$M_{11}$	478 [daNm]	
	Contrainte ultime	$\sigma_{11}$	85,0 [daN/cm <sup>2</sup> ]	100,1
Flexion (2 <sup>e</sup> genre)	Moment de flexion	$M_{12}$	549 [daNm]	
	Contrainte ultime	$\sigma_{12}$	98 [daN/cm <sup>2</sup> ]	150,2
Tranchant	Effort tranchant	V	672 [daN]	
	Contrainte de cisaillement	$\tau$	2,99 [daN/cm <sup>2</sup> ]	14,0
	Contrainte de compression	$\sigma_c$	4,48 [daN/cm <sup>2</sup> ]	38,0
Déformation	Flèche sous charge 'LD'	$f_{G+Q}$	2,50 [cm]	
	Flèche sous charge 'I'	$f_{I+Q}$	0,43 [cm]	
	Flèche d'effort tranchant	$f_v$	0,04 [cm]	
	Flèche nuisible	$f_{nu}$	2,97 [cm]	0,93 !



Photographies des planchers dégradés



*Photographies de poutres pourries non protégées*



*Photographie d'une poutre principale cassée et étayée provisoirement*



*Photographies en combles au droit d'un entrait montrant une flèche importante*

**01.2.3.1. Les dallages**

Les revêtements de sols en Rez-de-chaussée sont à revoir complètement car ce sont actuellement des tomettes en terre cuite sur terres battues avec d'importantes déformations que ce soit au RDC ou dans les combles comme le montraient les photos ci-avant.

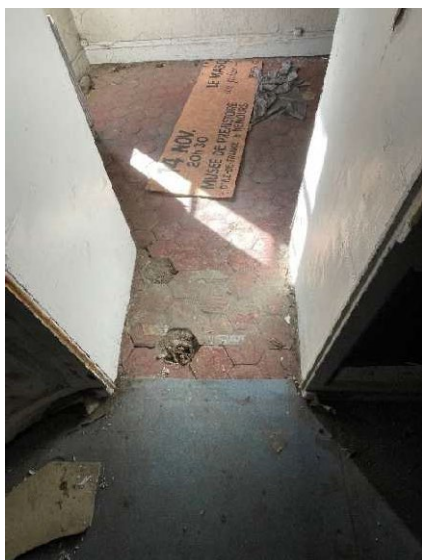
Des dallages sont donc à recréer afin de respecter les réglementations avec intégration d'isolation en sous-face ou par-dessus avec chape sous revêtement de sol.

L'étude de sol G2-AVP réf. 9102444 de mars 2023 réalisée par ECR environnement préconise en page 26 la réalisation de dalles basses portées, ces travaux nécessiteraient donc la réalisation de reprises en sous-œuvre en fondations afin de pouvoir reprendre les dallages à créer. L'apport de charges complémentaires engendrerait la création de fondations complémentaires préconisées en fondations profondes type pieux ou micropieux.



Dossier 9102444 - mars 2023

**SEM 77**  
3 rue Dénecourt  
77300 FOITAINBLEAU



*Photographies des sols en place en mauvais état*



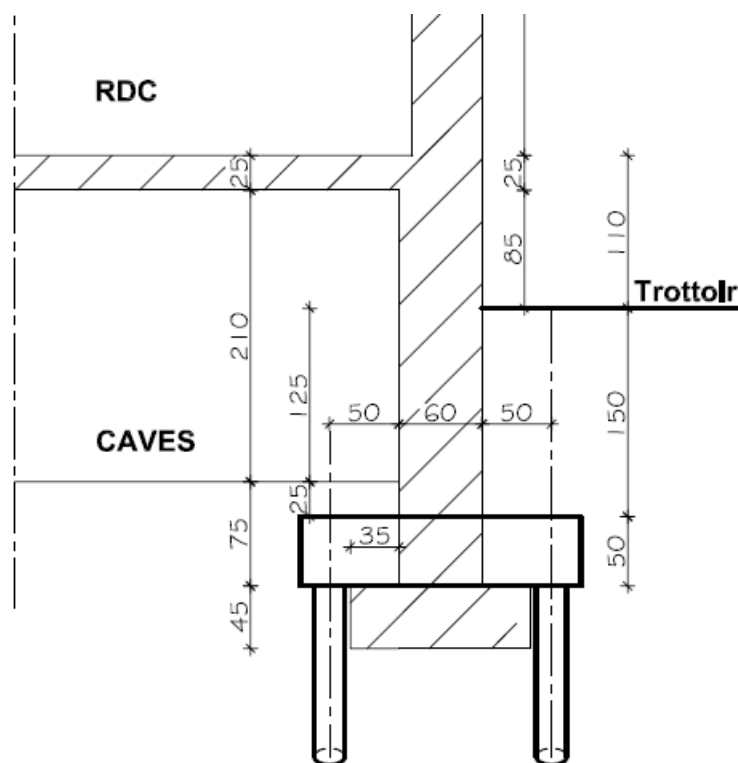
*Photographies des sols en place présentant des tassements importants et des desormes*

Accusé de réception en préfecture  
S-D-2024-80b-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

### 01.2.3.1. Les fondations

Les fondations des bâtiments existants ne sont pas connues. Le fait de vouloir créer des ouvertures ou des modifications d'ouvertures, des créations de planchers ou de dallages, va forcément impliquer des renforcements importants depuis l'élément modifié ou ajouté jusqu'aux fondations impliquant la création de micropieux et longrines de reprises en sous-œuvre (cf image ci-dessous qui illustre le principe de réalisation).

La réalisation de fondations profondes et de travaux en sous-œuvre dans l'existant est très lourd et très coûteux pour les ouvrages structuraux à créer ou à modifier, si les accès le permettent ce qui n'est pas forcément le cas dans ce projet. Cela impliquera donc des démolitions complémentaires pour la rien que pour rendre les zones de travail accessibles aux engins, au vu de la solidité des façades cela est compromis.



## DETAIL TYPE

*Schéma de principe d'une reprise en sous-œuvre par longrine et micropieux*



#### 01.2.4. Les problématiques complémentaires

En complément des contraintes structurelles détaillées ci-avant, nous listons ci-dessous l'ensemble des problématiques identifiées qui ne permettront pas une adaptation au projet prévu sans un coût supérieur à la démolition/reconstruction envisagée. Les modifications à prévoir et en particulier les mises aux normes selon les réglementations en vigueur (DTU, Eurocodes, environnement climatique, sécurité incendie, accessibilité, etc...) sont trop importantes même pour l'utilisation de ces bâtiments dans le cadre de logements.

- Les ouvertures pour les châssis seraient à modifier pour la plupart car non adaptés.
- L'ensemble des enduits seraient à reprendre (enduits ciments sur maçonnerie pierre dégradant les supports).
- Certains ouvrages ou parties d'ouvrages fortement dégradés ou non adaptés seraient tout de même à démolir donc perte de surface ou des extensions difficiles à reconstruire seraient coûteuses et contraignantes.
- La disposition actuelle des locaux « en enfilade » sans circulation ne permettant pas l'aménagement de logements collectifs adaptés sans transformation lourde de la bâtisse.
- L'impossibilité d'implanter les places de parking nécessaires au projet.
- Les travaux de désamiantage et déplombage nécessaires.
- Les modifications de réseaux pour l'adaptation à un nouveau projet.
- La création d'ascenseurs et la modification des cages d'escaliers pour la mise en accessibilité du projet compris fondations très coûteuses car le site doit être traité en fondations profondes.
- La création d'ouvertures et modifications d'ouvertures dans la majorité des murs porteurs, ceux-ci étant très épais et les ouvertures peu larges donc ne respectant pas les réglementations d'unité de passage.
- Les problématiques d'acheminement des nouvelles énergies dans les logements.
- Les pertes de surfaces colossales dû à la typologie actuelle des parois sachant qu'il faut encore les redoubler pour la réglementation thermique et acoustique.
- La création ou modification de baies en façades pour atteindre les exigences de la réglementation thermique.
- Les dispositions actuelles ne permettent pas forcément le passage des gaines techniques pour la ventilation, le chauffage, la plomberie, l'électricité. Des dispositions lourdes seraient à prévoir.
- La complexité de mise en place des échafaudages pour la mise en sécurité des compagnons œuvrant sur le chantier.
- L'impossibilité sur de l'existant à atteindre les objectifs thermiques notamment pour le traitement des ponts thermiques par exemple.
- L'évacuation des réseaux d'évacuation à recréer dans les trames existantes et en infrastructures.

