

Lydia Louviot

De: [REDACTED]
Envoyé: vendredi 24 janvier 2025 15:43
À: enquetes.publiques@ville-nemours.fr
Objet: Remarques et questions concernant le Foyer
Pièces jointes: lettre02.pdf; 1.-NEMOURS_RCV_Fiche-technique-de-site.pdf; 2.-NEMOURS_RCV_Règlement-de-consultation.pdf; 3 nemourscatalogue-laureat_complet_partie35.pdf; 4-Diagnostic-Foyer-Dumée-ArchShe-compressé.pdf

M. le commissaire enquêteur,

veuillez trouver ci-joint nos questions et remarques, concernant le Foyer.

Bonne réception

Sergio Capasso, Marie-Jeanne Berna et Nicole Ivassenko

Le 24 janvier 2025.

Monsieur le commissaire enquêteur, nous vous faisons parvenir comme convenu le 20 janvier les 2 dossiers sur la réhabilitation du foyer Dumée.

- 1) La construction du foyer remonte au XII siècle. Cette annexe de l'Hôtel Dieu, fondé en 1179 place Saint Jean à l'initiative de Gauthier 1^{er}, Seigneur de Nemours, accueillait pèlerins et malades. Le livre d'Eugène Toison, Petites histoires gâtinaises, datant de 1893, y fait référence. Cédé par l'hôtel Dieu à l'institution des Dames de St Louis, il abrita la première école de la ville.

C'est donc un lieu chargé d'histoire.

C'est là que, par la suite, s'installa le culte protestant et fut créé le « foyer », longtemps centre culturel de l'église réformée. Jusqu'à 2001, le bâtiment servit aux activités de plusieurs associations. **La ville le préempte en 2001** pour la somme de 1 050 000 francs à l'association de la mission évangélique de France. Depuis, la ville l'a laissé inoccupé.

Depuis 2001, la ville a laissé se dégrader le bâtiment

- 2) Actions cœur de Ville

La ville de Nemours a signé en octobre 2018 le programme Action « Cœur de Ville », avec l'État, 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 établi un diagnostic du centre-historique ancien aboutissant à la déclinaison d'un plan d'actions, parmi lesquelles plusieurs opérations d'aménagement ciblées comme potentiellement structurantes pour le centre-ville.

- 3) Appel à projet

Lors de l'appel à projets, lancé en 2019, portant sur des terrains ou des bâtiments proposés par la commune pour le programme Action « Cœur de Ville », le Foyer situé au 7 rue du Docteur Dumée, a fait l'objet d'une étude menée par le cabinet Arch'she.

Le règlement de la consultation impose aux porteurs de projets de **se conformer au PLU actuel** et par ailleurs de répondre aux exigences suivantes :

- ✓ « Les projets sélectionnés devront permettre une diffusion de nouvelles formes d'habitat (colocation, habitat participatif) au sein des territoires concernés » (page 3)
- ✓ proposer des solutions innovantes (nouveaux montages, nouveaux biens ou services, nouveaux modes de construction, etc.); (page 4)
- ✓ s'inscrire dans un objectif de modèle économique viable; (page 4)
- ✓ proposer des projets avec une dominante sur les volets habitat et/ou développement économique et/ou commerce ; (page 4)
- ✓ **s'inscrire dans une démarche de préservation des ressources naturelles et patrimoniales** ». (Page 4)

- 4) Un diagnostic technique est engagé en 2019 sur le foyer, par le Cabinet d'architecture Arch'she.

Ce diagnostic indique en page 15 « *que l'ensemble des bâtiments sont dans un état de vétusté prononcé, dont certains désordres compromettent la pérennité des ouvrages* ».

Il est également indiqué que « *Les enduits intérieurs sont généralement ruinés lié à l'absence d'entretien et l'absence de ventilation des locaux... ... Afin de pérenniser les intérieurs et selon les futurs aménagements il convient de mettre à nu l'ensemble des maçonneries avant restauration.* »

La conclusion ne remet pas en cause la conservation d'une partie des bâtiments et encore moins la façade sur rue. Il est même précisé : « *Le foyer témoin d'une architecture ancienne participe à la richesse du patrimoine bâti de la ville de Nemours. L'histoire des bâtiments est à prendre en compte dans le projet de restauration pour offrir une alliance raisonnée entre patrimoine et modernité en vue d'obtenir une harmonieuse cohabitation des époques de construction. Les volumes et le potentiel des bâtiments permettent d'imaginer un projet de réhabilitation permettant une vraie cohabitation entre architecture ancienne et contemporaine.* »

5) Manque d'information

Par la suite, aucune information n'est fournie à la population sur l'opération « *Cœur de Ville* » et sur le foyer Dumée. La ville continue à le laisser à l'abandon.

6) Projet de la SEM

Le 25 janvier 2024, la Société d'Economie Mixte (SEM) Pays de Fontainebleau invite les habitants de la rue Dumée à une réunion publique les informant que la SEM engage une réhabilitation du bâtiment dans le cadre de l'opération « *Cœur de ville* ». L'exposé et le communiqué de presse parlent de réhabilitation (annexe n°12) mais les plans et les perspectives montrent une démolition complète des bâtiments et même de la façade sur rue. **Ce projet de la SEM est contraire à tous les objectifs définis antérieurement.**

Malgré l'obligation de réviser le PLU afin d'être conforme aux règlements d'urbanisme, le directeur de la SEM déclare déposer son permis de construire dans les jours qui viennent.

7) Un diagnostic est réalisé par la SEM en mars 2024 sur 2 bâtiments, de part et d'autre de la rue Dumée : le Foyer et un bâtiment en face, que la ville a préempté. Ce nouveau diagnostic doit définir si les bâtiments peuvent accueillir des logements aux normes d'habilité actuelles, avec autant de parkings que de logements. **Bien sûr, la question étant posée ainsi, la conclusion ne peut être que négative.**

Il est indiqué page 5 de ce nouveau diagnostic : « *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.* »

Il n'est plus question d'innovation, d'expérimentation, de services en rez-de-chaussée. Le projet garde le label « cœur de ville » sans répondre à ses objectifs.

8) Projet de modification du PLU pour rendre réalisable le projet de la SEM

La révision allégée du PLU, votée en avril 2024 par la municipalité n'est donc pas liée à l'état de la façade du foyer Dumée, ni même du bâtiment sur rue, qui n'a pas fait l'objet d'une étude approfondie, mais d'une simple visite provoquée par

Madame le Maire après la réception du recours gracieux. **La révision allégée du PLU est lié au programme décidé par un promoteur qui avancent des raisons « économiquement viables » au détriment de la conservation du patrimoine historique de la ville.**

L'argumentaire de la commune pour supprimer le caractère historique et patrimonial du foyer Dumée est le suivant (page 14 de la notice de la révision allégée du PLU 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. 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. »*

La démolition de la façade n'est pas liée à son état mais au programme que souhaite engager la SEM.

9) Objectif de l'OAP patrimoniale

Pour finir, rappelons que les OAP patrimoniales ont été créées dans le but de conserver des outils de protection patrimoniale dans les secteurs délimités au sein des PLU choisissant d'appliquer le règlement national d'urbanisme (art. R. 151-19 du code de l'urbanisme).

Selon l'article L.151-19. « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. L'objectif de cette disposition est de conserver le patrimoine communal. »*

« La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite. Les aménagements ou les extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini. »

« *Le permis de démolir : En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir. La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est autorisée à condition :*

- ✓ *Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;*

- ✓ *Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...)* ;
- ✓ ***Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.*** »

La commune de Nemours et la SEM se sont basés sur ce dernier paragraphe pour justifier de la démolition du foyer Dumée.

Mais comme l'avait démontré la première expertise, la réhabilitation du bâtiment, en particulier celui sur rue, dépend de la programmation qui est proposée. Ce bâtiment a toujours servi à accueillir quelques appartements et quelques parkings, et surtout de nombreuses associations et services à la population, activités qui manquent à Nemours et qui revitaliserait son centre ancien.

10) Réponse de la Mairie au recours gracieux de l'association du 2 mai 2024, il y est dit : *« Comme il vient d'être énoncé la présente procédure vise à modifier les dispositifs de protection attachés à certains immeubles répertoriés comme faisant partie de l'histoire de la commune. Elle n'a ainsi pas pour effet de leur faire perdre cette qualité qui est en réalité immuable, ni leur caractéristique. Elle vient permettre une évolution de leur conservation pour permettre à la ville de poursuivre son développement et son attractivité. La protection accordée au bâtiment de la pharmacie du marché et du foyer Dumée, situé au 7 de la rue du même nom, est effectivement supprimée, comme indiqué précédemment. Cette suppression ne vient pas effacer leur histoire et la place qu'ils ont eu dans la vie de la commune. Leur situation et leur dégradation, notamment pour le foyer, ne justifient plus qu'ils fassent l'objet d'une protection renforcée. »*

L'argumentaire développé ci-dessus remet en cause l'ensemble de l'OAP n°12 et le patrimoine architectural. En effet, si on suit le raisonnement, le foyer de la rue Dumée garde sa qualité historique « immuable ». C'est en effet la seule trace de l'ancien Hôtel Dieu de Nemours. Néanmoins « l'évolution de sa conservation » prévoit... de le démolir !