**Dans le cas d'un autre programme, type bureaux, commerce, salle associative, les contraintes et normes à respecter seront encore plus importantes et contraignante.**

### 01.3. PLAN DES DÉMOLITIONS ENVISAGÉES

Pour donner suite à l'analyse de l'ensemble des points ci-dessus, la maîtrise d'œuvre du projet a donc fait le choix technico-économique de procéder à la démolition des bâtiments trop lourds à réhabiliter (corps du lot 01 ainsi que du lot 02 a donnant sur la rue du Dr Dumée) ainsi que de ceux qui n'avaient aucun intérêt architectural (hangar du lot 02 b et verrues du lot 02 a).

Seul le bâtiment représenté ci-dessous en gris du lot 02b, étant relativement en bon état et présentant une trame structurale simple sera conservé ; celui-ci étant de plus positionné le long de la rivière Le Loing.



Plan de masse des bâtiments à démolir (en rouge)

### 01.4. CONCLUSION

L'examen détaillé des conditions actuelles des bâtiments révèle qu'ils ne sont pas adaptés à une conversion en logements ou à tout autre type de programme sans subir de lourdes modifications structurales. Ces interventions seraient nettement plus coûteuses que la démolition suivie d'une reconstruction, qui offrirait des avantages en termes de qualité, de conformité aux normes modernes, consommation énergétique et d'utilisation optimale de l'espace. Par conséquent, la démolition complète est impérative, indépendamment de l'option de projet finale, avec le programme de logements étant identifié comme le moins contraignant et le plus pratique à mettre en œuvre.

# REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION

## Projet du Clos Dumée à Nemours



**SEM** PAYS DE  
FONTAINEBLEAU  
AMÉNAGEMENT & HABITAT



**NEMOURS**



Présentation du jeudi 25 janvier 2024

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

1

# INTRODUCTION

Monsieur Olivier LEVALLOIS  
Directeur Général  
SEM du Pays de Fontainebleau

Madame Valérie LACROUTE  
Maire de Nemours  
Présidente de la communauté de  
commune



Présentation du jeudi 25 janvier 2024

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

# SOMMAIRE

- I. Présentation de la SEM
- II. Contexte de l'opération
- III. Périmètre de l'opération
- IV. Présentation du projet
- V. Planning prévisionnel



# I. PRESENTATION DE LA SEM

Présentation du jeudi 25 janvier 2024

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

# Présentation de la SEM



10 opérations  
à l'étude



7 opérations  
en cours



16 opérations  
achevées

La SEM du Pays de Fontainebleau opère depuis 2012 sur des projets d'intérêt général sur le bassin de vie du sud Seine-et-Marne.

En tant que société d'économie mixte, elle travaille en partenariat avec les collectivités locales et des partenaires économiques ou financiers pour réaliser des projets au service de l'intérêt général en tant qu'investisseur ou promoteur.



# Les principaux objectifs :

- Préserver le patrimoine bâti et des sites, au service des communes.
- Intervenir dans des cadres réglementaires contraints : OAP , ORT ou lorsque des fonciers requièrent une vigilance particulière au titre de l'intérêt général.
- Proposer une expertise et des solutions opérationnelles en termes de logements, d'équipements et de développement économique.





# II. CONTEXTE DE L'OPERATION

Présentation du jeudi 25 janvier 2024

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



# Le Foyer Dumée

- Le Foyer Dumée est un bâtiment historique dont l'origine remonte au XII<sup>ème</sup> siècle. Il se trouve dans un site exceptionnel en centre ville donnant sur le canal.
- Ancien Hôtel-Dieu qui servait à accueillir les pèlerins et les malades.
- Inoccupé depuis **plusieurs dizaines d'années**, le foyer est en ruine.

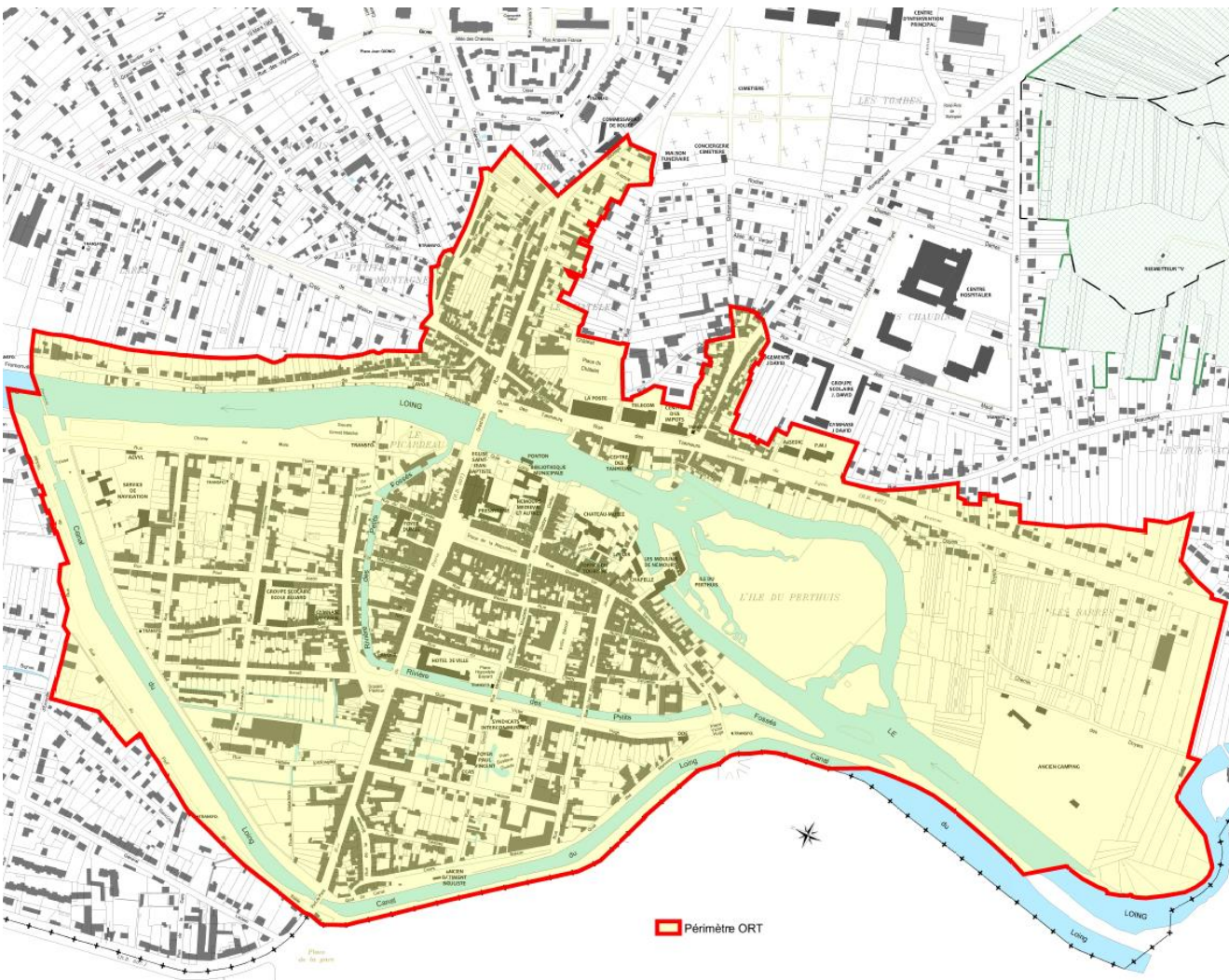


# Le garage



- Une configuration de parcelle identique au Foyer Dumée en bord de canal avec un ancien bâtiment au bord de l'eau à préserver.
- Une friche économique qui accueillait une activité de garage automobile et quelques logements vétustes.





Périmètre ORT – Ville de Nemours

# Volet urbain



- Cette opération entre dans le cadre du programme « Action cœur de ville ». De la ville de Nemours qui permet d'intervenir plus efficacement sur les fonciers ciblés.
- Ce projet s'inscrit dans l'OAP sur la protection des cœurs d'îlot végétalisés et des bâtiments qui témoignent de l'histoire de Nemours tout en contribuant à son caractère et à son attrait.