Cette proposition remet en cause à elle seule la politique de préservation du patrimoine de la ville en ce sens qu'elle fait jurisprudence pour tous les autres bâtiments à préserver. Et ce n'est pas parce qu'il n'y a que 4 fiches supprimées sur 43 que l'objectif de préservation du patrimoine historique de la ville n'est pas mis à mal.

Depuis nous avons découvert un autre dossier de réhabilitation du foyer Dumet réalisé par les étudiants en architecture de Paris Belleville en 2020, il a donc pas très longtemps.

Il est visible à l'adresse internet suivante :

<https://www.calameo.com/ensa-pb/read/005879132bab2bd6bb9bb>

Il y est dit :

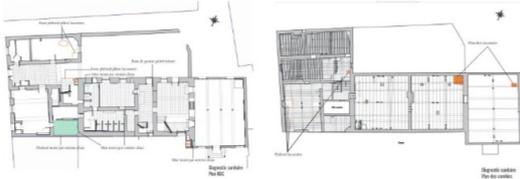
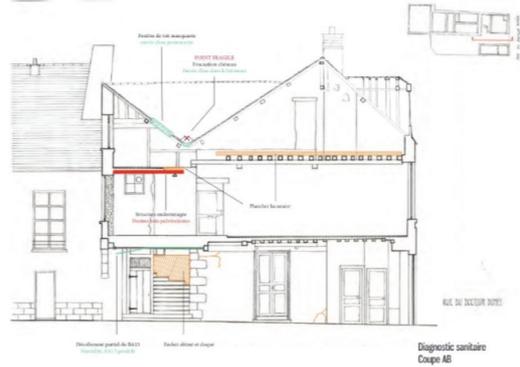
diagnostic sanitaire
un état des lieux

Emmanuelle Bénichou, Julia Clesse
Cuillandre, Amélie Gilles, Emma
Gosset, Antoine Schlammé

Le diagnostic sanitaire permet d'appréhender le bâti dans une vision globale: l'observation des désordres doit être reliée au système structurel et constructif, mais aussi à l'histoire du lieu, les différentes phases constructives, les usages qui se sont succédés. Seule la compréhension de cet ensemble peut nous permettre de proposer un pré-diagnostic, d'aller au-delà de la simple observation pour essayer de trouver l'explication des désordres, puis d'étudier des solutions pour y remédier.

La plupart des désordres observés ici étaient liés à un abandon du site depuis plusieurs décennies, et à l'absence d'entretiens du clos et du couvert, laissant entrer l'eau qui abîme les structures en bois et lessive les maçonneries. Nous avons également relevé des désordres en toiture qui étaient

liés à un problème de conception, avec des systèmes de récupération des eaux de pluie intérieurs, probablement à la suite de modifications successives des usages des combles. L'ensemble des menuiseries a été examiné, pour évaluer dans quelles mesures elles pouvaient être récupérées pour les différents projets.



32

Suite à l'arpentage, aux relevés réalisés dans le foyer Dumée, aux analyses paysagère et historique et à l'analyse des usages aux alentours de la parcelle, nous avons réfléchi en groupe à la valeur de ce bâtiment dont les parties les plus anciennes datent du XIV^e siècle. Même si la valeur architecturale est souvent associée à l'ancienneté, cette caractéristique ne détermine pas à elle seule sa valeur. Comme l'explique Stéphane Gruet dans *Traces du temps*, la matérialité et la qualité de mise en œuvre sont également gage de valeur d'un édifice. Réussir à décerner la valeur de l'existant est un diagnostic qui permet déjà de poser les bases du projet d'architecture. En effet trouver les points forts et les points faibles de l'existant permet d'ensuite mettre en valeur les atouts du site, en s'appuyant dessus, ou de proposer des solutions vis à vis des défauts repérés.

Nous nous sommes donc concertés afin de comprendre les points forts de l'architecture du foyer Dumée, en essayant de ranger dans trois catégories les différents composants de cette architecture: valeur patrimoniale importante, moyenne et faible.

La valeur patrimoniale faible concerne, selon nous, les éléments en mauvais état sanitaire, mais aussi les éléments les plus récents ajoutés sans cohérence avec le bâti ancien et qui ne sont pas structurels. Ce sont tous les éléments qui ne sont pas essentiels dans l'identité du bâtiment. Par exemple les cloisons de plâtre ajoutées dans les années 1980 pour séparer certains espaces.

Les éléments de valeur patrimoniale moyenne sont indispensables au foyer structurellement et forment des ensembles cohérents. Ce sont par exemple les murs de la partie Est, côté rue.

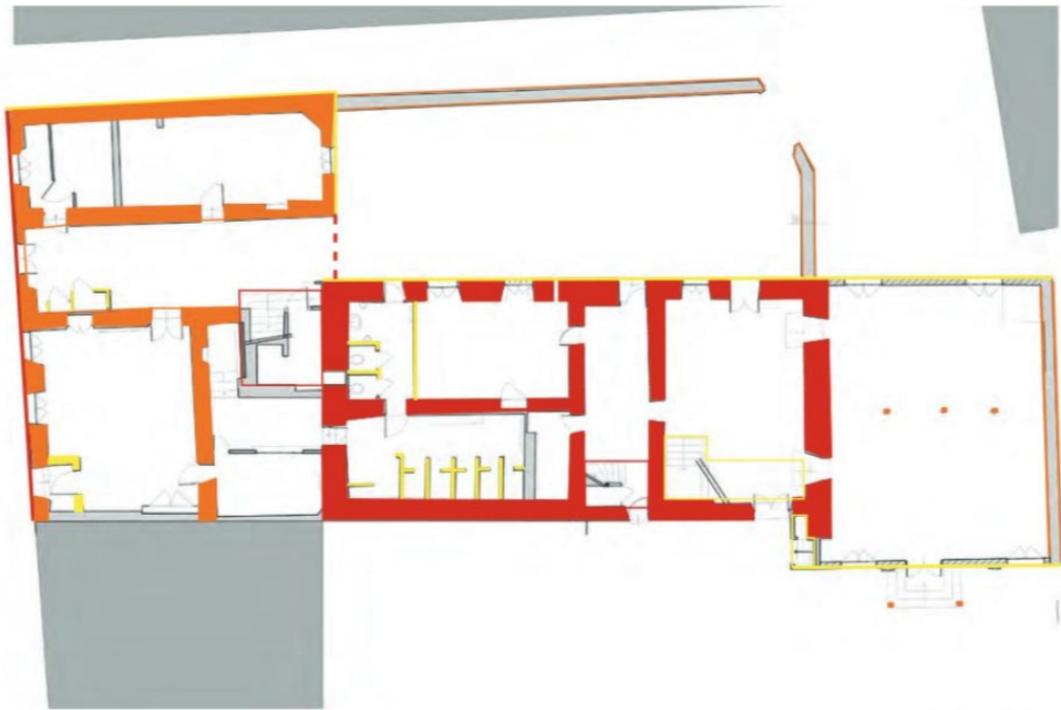
Quant aux éléments de forte valeur patrimoniale ils sont repérables par leur ancienneté et leur ensembles cohérents. On peut citer les ensembles de lambris ou les murs les plus anciens du bâtiment, chargés d'histoire par leur mise en forme et les différents éléments qui les composent, linteau en pierre qui marque une ancienne ouverture.



Ensemble de boiseries au murs fabrique un cohérence qui donne de la valeur



Ensemble créé par un système constructif plus récent que les murs en moellons



■ Valeur patrimoniale importante
■ Valeur patrimoniale moyenne
■ Valeur patrimoniale faible

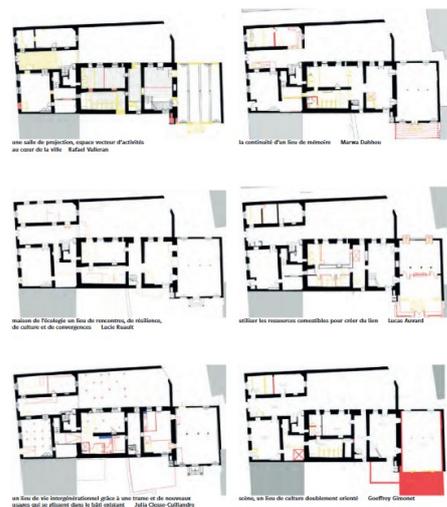
plan du rez-de-chaussée

Il s'agit là d'une véritable étude sur la valeur patrimoniale de cet ensemble de bâtiments.

prendre parti
 plan du rez-de-chaussée
 des différentes propositions
 pour le Foyer

studio de licence 3

— modification
— démolition
— existant



Avec des propositions d'occupation.

Nos questions :

Quel était l'argument de l'époque pour préempter, sachant que l'acheteur avait lui, décidé de réhabiliter le bâtiment ?

Comment la ville justifie-t-elle que ce soit ce bâtiment qui soit mis en avant pour obtenir les subventions cœur de ville et qu'elle ne réalise pas ce qui était prévu à savoir : la valorisation du patrimoine ?

Pourquoi les habitants n'ont pas été informés au fur et à mesure de l'évolution du dossier cœur de ville ?

La ville a-elle fait un véritable diagnostic sur la structure de bâtiment comme l'a commencé l'école d'architecture ?

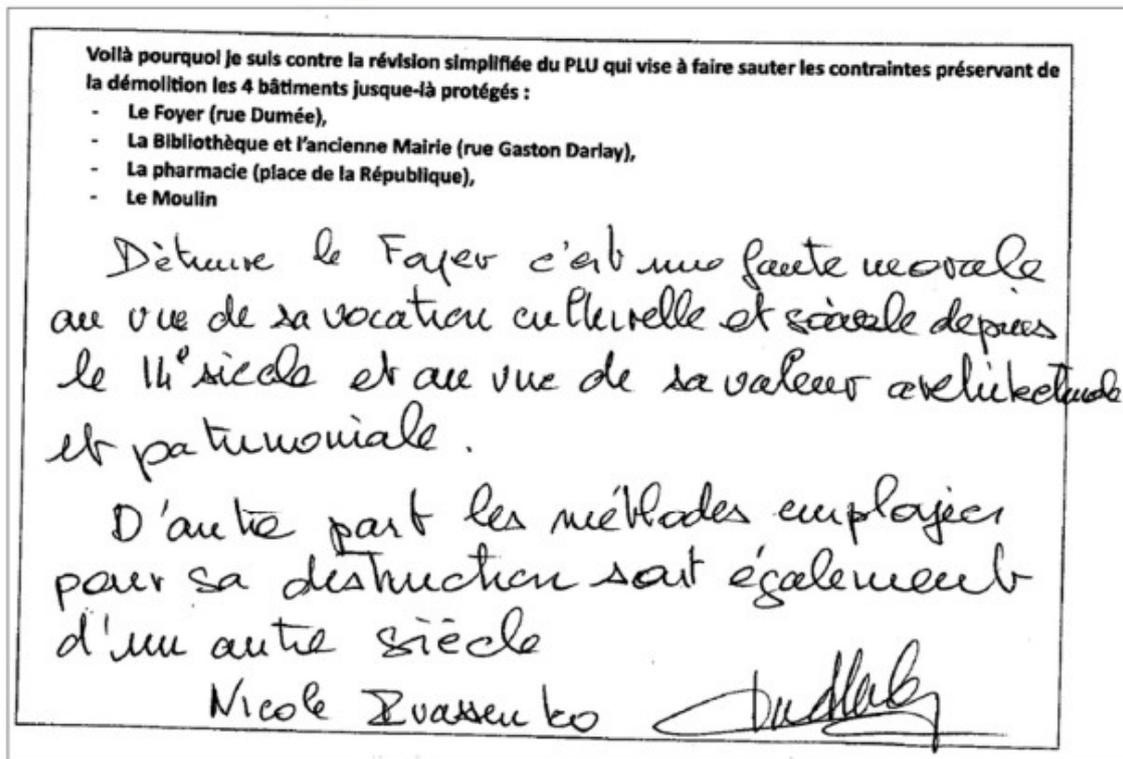
Y a-t-il un projet de construction neuve sur ce site qui serait conforme au PLU, car pour le moment aucun projet ne l'est ?

Comment la mairie va résoudre les contradictions entre ville animée et parkings en rez de chaussée ?

Est-ce que reconstruire en créant des pastiches d'anciennes façades est considéré comme de la conservation du patrimoine ?

Pourquoi le commissaire enquêteur, lors de notre visite du 20 janvier à sa permanence nous a indiqué ne pas vouloir contacter sur ce dossier l'architecte des bâtiments de France et juste interroger la ville après l'enquête publique ?

→ Observation n°4 – 4 juin 2024



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.

Vous ne niez pas l'importance du Foyer pour l'histoire de la ville...mais alors pourquoi l'avez-vous laissé à l'abandon alors que la municipalité en avez la responsabilité ?

Les inondations n'ont pas eu d'impact sur la décision de la Maire de le détruire : elle sont arrivés en 2016, mais le diagnostique du cabinet Arch'she du 2019 et celui de l'École d'Architecture de Belleville en 2020 préconisent la réhabilitation du Foyer.

L'histoire d'une ville est faite principalement de sa matérialité. Ne vous rendez pas compte que ce que vous laissez à la postérité c'est un bâtiment factice, qui par ses proportions, le rythme des ouvertures et les matériaux n'a plus rien à voir avec le Foyer ?

L'« histoire contemporaine » de Nemours comme vous la proposez ne fait pas rêver.

→ 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 faut 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.

Vous pensez vraiment que rajouter des encadrement autours des fenêtres à un bâtiment qui n'a plus rien à voir avec le Foyer, règle les comptes avec la conservation du patrimoine ?

Comment un touriste qui passera dans la rue comprendra-t-il qu'il soit marqué Foyer au dessus d'un parking sur une construction neuve et fera-t-il le lien avec l'histoire de Nemours ?

→ 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 JUIN 2024

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

Changer la règle PRÉALABLEMENT à soumettre cette décision à une enquête publique anglaise par la suite 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 Voltaire fut un prestigieux amateur à Nevers; 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.

Eviter 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.

Si on résume, en démolissant les bâtiments concernés vous préservez le patrimoine de la ville. Certainement cette approche a l'avantage de réduire à zéro les dépenses d'entretien, mais pouvons nous nous contenter d'une photo souvenir de notre patrimoine ?

Nous n'osons pas imaginer l'état de Nemours dans les prochains années si vous continuez à « préserver » le patrimoine.

Rajouter des encadrements pour rappeler l'ancien bâtiment, « conserver » un détail pour faire croire que l'ensemble existe encore, ... c'est un peu comme garder une poignée de porte pour se rappeler qu'on a toujours une maison.

→ Observation n°21 – 21 juin 2024

Le 21/06/2024
Elise AUBIN
Résident : 31 rue Dumée 77460 Nemours

- A la page 16 de la note explicative du PLU concernant l'aménagement du quartier, il est question de développement du secteur touristique pour la commune, en s'appuyant sur des éléments architecturaux et faits de l'édifice remarquable, dans une démarche de mise en avant du patrimoine présent dans le centre ville historique. L'argument est valable mais il semble s'appliquer qu'au mieux. Supprimer et demander 3 bâtiments dans le centre ville (pharmacie, foyer Dumée et bâtiment accolé à l'ancienne mairie) imposerait 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 : Sur la route engazonnée, mise vertueuse et augmenter la trace 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 "certaines fenêtres" (p. 12 de la note explicative du PLU).
- Concernant l'aménagement ou plutôt la destruction du foyer Dumée, je suis préoccupé (circulation et stationnement)

21 JUN 2024

par l'augmentation du trafic automobile dans la rue du Docteur Dumée et entrainerait la création de 18 logements. Par ailleurs, je trouve le projet de la SIRT idoine !!! Le caractère patrimonial et pas des moindre, est le caractère individuel, privé et économique du projet. Il ne résoudrait les ~~loges~~ 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 pas héberger des personnes dans le besoin pour honorer la vocation associative et humaine (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 paraissent coûter.

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 AUBIN
E

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 par 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'effectuera via la rue du Docteur Dumée. Cela permet d'affirmer que l'impact sur la circulation sera moindre. A termes, le projet permettrait d'accueillir une soixantaine de nouveaux habitants.



A) L'état structurel du bâtiment le Foyer est globalement bon, il est réhabilitable et permet un projet économique. Pour rappel une étude du cabinet Arshe (choisi par vos services et payée plus de 20 000€) et des projets par des étudiants en master d'architecture de Belleville l'affirment et le prouvent.

Le diagnostique de la SEM ne peut pas avoir de valeur car la SEM est juge et partie.

D'autre part, des particuliers ont proposé des projets pour acheter le Foyer -Cymbeline, Meynard, berna, L'imprimerie...peut-être étiez vous en désaccord avec ces projets, mais ce qui ressort de ces propositions d'achat...c'est que le Foyer est bien réhabilitable et permet un projet économique viable

B) Pour vous la pharmacie est protégée par le PLU par « une contrainte non nécessaire » A lire les commentaires de l'ABF dans l'Enquête publique...on peut douter du bien fondé de votre remarque et s'inquiéter de la levée de cette contrainte

C) L'accès au projet se fait par l'impasse Bredauche, déjà très impactée par le stationnement des voitures (nous attendons l'avis des pompiers) la sortie des 18 voitures se fait rue Dumée...face au 10-12 rue Dumée (l'autre immeuble partie intégrante du projet)...conséquence la rue Dumée, encombrée de voitures, sinistrée, alors qu'elle est un haut lieu de passage des piétons et voitures vers le Champs de Mars et vice-versa pour les piétons. Cette voie est fermée tous les samedi matin pour permettre l'accès des Nemouriens au Marché, à la demande des écologistes. Avec ce projet elle ne pourra plus être fermée à la circulation ! Est-ce ainsi que vous rendez-grâce à ce projet- la ville plus attractive !