# III. PERIMETRE DE L'OPERATION

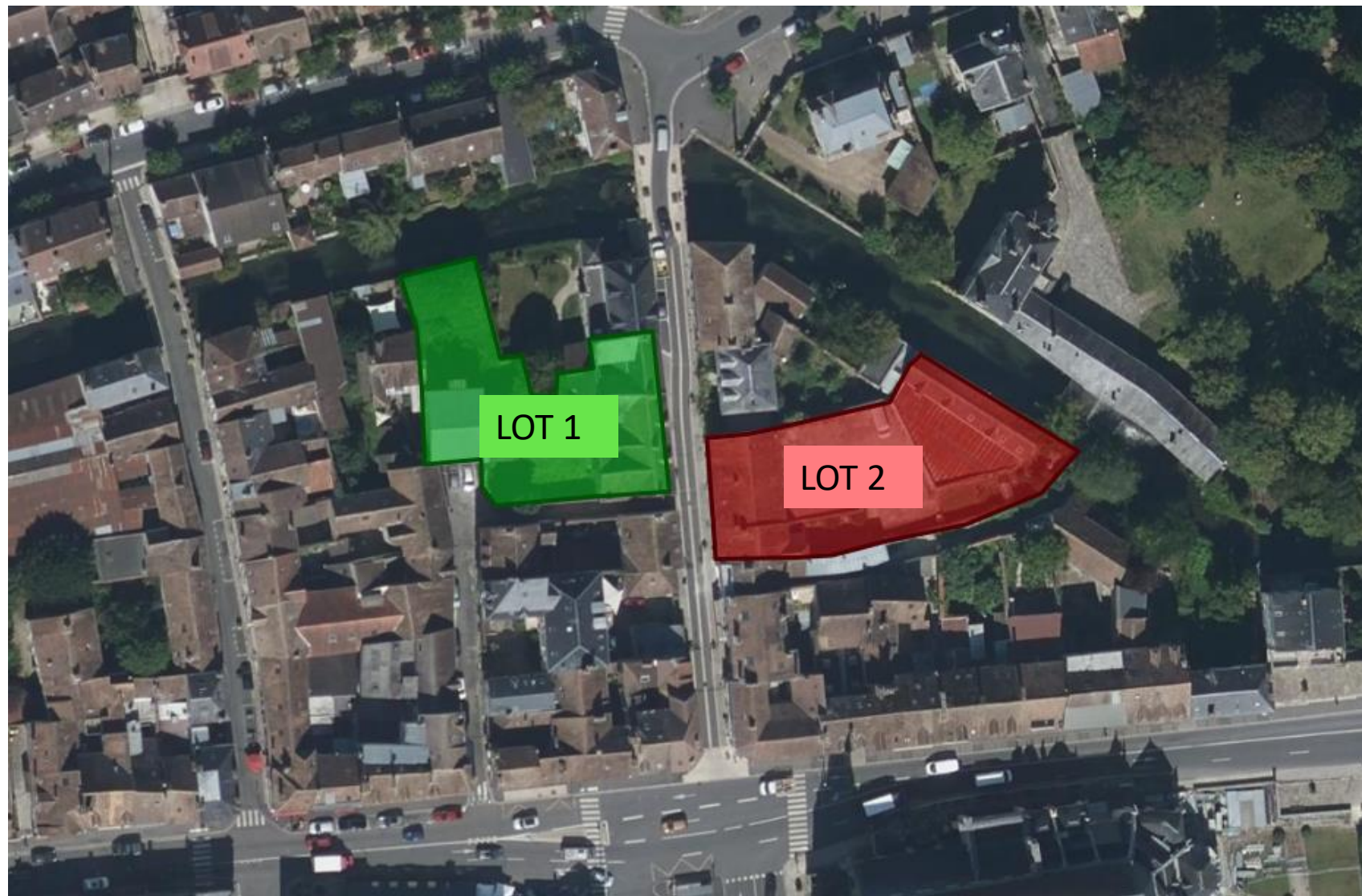
Présentation du jeudi 25 janvier 2024

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

# Deux emplacements

2 ensembles fonciers situés aux 7-9 et 10-12 rue Docteur Dumée

La contenance totale des fonciers est de 2 280 m<sup>2</sup>



# Plan de l'existant



Bâtiments  
démolis



Bâtiment  
conservé et  
réhabilité



Limites de  
terrain



# IV. PRESENTATION DE L'OPERATION

Présentation du jeudi 25 janvier 2024

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



# Programme de l'opération



- Création de deux nouveaux immeubles d'habitations :

Lot 1 : 18 logements

Lot 2 : 13 logements

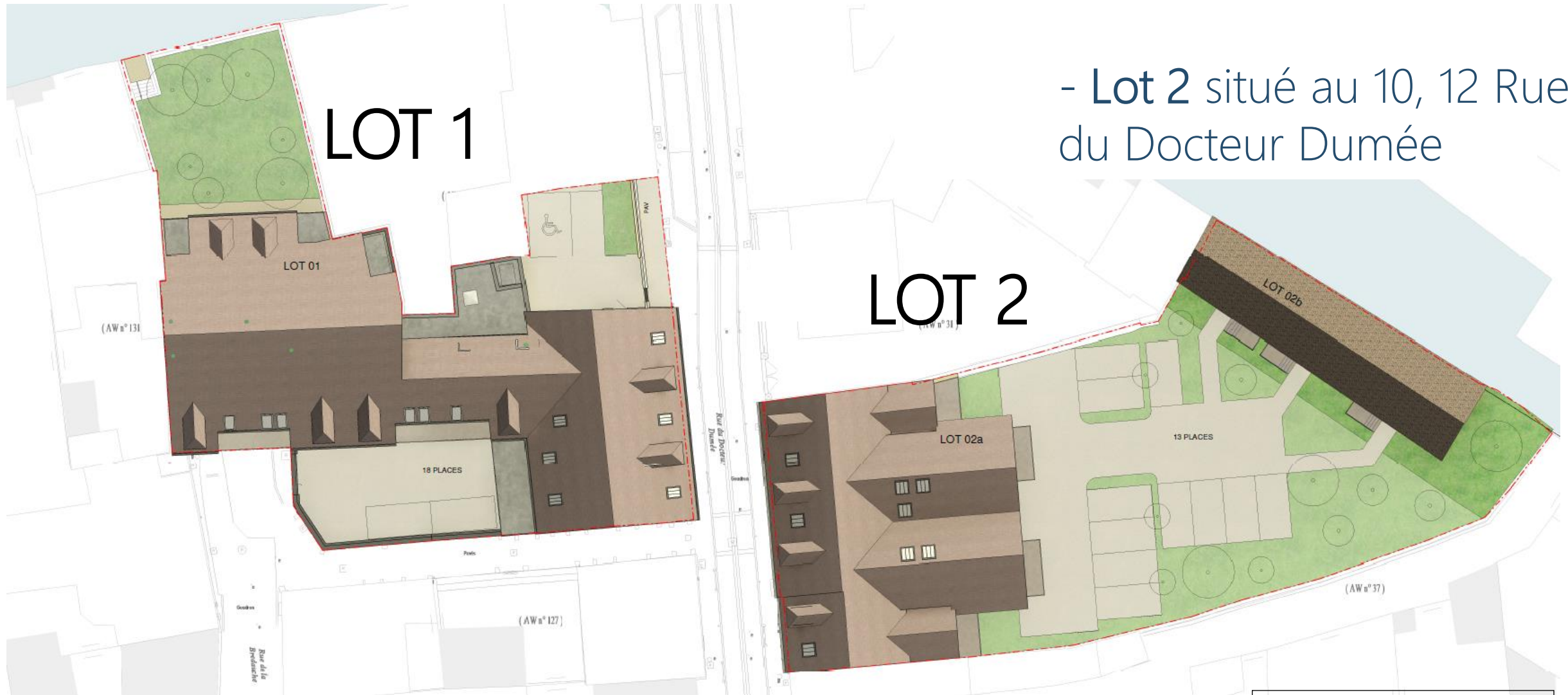


- Chaque appartement disposera d'une place de parking et d'une cave soit 31 places.



- Lot 1 situé au 7, 9 Rue du Docteur Dumée

- Lot 2 situé au 10, 12 Rue du Docteur Dumée



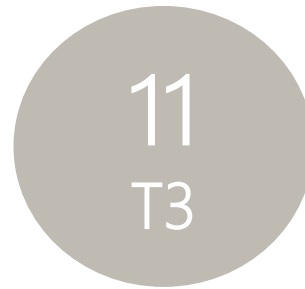
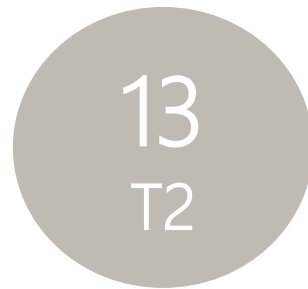
LOT 1

LOT 2



La surface d'habitation globale est estimée à 1970 m<sup>2</sup>.