Nous vous remercions de prendre en compte nos observations et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Nemours, 24/01/2025

Sergio Capasso

Marie-Jeanne Berna

Nicole Ivassenko

Appel à projets «REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE»

Fiche technique du site

Ville : Nemours



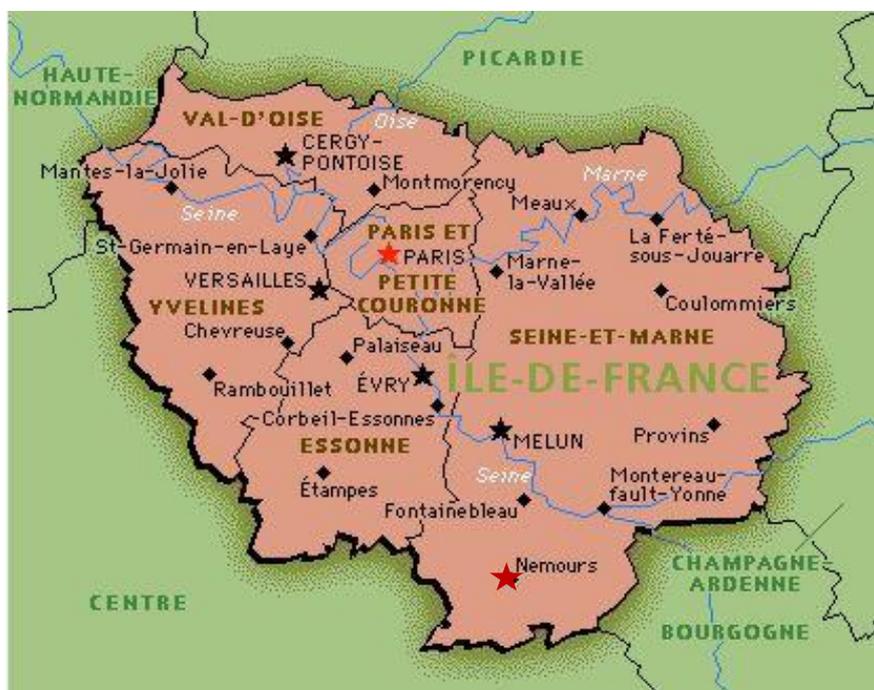
Site du Foyer rue Docteur Dumée

La commune de Nemours est la seule ville d'Ile de France, lauréate en 2019 de l'appel à projet « Réinventons nos cœurs de ville ». A ce titre, **le territoire devra être un démonstrateur et faire preuve d'exemplarité en termes de revitalisation, valorisation patrimoniale et résilience face aux risques d'inondation**, pour les sites franciliens qui bénéficieront d'un accompagnement spécifique dans les prochaines années.

1. **Présentation du site**
 - **Contexte général et enjeux**

Nemours est une ville moyenne qui se veut dynamique, ouverte, patrimoniale, innovante, urbaine et de proximité. Par sa position et ses 13 300 habitants, elle assure une fonction de centralité importante sur le territoire environnant et plus particulièrement dans le cadre de la Communauté de Communes du Pays de Nemours.

La commune bénéficie d'une **bonne desserte** routière (A6, A77) et ferroviaire. La gare SNCF de Saint-Pierre-lès-Nemours, située à proximité du centre-ville, est desservie par la ligne R reliant Montargis à Paris Gare de Lyon avec des trains directs matin et soir situant Paris à moins d'une heure (arrivée Paris Bercy).



Situation Nemours en Ile-de-France - Source google image: <http://www.hotel-r.net/im/hotel/ca/l-%C3%8Ele-de-france.gif>

Le centre-ville de Nemours jouit d'un **patrimoine paysager exceptionnel**, bordé par le Loing, rivière affluente de la Seine, et par son canal. Cette présence de l'eau s'accompagne d'un cadre de vie verdoyant avec les îles du Perthuis et des Doyers, véritables poumons verts du centre-ville, mais aussi d'un patrimoine exceptionnel le long des berges du Loing (château-Musée, église classée, gués et ponts...). L'ensemble de ce « patrimoine vivant », constitue un des 3 axes stratégiques du PADD, conforté par l'inscription d'une trame verte et bleue et d'une OAP « Voies et places » du PLU, maillant le territoire. Des actions de requalification et végétalisation des espaces publics ont déjà été entreprises dans ce sens.

Parallèlement à la valorisation de son patrimoine, Nemours souhaite renforcer le **rayonnement de son centre-ville** par des actions volontaristes pour favoriser le développement économique et commercial. L'activité économique déjà présente sur le territoire est représentée par les secteurs de l'industrie, de la construction et de l'agriculture, dont une vingtaine de grandes unités de plus de 100 salariés.

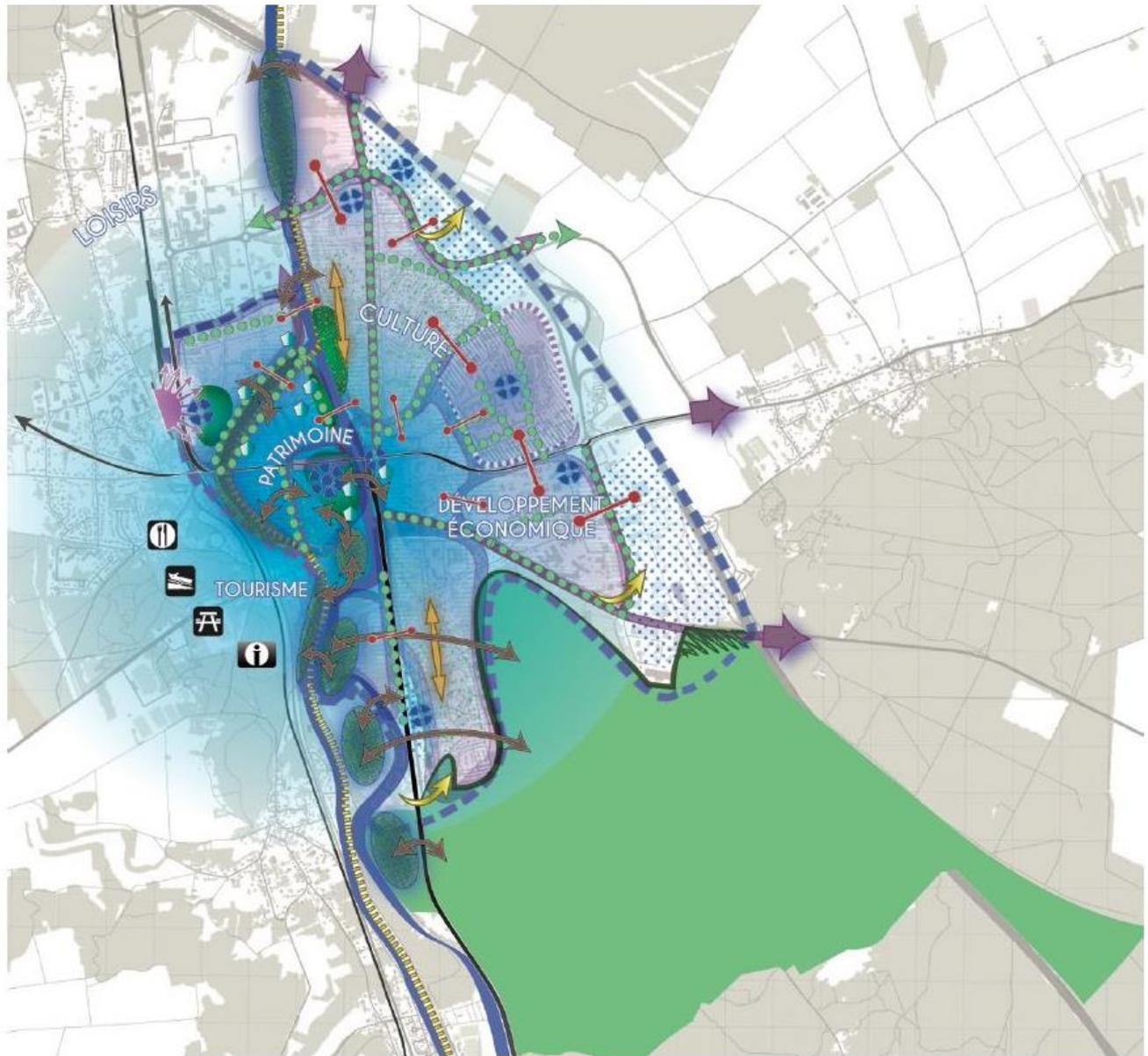


Le **développement touristique** est aussi un des axes de développement, grâce à la présence d'équipements structurants (Château-musée médiéval, musée de la Préhistoire, Eglise Saint-Jean Baptiste...) et du passage de l'Eurovéloroute 3 (la Scandibérique), itinéraire cyclable européen. Nemours constitue une étape de visite grâce à son patrimoine culturel et son architecture remarquable.

Enfin, la ville est engagée dans la **rénovation du tissu de logements existants**, avec notamment, la mise en œuvre d'un programme de Rénovation Urbaine, depuis 2008, concernant le quartier du Mont Saint-Martin sur la base d'une convention signée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et l'Office Public HLM Val de Loing Habitat. Consciente de la nécessité d'agir sur le secteur immobilier, la ville s'est également dotée du droit de préemption urbain renforcé, et du droit de préemption sur les fonds de commerce et artisanaux.

La collectivité a ainsi fait l'acquisition de biens immobiliers, dont le foyer Dumée, objet de cette consultation, situés dans des emplacements stratégiques du cœur de ville afin d'y implanter du commerce, des services et du logement résidentiel.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Nemours
Réalisation EAU 2015



La ville "patrimoine vivant"

-  Déploiement des continuités vertes urbaines
-  Valorisation des milieux aquatiques et des paysages: mise en valeur et gestion des risques
-  Renforcement de la Trame Verte et Bleue (TVB)
-  Encadrement des contacts entre espaces urbains et forestiers
-  Développement du maillage vert (alignements d'arbres et cheminements doux)
-  Perméabilité : nature en ville
-  Interaction entre les espaces environnant proches
-  Valorisation du patrimoine
-  Liaisons et transitions à créer en lien avec des projets d'aménagement
-  Enjeu à long terme de redéfinition des périmètres de ZNIEFF
-  **La ville unifiée**
-  Transition morphologique et/ou liens entre quartiers
-  Revalorisation des entrées de ville
-  Renforcement du rôle de la gare comme entrée de ville
-  Bouclage du système viarie : meilleurs accès aux équipements, commerces et services

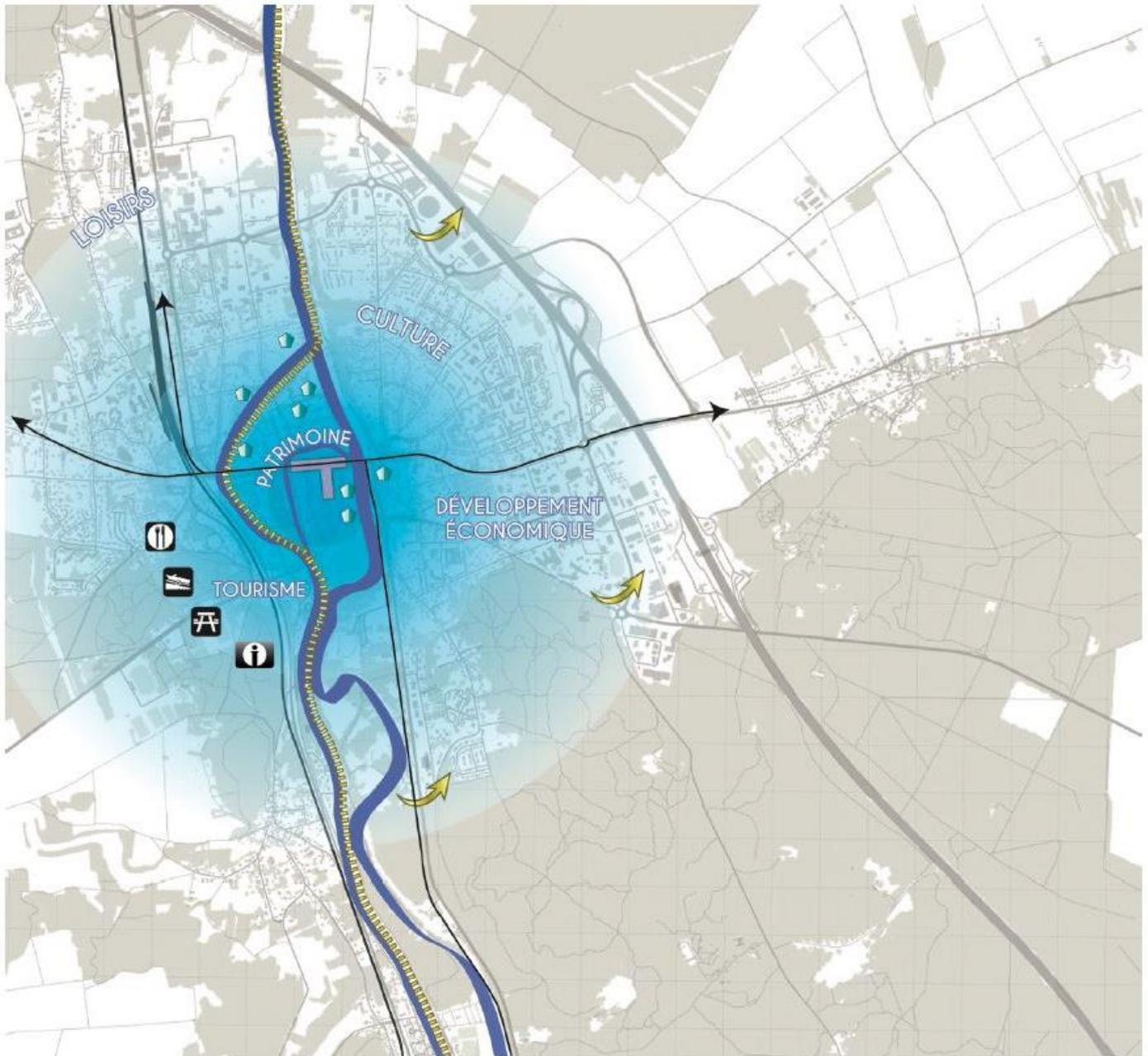
-  Pérennisation de l'effort de diversification de l'offre résidentielle
-  Achèvement du décloisonnement du quartier Saint Martin (ANRU)
-  Confortement de l'offre commerciale de proximité
-  Requalification et densification des zones économiques
-  Pérenniser la mixité des fonctions commerciales, artisanales et de services
-  Liaisons et transitions à créer en lien avec des projets d'aménagement

Le rayonnement du centre-ville

-  Réaménagement du centre-ville
-  Rayonnement de l'hyper-centre
-  **Patrimoine** Développement des fonctions patrimoine, culture et loisirs
-  Renforcement de l'attractivité commerciale et touristique
-  Amélioration du niveau de services (hôtel-restauration, lieux de détente, information...)
-  Requalification des espaces publics et projets : sites à enjeux
-  Confortement du tissu économique
-  Eurovéloroute Scandhispanique

Extrait du PADD – source : PLU de Nemours

Le rayonnement du centre-ville
Réalisation EAU, 2015



-  Réaménagement du centre-ville
-  Rayonnement de l'hyper-centre
- Patrimoine** Développement des fonctions patrimoine, culture et loisirs
-  Renforcement de l'attractivité commerciale et touristique
-  Amélioration du niveau de services (hôtel-restauration, lieux de détente, information...)
-  Requalification des espaces publics et projets : sites à enjeux
-  Confortement du tissu économique
-  Eurovéloroute Scandhispanique

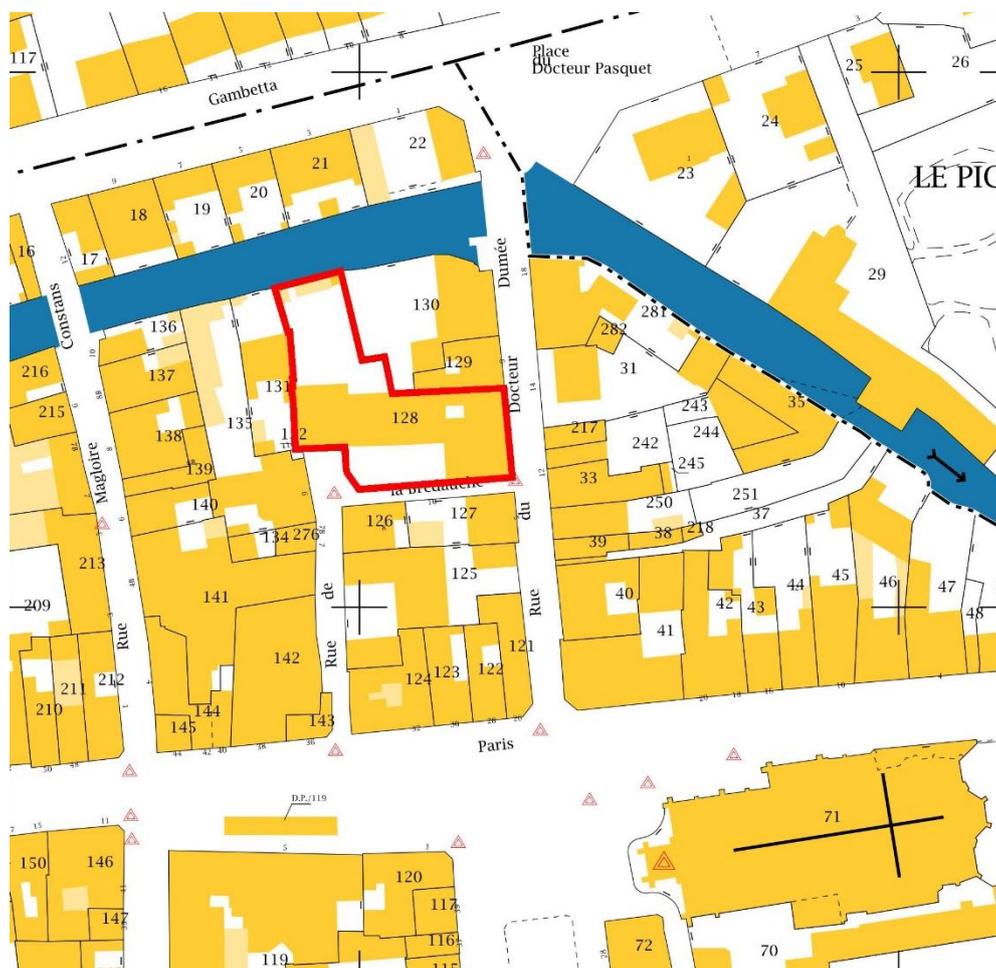
- **Le foyer Dumée, des qualités patrimoniales et paysagères en plein cœur de ville**

Le site proposé par la ville de Nemours se situe en plein cœur de ville, dans la continuité de la Place de la République et à l'intersection avec la rue de Paris, artère principale et commerciale. Le terrain est situé 7 rue du Docteur Dumée, à proximité du parking « Champs de Mars », parking gratuit de 400 places, et bordé par un bras d'eau « Les Petits Fossés ». Il comprend un ancien hospice, nommé « Le Foyer », une cour intérieure et un jardin donnant sur le cours d'eau.