Celle- ci comprendra **31 appartements**, et **31 places de stationnement**.



Des **locaux communs** du type local vélos, local déchets et local entretien sont prévus au sein du bâtiment.



# LOT 1 : Perspective

7-9 rue Docteur  
Dumée



Présentation du jeudi 25 janvier 2024

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

# Façade sur rue du lot 1



Présentation du jeudi 25 janvier 2024

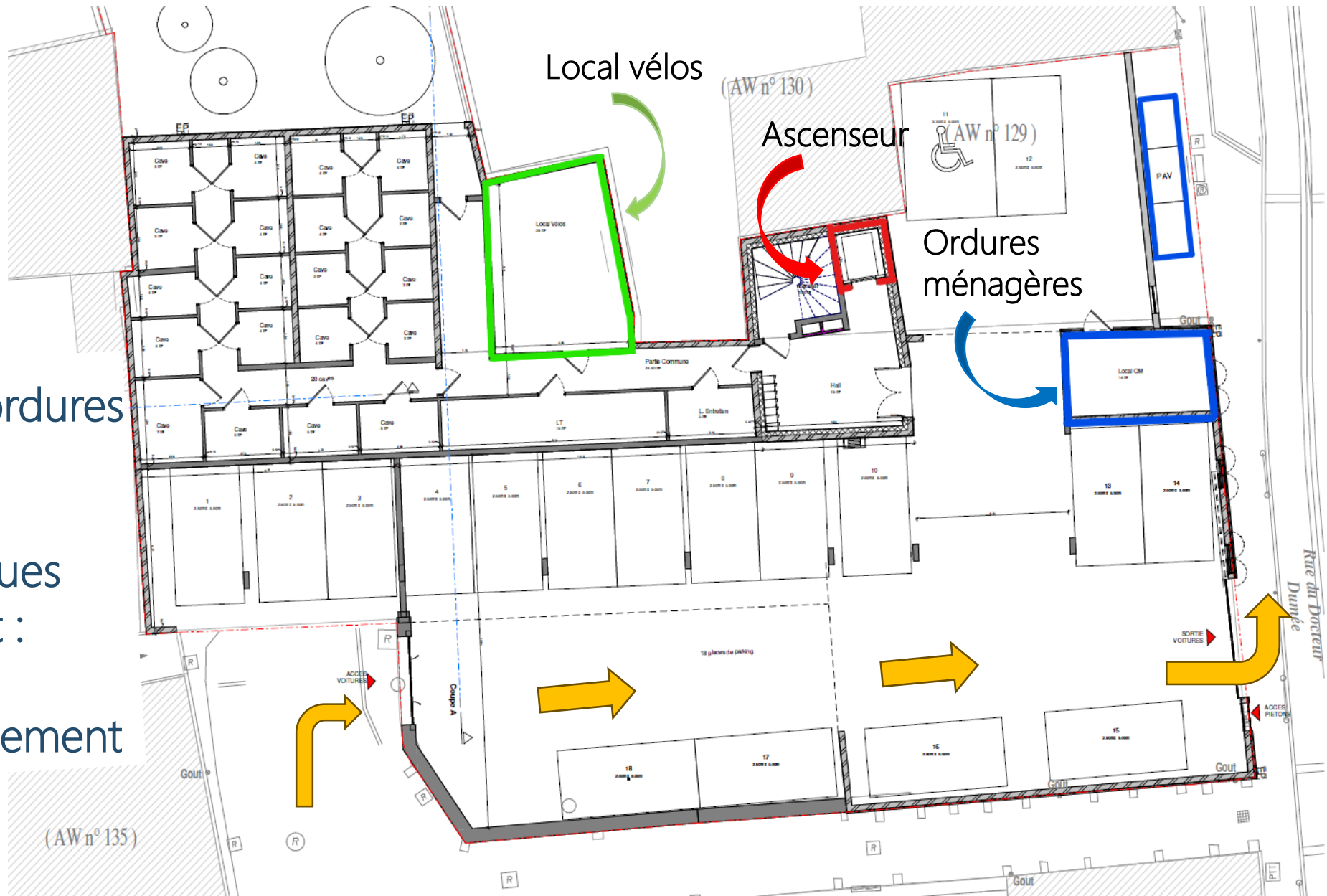
Accusé de réception en préfecture  
077-217703339-20240919-D-2024-80b-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024

19

# Lot 1 : Equipements

- Un ascenseur
- Un local vélo
- Un local pour les ordures ménagères
- Les caves
- Les locaux techniques
- Le parking couvert :

18 places de stationnement

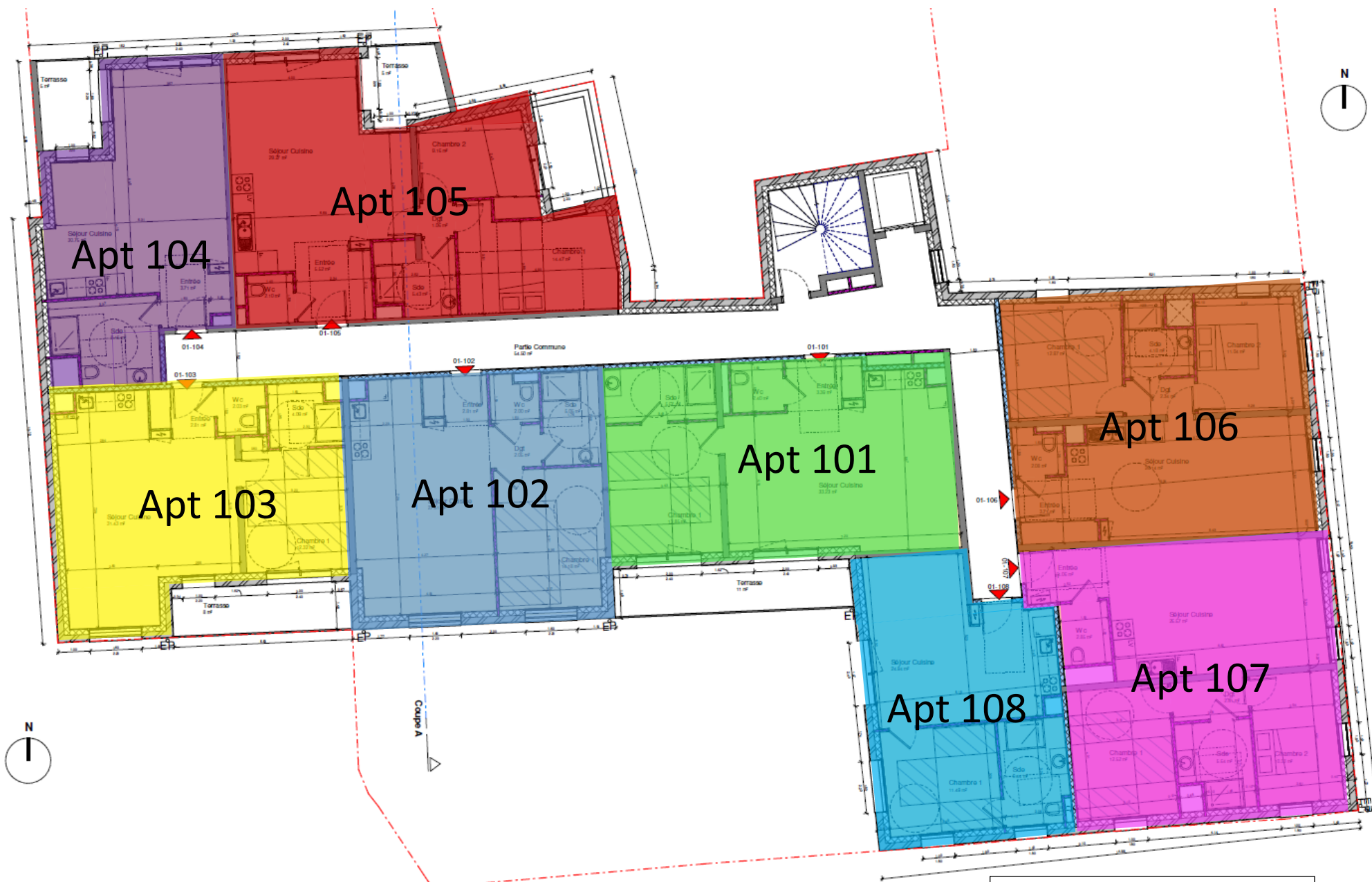


# Lot 1 :

## Plan de niveau R+1

➤ 8 Logements

Numéro de logements	Typologie de logements
101	T2
102	T2
103	T2
104	T1
105	T3
106	T3
107	T3
108	T2