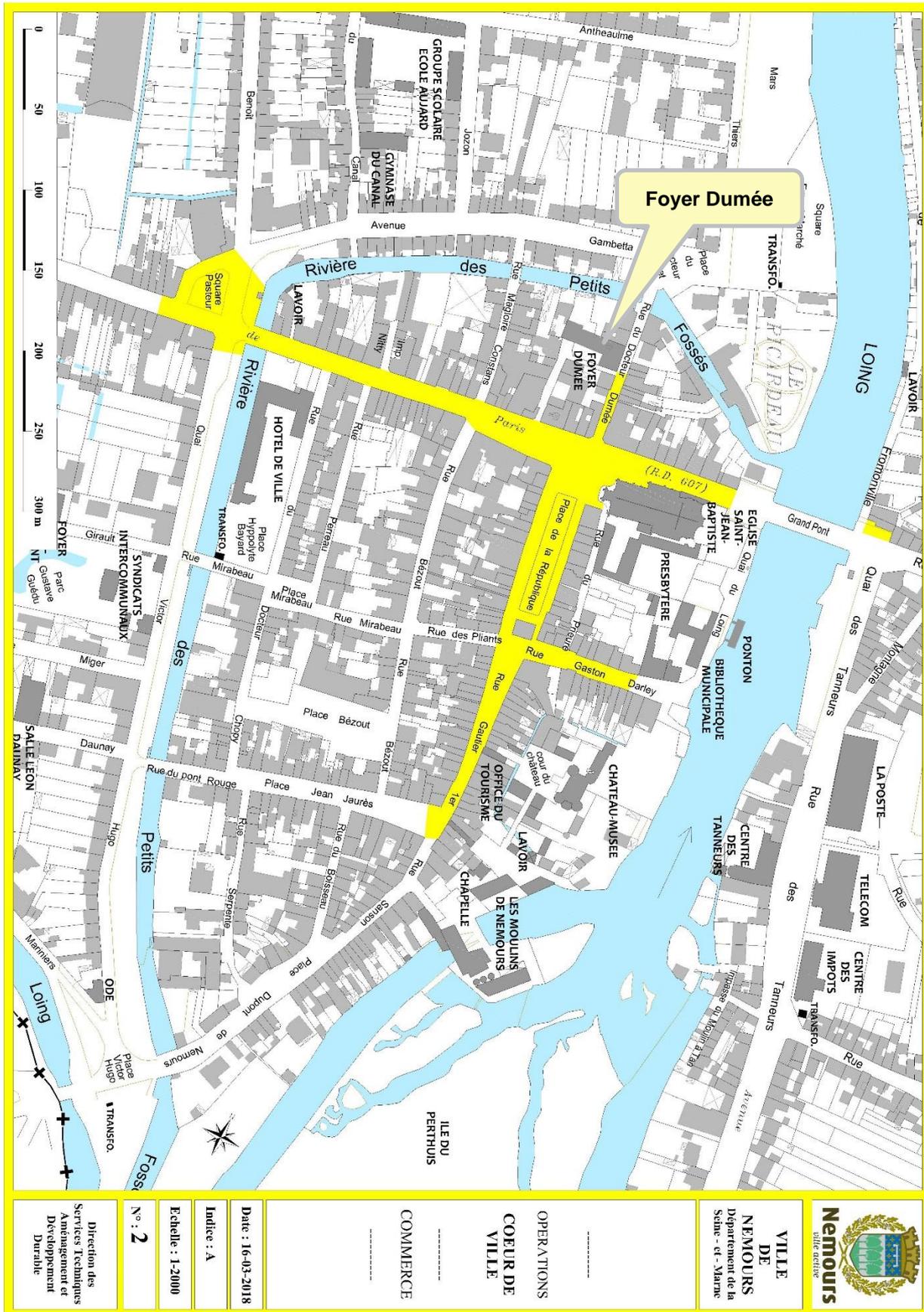
Une politique de requalification des espaces publics est déjà engagée sur le territoire, la rue du Docteur Dumée en étant le parfait exemple, avec pour objectif de réaffirmer le rôle des places comme support d'une vie locale riche. Véritable rue stratégique dans les cheminements du centre, la rue du Docteur Dumée crée une liaison entre la Place de République et le parking Champs de Mars, et une liaison vers l'école primaire et le marché alimentaire. Elle bénéficie d'un aménagement semi-piéton, avec une vue directe sur la Place de la République et la rue Gautier 1^{er}, cœur économique du centre-ville de Nemours.

L'objectif d'une ville verte est également poursuivi, avec le maillage des espaces, le développement de la nature en ville et la valorisation des espaces d'eau à l'instar de la préservation des berges du Loing et du canal.

Par ailleurs, le site du Foyer Dumée est inscrit dans l'OAP « Valorisation du patrimoine » dans le PLU, et sera intégré au périmètre de la future Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).



Extrait du plan cadastral – Source : cadastre.gouv.fr



Plan de localisation à l'échelle du centre-ville – Rues principales et commerçantes – Source : Direction des Services techniques de la Ville



Rue du Docteur Dumée vers la rue de Paris – Source : Google Street View



Façade avant du Foyer – Rue du Docteur Dumée – Source : Service communication de la Ville



Vue sur le jardin du Foyer depuis Les Petits Fossés

Cour intérieur du Foyer



Façade arrière du Foyer – Rue de la Bredauche - Source : Service communication de la Ville

2. Description du bien immobilier / Foncier

Cette bâtisse du XVIème siècle constituait autrefois une des nombreuses dépendances de l'Hôtel Dieu, actuelle pharmacie donnant sur la rue de Paris. L'histoire du bâtiment est directement liée à celle de l'Eglise Saint Jean Baptiste, située à proximité. En effet, la gouvernance du prieuré de l'Eglise et de l'Hôtel-Dieu a été unie pendant plus de 350 ans avec le même objectif d'accueillir « les pauvres et les malades ».

C'est en 1500 que fut créée l'institution des Dames de Saint Louis, première école de la ville, puis le bâtiment a accueilli le culte protestant. Pendant longtemps, « le foyer » fut un centre culturel de l'église réformée.

Au cours des années, son occupation a évolué jusqu'à devenir un lieu d'accueil pour de nombreuses associations au rez-de-chaussée en conservant des logements dans les étages.

Il se compose d'un rez-de-chaussée et de deux étages pour une superficie bâtie totale d'environ 1000 m², sur une parcelle de 920 m². Les étages sont divisés en 3 appartements et les combles forment un grand grenier partiellement aménagé.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la commune a engagé une étude sur le site du Foyer, comprenant un diagnostic du bâti et des orientations programmatiques.

3. Domanialité, occupation

La commune de Nemours a fait l'acquisition de ce bien en 2001, il appartenait alors à la Mission Populaire Evangélique de France. L'emprise comprend le bâti, une cour intérieure et les jardins donnant sur la rivière des Petits Fossés.

Le Foyer est inoccupé depuis plusieurs dizaines d'années, sa dernière vocation fut l'accueil de différentes associations.

Aujourd'hui, son état se dégrade, des travaux de rénovation ont été entrepris il y a quelques années sans jamais aboutir. Des dispositifs sont installés par les services municipaux pour éviter l'occupation illégale des lieux.

4. Dispositif réglementaire

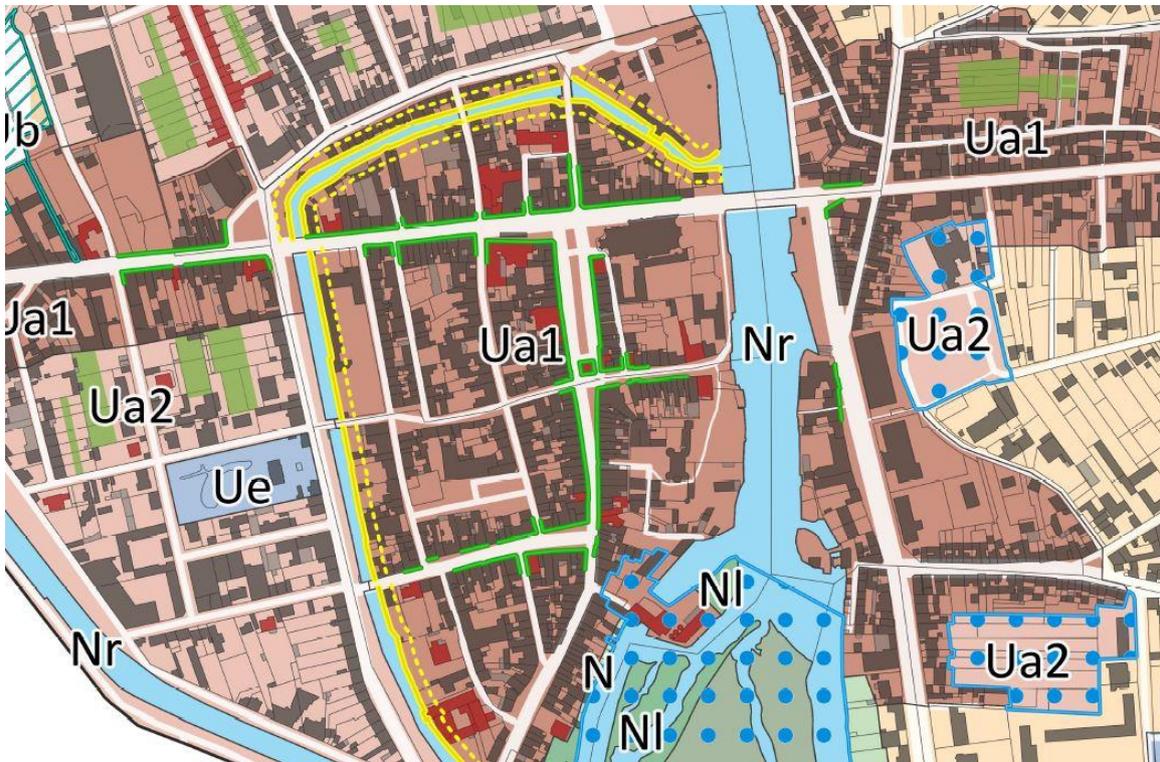
La commune de Nemours est couverte par un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 23 mars 2017. Le site se situe dans la zone Ua1 du PLU en vigueur. Cette zone correspond au centre ancien de la ville.

Les principales dispositions du PLU sont les suivantes :

- Le coefficient d'emprise au sol maximale est de 1
- La hauteur des constructions est limitée à 9m
- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, à l'exception des équipements collectifs d'intérêt général
- Les constructions principales doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives aboutissant aux voies. Aucune ouverture n'est autorisée sur les façades en limite séparative, autre que les jours de souffrance (conformément au code civil)
- Dans le cadre d'une réhabilitation entraînant la création d'un à cinq logements, il sera prévu 1 place de stationnement par logement.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces et activités de services, établissements d'enseignement, équipements sportifs et les locaux des administrations publiques et assimilées.

Plusieurs servitudes grèvent le terrain :

- AC1 – servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits : « Eglise Saint Jean-Baptiste », classée Monument Historique par arrêté du 10 février 1977.
- EL3 – servitude de halage et de marchepied : « Rives du Loing »
- PM1 – plan de prévention du risque inondation : « Vallée du Loing de Château-Landon à Fontainebleau » - zone verte ; institué par arrêté préfectoral 06 DAIDD EVN n°191 du 03/08/2006
- Servitude de non aedificandi d'une profondeur de 10 mètres pour la partie de terrain située au bord des Petits Fossés.



Extrait du plan de zonage – Source : PLU de Nemours

5. Précisions sur le projet

La commune a envisagé quelques orientations de projet, notamment l'accueil de services publics / activités en rez-de-chaussée, et l'aménagement de logements dans les étages.

Ce site doit conserver son aspect stratégique de par sa situation géographique au cœur de ville, mais également son volume bâti ainsi que ses qualités paysagères (cour intérieure, jardin sur berge...) et son insertion dans la trame viaire ancienne du centre-ville.

Un bureau de Poste est implanté à Nemours et situé Quai des Tanneurs. Ce dernier pourrait être relocalisé au sein du Foyer Dumée. Un accord de principe entre le groupe La Poste et la collectivité a été trouvé, les besoins précis du groupe restent à définir.

Enfin, la parcelle située en face du Foyer, rue du Docteur Dumée, est en vente. La commune réfléchit à l'acquisition de cette dernière afin de créer un projet global avec le Foyer.

6. Précisions sur les attendus du porteur de site en matière d'innovation

Le projet à développer sur cette parcelle doit revêtir un caractère de site pilote dans un certain nombre de domaines :

- La programmation qui sera proposée doit permettre de combiner vocation résidentielle et services innovants en rez-de chaussée. La programmation même en matière d'habitat peut revêtir un caractère innovant par le type de logements proposés, le montage opérationnel. De même il est attendu une offre de services nouveaux qui s'inscrive en complémentarité de l'offre municipale et en lien avec l'offre commerciale du centre-ville.
- Le projet doit tirer parti de ses contraintes en faisant la démonstration qu'il est possible de conserver un caractère patrimonial au site en permettant néanmoins son évolutivité (accessibilité, modularité des locaux). Il s'agira plus particulièrement ici de proposer une programmation adaptée à l'aléa inondation. Ce projet devra également revêtir un caractère innovant du point de vue de la conciliation entre performances énergétiques et dimension patrimoniale du bâti.
- Au-delà des aspects patrimoniaux, propositions à faire sur la prise en compte des qualités paysagères du site et pour que l'opération développée contribue au développement de la nature en ville
- Le projet devra répondre aux besoins en stationnement sur site en proposant là aussi des solutions innovantes (mutualisations possibles, montages).

Il peut également être envisagé une participation des habitants et commerçants à l'élaboration du projet, méthodologie innovante pour la co-construction du programme.

7. Nature du transfert de droit envisagé et calendrier associé

La nature du transfert de droit n'est pas arrêtée par la collectivité. Le candidat pourra formuler dans son offre les mutations envisageables et l'opportunité de conserver les bâtiments en pleine propriété.

Le calendrier dépendra également du programme proposé par le candidat et des choix qui seront arrêtés sur l'exploitation des locaux.

8. Gouvernance de projet

A l'échelle de la ville, le projet est piloté par la directrice de projet Action Cœur de Ville, en collaboration avec le comité d'élus référents de la ville.

Une commission technique sera constituée pour évaluer les projets, comprenant les principaux partenaires d'Action Cœur de Ville : la Direction Départementale des Territoires, le CEREMA, la Caisse des Dépôts / Banque des Territoires, le CAUE, etc.

9. En cas de vente du bien

9.1. Pénalité forfaitaire en cas de non-respect par le candidat de son engagement de contractualiser

En cas de violation par le candidat de l'obligation mise à sa charge de signer la promesse de vente nécessaire à la mise en œuvre de son offre, le candidat sera redevable à l'égard de la Ville d'une pénalité forfaitaire de 10 % du montant de la valorisation du site tel qu'indiqué dans son offre.

En outre, la promesse de vente stipulera une pénalité forfaitaire de 10% en garantie du paiement pour lequel un séquestre devra être constitué à la signature des avant-contrats ou une caution bancaire solidaire (émanant d'un établissement financier notoirement solvable, ayant son siège social ou un établissement stable en France) devra

être remise avec une durée minimum de deux mois supérieure à la date prévue pour la signature des actes définitifs.

9.2. Absence de garantie

Il est rappelé que :

- le Vendeur a transmis préalablement à la signature de la promesse de vente la totalité des informations à sa disposition sur les caractéristiques environnementales, techniques, juridiques et fiscales du bien ;
- En complément, le Candidat retenu est réputé avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse synallagmatique de vente, à l'ensemble des investigations nécessaires pour la mise au point de son projet, et notamment à celles nécessaires pour détecter d'éventuels désordres affectant le sol tels que d'éventuelles pollutions, des sujétions techniques, juridiques, fiscales particulières et susceptibles d'impacter la réalisation de son projet.

Par conséquent, une fois la vente réalisée, et en cas de survenance d'un préjudice quelconque né des caractéristiques du bien, le Candidat ne pourra en aucune façon appeler le Vendeur en garantie, notamment sur la base des articles 1603 et 1641 du Code civil, hormis le cas échéant la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du code civil.

9.3. Conditions Suspensives ou Préalables

Outre les Conditions Suspensives usuelles en la matière relative à l'origine de propriété et la situation hypothécaire, l'organisateur du site accepte les Conditions Suspensives suivantes :

- Obtention des autorisations administratives nécessaires, prévues par le code de l'urbanisme, le code de l'environnement ou toute autre législation, à la réalisation du projet du Candidat Retenu, devenues définitives
- Condition relative au résultat d'études environnementales et/ou géotechniques, réalisées par le Candidat, dans des conditions contractuellement définies, ne révélant pas de pollution incompatible avec l'usage prévu au Projet du Candidat Retenu et/ou nécessitant des travaux de suppression et/ou de cantonnement et/ou la mise en décharge des terres excavées dans des décharges dites ISDD (ancienne classe 1) et/ou ISDND (ancienne classe 2) pour un surcoût global supérieur à un seuil HT que les candidats devront indiquer dans leurs offres .
- Condition relative à l'obtention à une date à déterminer d'une attestation de l'autorité administrative compétente quant à l'absence ou à la levée de toute contrainte archéologique pour la réalisation du projet poursuivi sur le terrain concerné

Appel à projets
«REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE»