Présentation du jeudi 25 janvier 2024

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

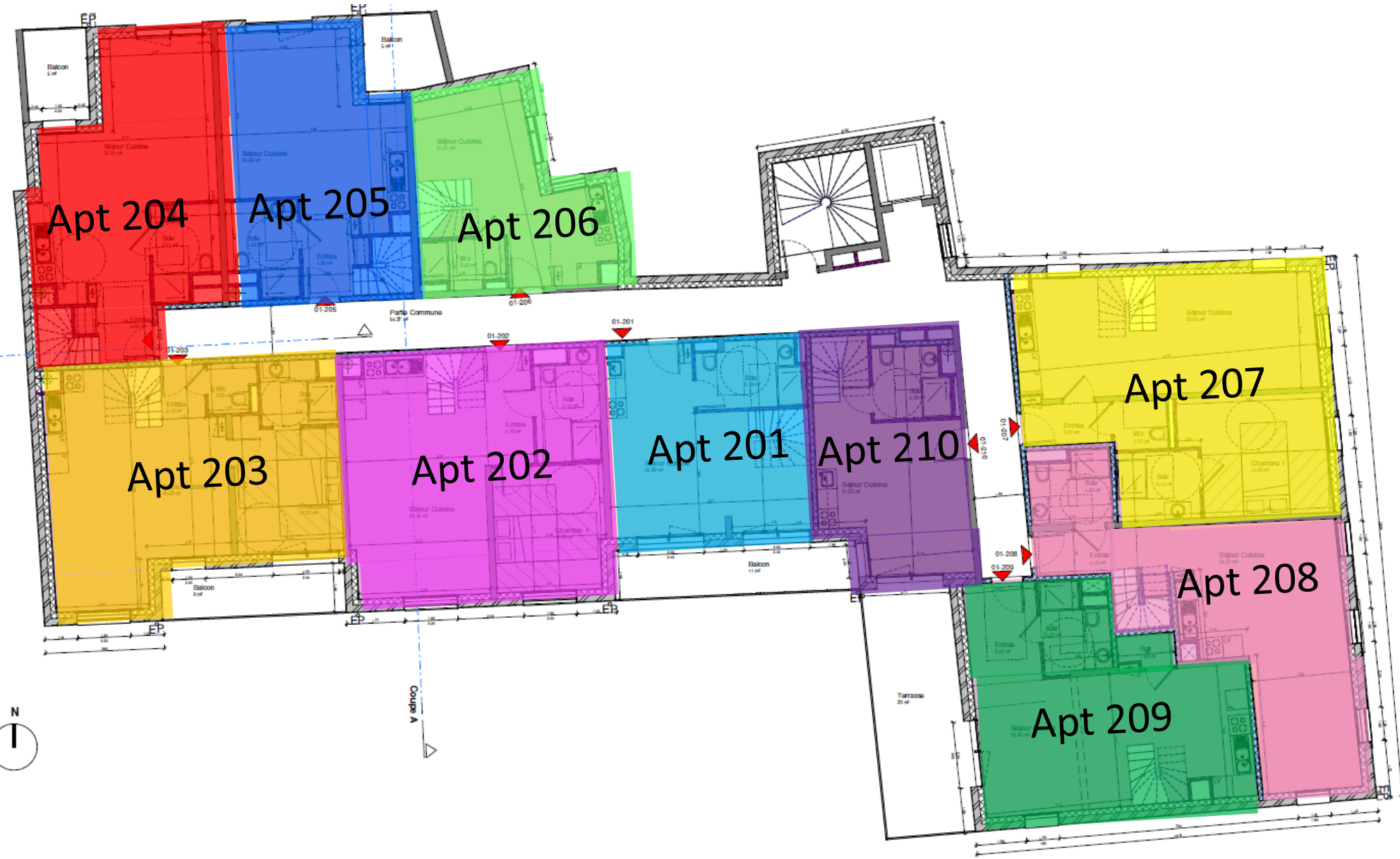
21

# Lot 1 :

## Plan de niveau R+2

➤ 10 logements

Numéro de logements	Typologie de logements
201	T2- Duplex
202	T4 - Duplex
203	T4 - Duplex
204	T3 - Duplex
205	T3 - Duplex
206	T3 - Duplex
207	T4 - Duplex
208	T3 - Duplex
209	T4 - Duplex
210	T2 - Duplex

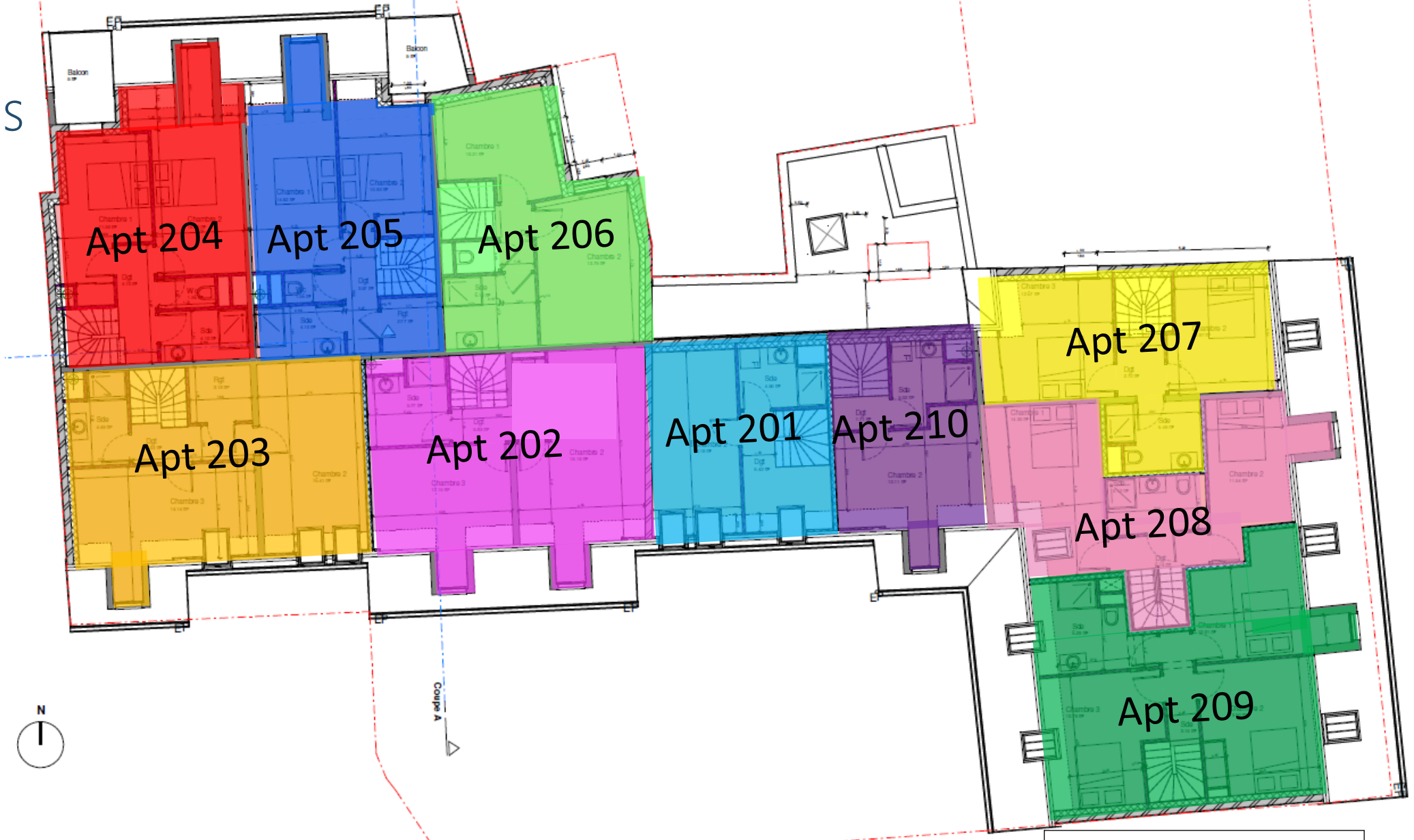


Présentation du jeudi 25 janvier 2024

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



# Lot 1 : Plan des combles



# LOT 2 : Perspective

10-12 Rue Docteur  
Dumée



Présentation du jeudi 25 janvier 2024

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

24

# Façade sur rue du lot 2



# Lot 2 : Stationnement



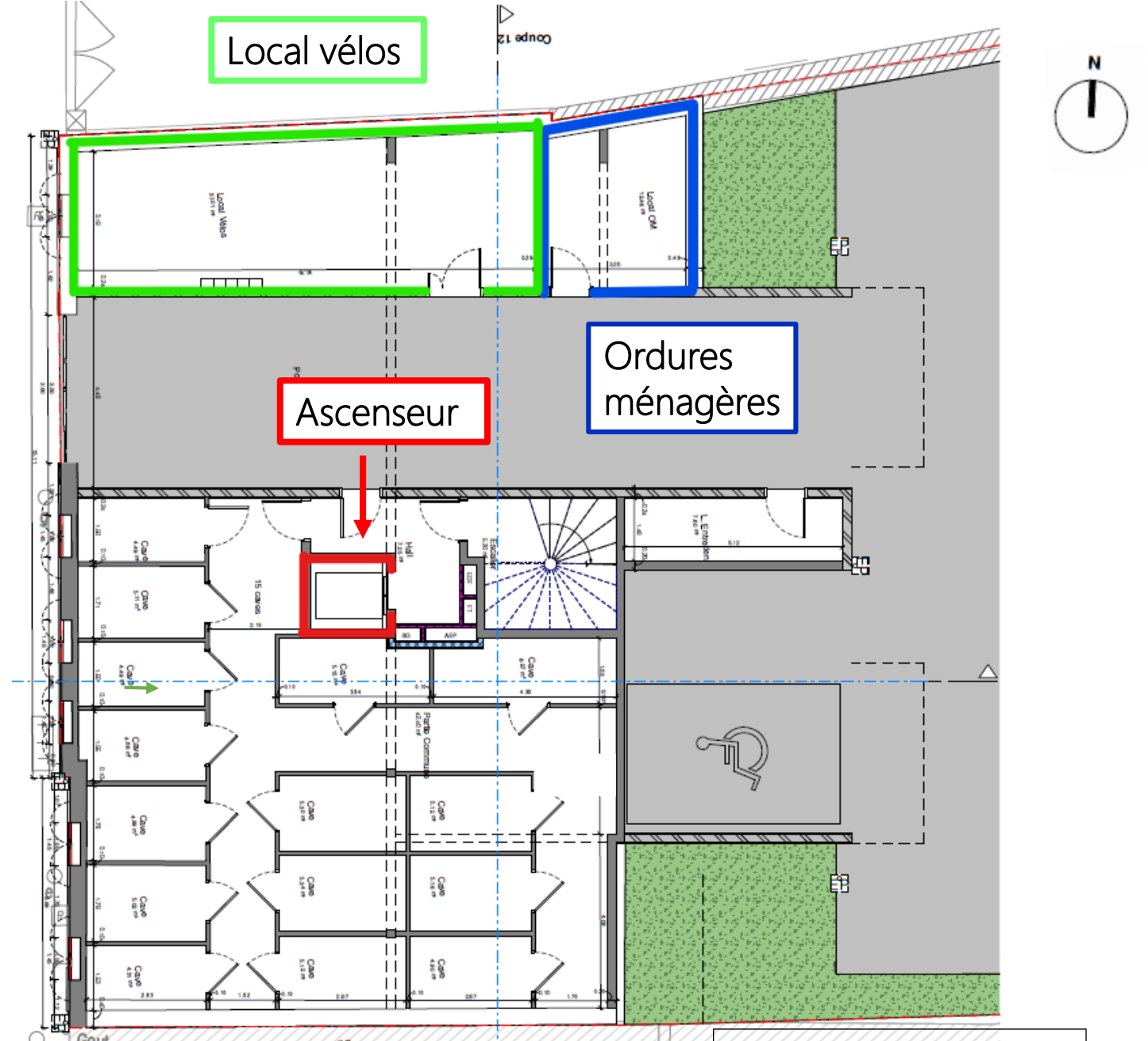
➤ 13 places de parking



# Lot 2 : Equipements

Le RDC du lot comporte:

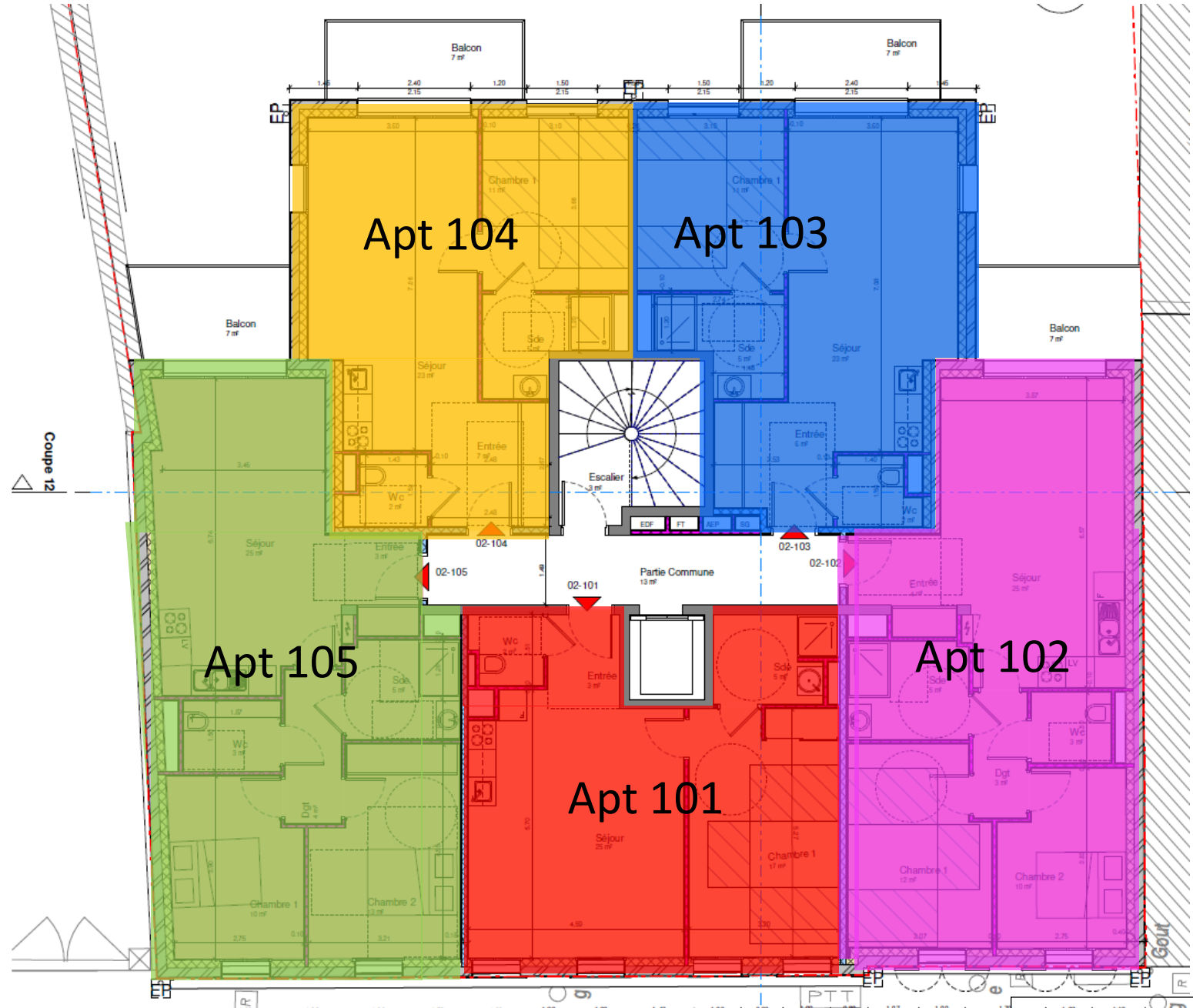
- Les caves
- Les locaux techniques
- Un ascenseur
- Un local vélos



# Lot 2a : Plan de niveau R+1

➤ 5 logements

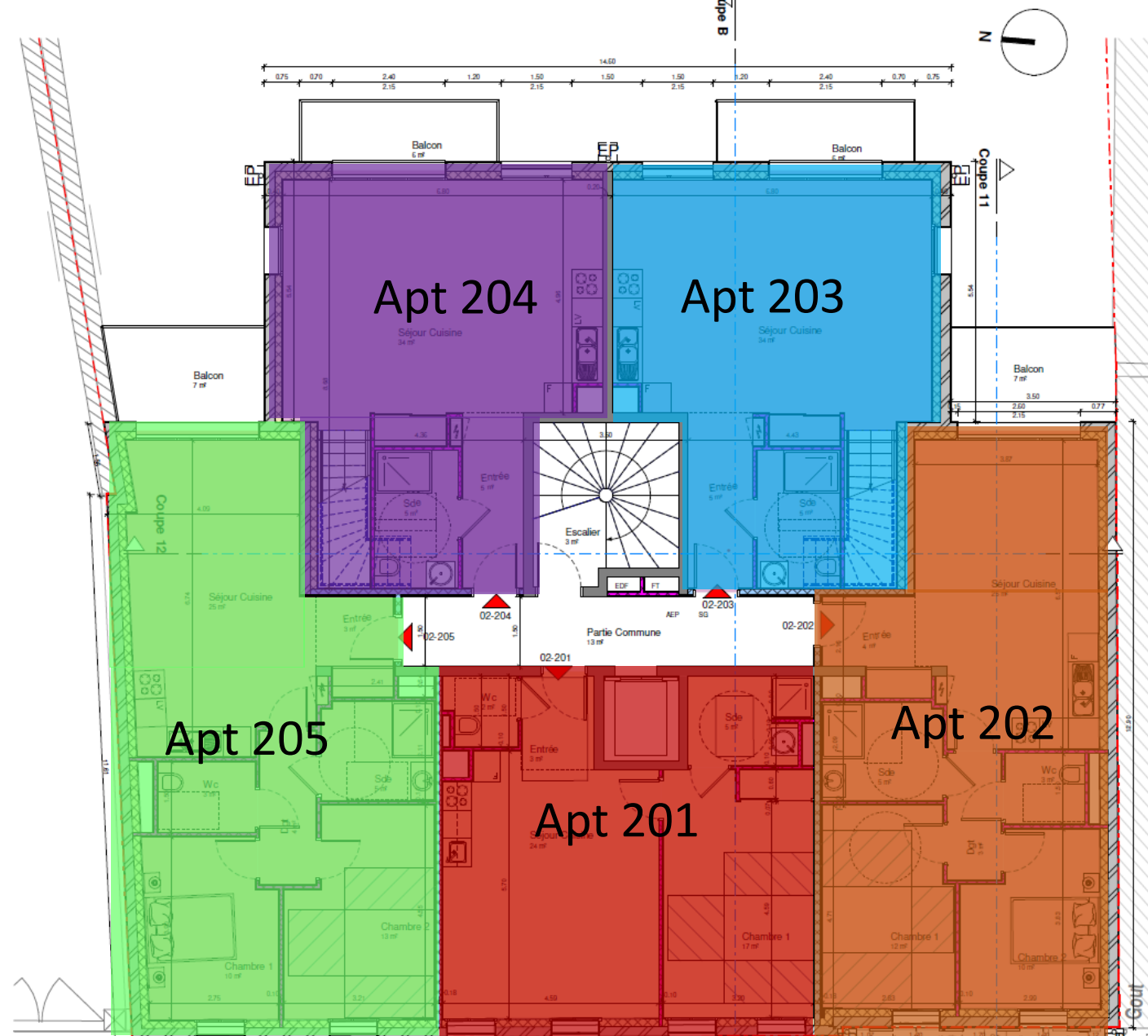
Numéro de logements	Typologie de logements
101	T2
102	T3
103	T2
104	T2
105	T3



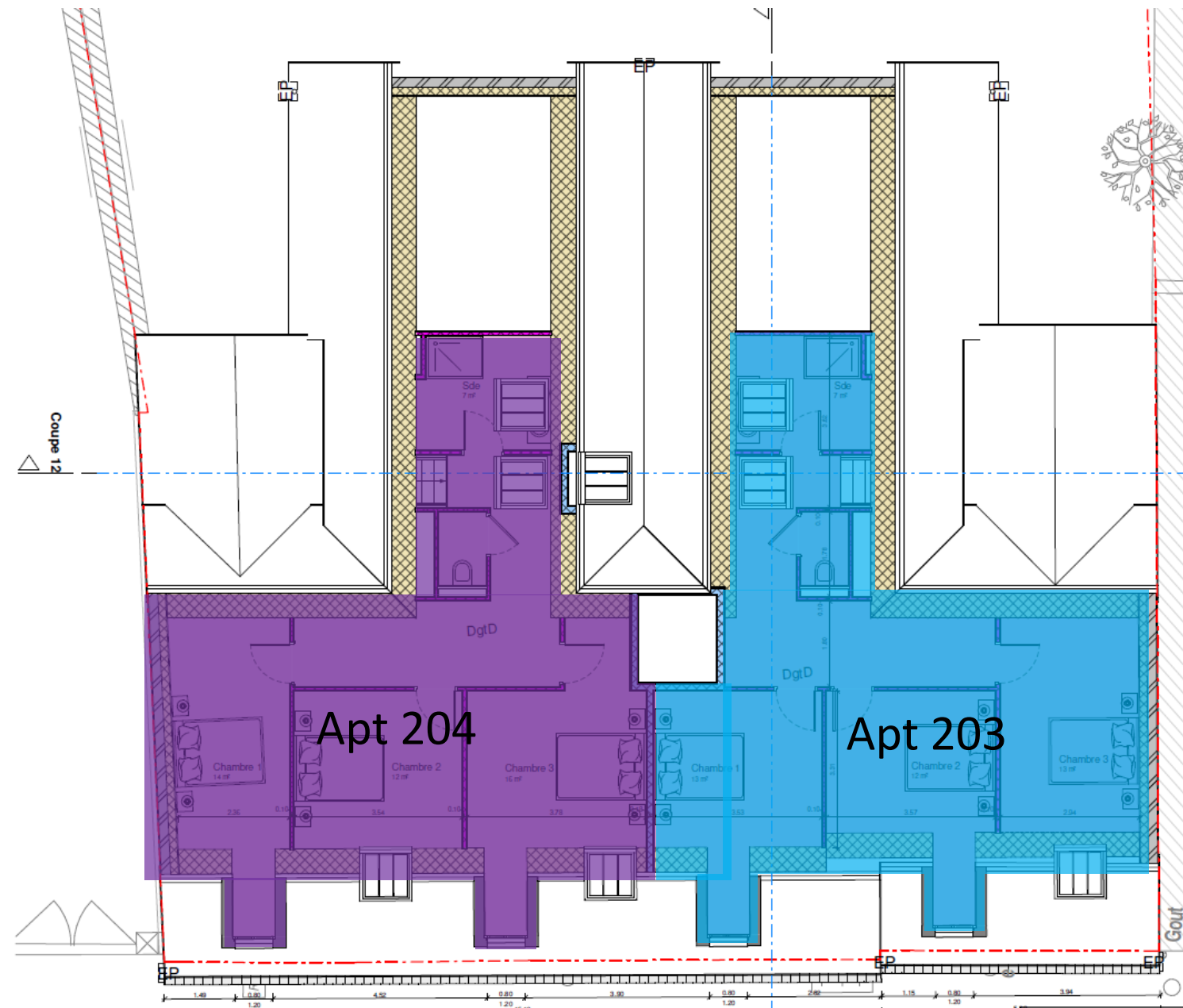
# Lot 2a : Plan de niveau R+2

➤ 5 logements

Numéro de logements	Typologie de logements
201	T2
202	T3
203	T4 - Duplex
204	T4 - Duplex
205	T3



# Lot 2a : Plan de combles



Présentation du jeudi 25 janvier 2024

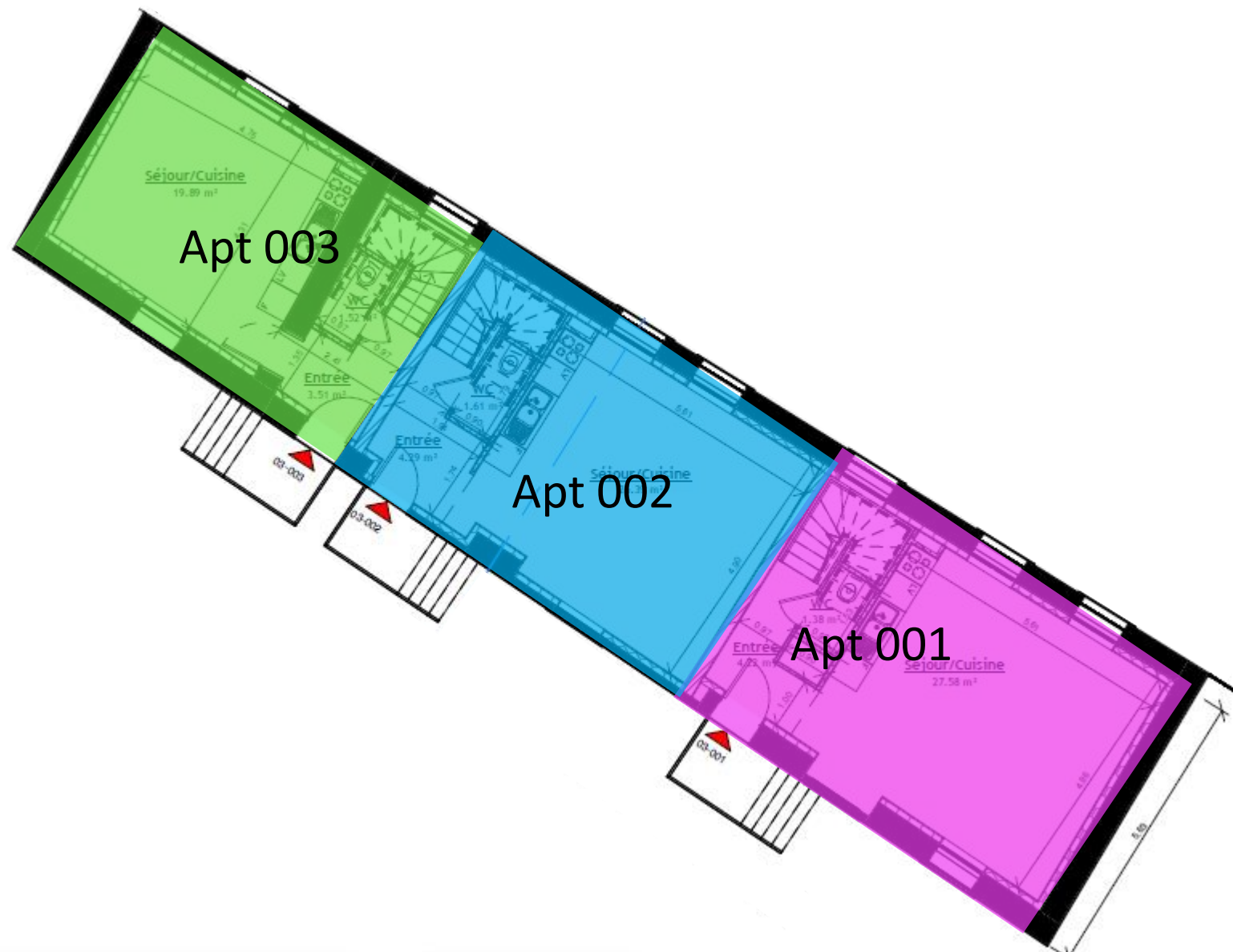
Accusé de réception en préfecture  
077-217703339-20240919-D-2024-80b-DE  
Date de réception préfecture : 03/10/2024



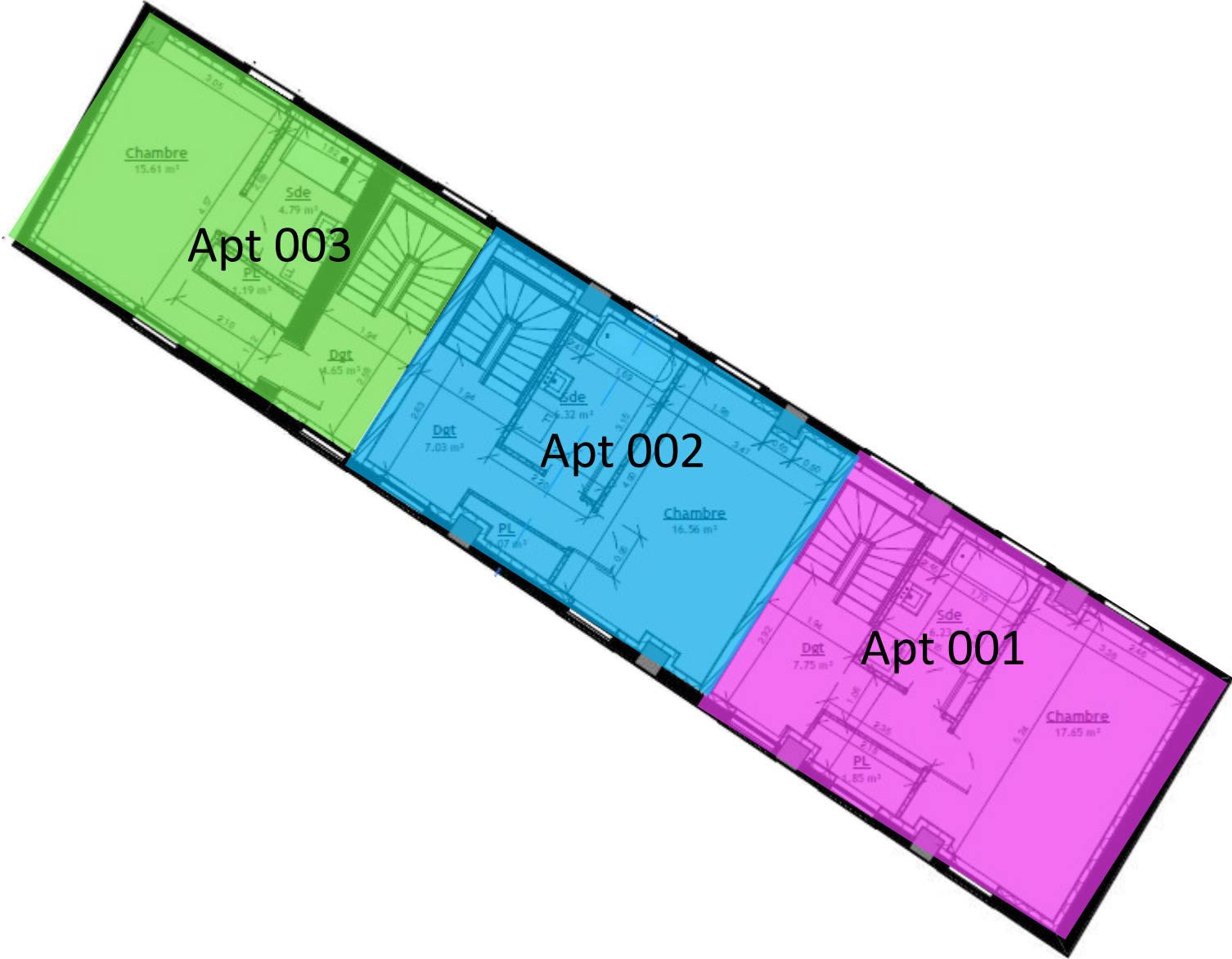
# Lot 2b : Plan de niveau RdC

➤ 3 logements

Numéro de logements	Typologie de logements
001	T2 - Duplex
002	T2 – Duplex
003	T2 – Duplex



# Lot 2b : Plan de niveau R+1



# Tableau de surfaces des lots 1 et 2

Typologie	Nombre sur ensemble foncier 1	Nombre sur ensemble foncier 2	Surface minimum (SHAB)	Surface maximum (SHAB)
T1	1	0	28m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup>
T2	6	7	42m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup>
T3	7	4	60m <sup>2</sup>	65m <sup>2</sup>
T4	4	2	72m <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup>
TOTAL	18	13		



# V. PLANNING PREVISIONNEL

Présentation du jeudi 25 janvier 2024

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

# Planning Prévisionnel





**MERCI  
POUR VOTRE ATTENTION**

Présentation du jeudi 25 janvier 2024

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

37