Règlement Général de la Consultation

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|-----------|
| Article 1 : CONTEXTE ET PRESENTATION | 3 |
| 1. Un cadre de référence : le programme Action Cœur de Ville | 3 |
| 2. Les objectifs de « Réinventons nos Cœurs de Ville » | 3 |
| 2.1 Concevoir et mettre en œuvre des projets immobiliers innovants et opérationnels | 3 |
| 2.2 Prioriser les projets autour des axes principaux développés par Cœur de Ville | 3 |
| 2.3 Engagements de l'Etat et des partenaires | 3 |
| 3. Présentation de la ville | 4 |
| Article 2 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS | 5 |
| 1. Objet de l'Appel à Projets | 5 |
| 2. Présentation du site objet de l'AAP | 5 |
| 3. Gouvernance | 6 |
| Article 3 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS | 6 |
| 1. Calendrier de la consultation | 6 |
| 2. Conditions de participation | 7 |
| 2.1 Présentation et composition des équipes | 7 |
| 2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts | 8 |
| 2.3 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projets | 8 |
| 3. Accès à l'information | 8 |
| 3.1 Plateforme de la ville | 8 |
| 3.2 Organisation des visites de sites | 8 |
| 3.3 Documents disponibles | 8 |
| 4. Indemnisation des équipes | 9 |
| Article 4 : Modalités de sélection | 9 |
| 1. Critères d'analyse des manifestations d'intérêt | 9 |
| 2. Critères d'analyse des offres finales | 9 |
| 3. Processus de sélection | 10 |
| 3.1 Sélection des candidats admis à déposer une manifestation | 10 |
| 3.2 Désignation des lauréats | 10 |
| Article 5 : Composition des rendus | 10 |
| 1. Complétude | 10 |
| 2. Manifestation d'intérêt | 11 |
| 2.1 Contenu et format des dossiers | 11 |
| 2.2 Conditions de remise des manifestations d'intérêt | 11 |
| 3. Offres | 12 |
| 3.1 Contenu et format des dossiers | 12 |
| 3.2 Conditions de remise des offres | 12 |
| 3.3 Modalités d'échange avec les candidats | 13 |
| Article 6 : Règles de confidentialité | 13 |
| Article 7 : droits d'auteur | 13 |

1. UN CADRE DE REFERENCE : LE PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE

Piloté par le ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, et coordonné par le Commissariat général à l'égalité des territoires, le programme Action Cœur de Ville (ACV) est engagé depuis le printemps 2018.

Dans ce cadre, le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, en liaison avec le ministère de la Culture et les partenaires financiers du programme Action Cœur de Ville (Caisse des Dépôts, Action Logement, ANAH) ont décidé de lancer une consultation nationale sous le label *Réinventons nos Cœurs de Ville*, qui se déclinera par des Appels à Projets locaux pilotés par les Villes.

Cinquante quatre collectivités ont été sélectionnées pour faire partie de la première édition de cette consultation, et organiser un Appel à Projets avec l'appui de l'Etat et des partenaires.

2. LES OBJECTIFS DE « REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE »

2.1 Concevoir et mettre en œuvre des projets immobiliers innovants et opérationnels

***Réinventons nos Cœurs de Ville* a vocation à apporter des projets immobiliers directement opérationnels, en accord avec les orientations de la convention cadre *Action Cœur de Ville*.**

Les Appels à Projets portent sur des terrains ou des bâtiments proposés par les communes du programme *Action Cœur de Ville* et pour lesquels **la maîtrise foncière est assurée au plus tard début 2020**, soit par les collectivités elles-mêmes, soit par leurs opérateurs. **Les terrains proposés sont situés directement en centre-ville.**

A l'issue du processus, **un contrat de vente immobilière, de cession de droits réels ou de prise à bail** sera conclu entre la collectivité maître d'ouvrage (ou tout autre maîtrise d'ouvrage publique ou agissant pour le compte de la collectivité) et le groupement lauréat.

2.2 Prioriser les projets autour des axes principaux développés par Cœur de Ville

Même si une mixité des programmes pourra être proposée, les candidats devront présenter **des projets avec une dominante sur les volets habitat et/ou développement économique et/ou commerce**, en lien avec les autres axes du programme *Action Cœur de Ville* (services, mobilité, équipements, espaces publics, patrimoine).

Les projets sélectionnés devront permettre une diffusion **de nouvelles formes d'habitat** (colocation, habitat participatif) au sein des territoires concernés tout en participant au **dynamisme commercial** et économique des villes sélectionnées ainsi qu'à la qualité du cadre de vie. Les projets devront par ailleurs proposer des modalités d'implication des habitants et des forces vives du territoire.

2.3 Engagements de l'Etat et des partenaires

L'Etat et les partenaires financiers du programme (Caisse des Dépôts, Action Logement, ANAH) pourront accompagner les projets des opérateurs lauréats en mobilisant leur financement au titre du programme *Action Cœur de Ville*. Les modalités de cet accompagnement financier seront définies au cas par cas et soumis à validation des instances compétentes de chaque partenaire.

Seront éligibles à un accompagnement financier prioritairement les projets qui, cumulativement :

- répondent aux objectifs des conventions-cadres *Action Cœur de Ville* ;
- proposent des solutions innovantes (nouveaux montages, nouveaux biens ou services, nouveaux modes de construction, etc.);
- s'inscrivent dans un objectif de modèle économique viable;
- proposent des projets avec une dominante sur les volets habitat et/ou développement économique et/ou commerce ;
- s'inscrivent dans une démarche de préservation des ressources naturelles et patrimoniales.

3. PRESENTATION DE LA VILLE

Nemours est une ville moyenne qui se veut dynamique, ouverte, patrimoniale, innovante, urbaine et de proximité. Par sa position et ses 13 300 habitants, elle assure une fonction de centralité importante sur le territoire environnant et plus particulièrement dans le cadre de la Communauté de Communes du Pays de Nemours.

La commune bénéficie d'une **bonne desserte** routière (A6, A77) et ferroviaire. La gare SNCF de Saint-Pierre-lès-Nemours, située à proximité du centre-ville, est desservie par la ligne R reliant Montargis à Paris Gare de Lyon avec des trains directs matin et soir situant Paris à moins d'une heure (arrivée Paris Bercy).

Le centre-ville de Nemours jouit d'un **patrimoine paysager exceptionnel**, bordé par le Loing, rivière affluente de la Seine, et par son canal. Cette présence de l'eau s'accompagne d'une cadre de vie verdoyant avec les îles du Perthuis et des Doyers, véritables poumons verts du centre-ville, mais aussi d'un patrimoine exceptionnel le long des berges du Loing (château-Musée, église classée, gués et ponts...). L'ensemble de ce « patrimoine vivant », constitue un des 3 axes stratégiques du PADD, conforté par l'inscription d'une trame verte et bleue et d'une OAP « Voies et places » du PLU, maillant le territoire. Des actions de requalification et végétalisation des espaces publics ont déjà été entreprises dans ce sens.

Parallèlement à la valorisation de son patrimoine, Nemours souhaite renforcer le **rayonnement de son centre-ville** par des actions volontaristes pour favoriser le développement économique et commercial. L'activité économique déjà présente sur le territoire est représentée par les secteurs de l'industrie, de la construction et de l'agriculture, dont une vingtaine de grandes unités de plus de 100 salariés.

Le **développement touristique** est aussi un des axes de développement, grâce à la présence d'équipements structurants (Château-musée médiéval, musée de la Préhistoire, Eglise Saint-Jean Baptiste...) et du passage de l'Eurovéloroute 3 (la Scandibérique), itinéraire cyclable européen. Nemours constitue une étape de visite grâce à son patrimoine culturel et son architecture remarquable.

Enfin, la ville est engagée dans la **rénovation du tissu de logements existants**, avec notamment, la mise en œuvre d'un programme de Rénovation Urbaine, depuis 2008, concernant le quartier du Mont Saint-Martin sur la base d'une convention signée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et l'Office Public HLM Val de Loing Habitat. Consciente de la nécessité d'agir sur le secteur immobilier, la ville s'est également dotée du droit de préemption urbain renforcé, et du droit de préemption sur les fonds de commerce et artisanaux.

La collectivité a ainsi fait l'acquisition de biens immobiliers, dont le foyer Dumée, objet de cette consultation, situés dans des emplacements stratégiques du cœur de ville afin d'y implanter du commerce, des services et du logement résidentiel.

Le projet à développer doit revêtir un caractère de site pilote dans un certain nombre de domaines :

- La programmation qui sera proposée doit permettre de combiner vocation résidentielle et services innovants en rez-de chaussée. La programmation même en matière d'habitat peut revêtir un caractère innovant par le type de logements proposés, le montage opérationnel. De même il est attendu une offre de services nouveaux qui s'inscrive en complémentarité de l'offre municipale et en lien avec l'offre commerciale du centre-ville.

- Le projet doit tirer parti de ses contraintes en faisant la démonstration qu'il est possible de conserver un caractère patrimonial au site en permettant néanmoins son évolutivité (accessibilité, modularité des locaux). Il s'agira plus particulièrement ici de proposer une programmation adaptée à l'aléa inondation. Ce projet devra également revêtir un caractère innovant du point de vue de la conciliation entre performances énergétiques et dimension patrimoniale du bâti.
- Au-delà des aspects patrimoniaux, propositions à faire sur la prise en compte des qualités paysagères du site et pour que l'opération développée contribue au développement de la nature en ville
- Le projet devra répondre aux besoins en stationnement sur site en proposant là aussi des solutions innovantes (mutualisations possibles, montages).

Il peut également être envisagé une participation des habitants et commerçants à l'élaboration du projet, méthodologie innovante pour la co-construction du programme.

ARTICLE 2 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

1. OBJET DE L'APPEL A PROJETS

Le dispositif d'Appel à projets a pour objet **la sélection de projets immobiliers**, en vue d'un lancement des opérations en 2020, dans le cadre d'un transfert de droits.

Le choix du type de transfert n'est pas arrêté par la collectivité. Le candidat pourra formuler dans son offre les mutations envisageables et l'opportunité de conserver les bâtiments en pleine propriété.

Le calendrier dépendra également du programme proposé par le candidat et des choix qui seront arrêtés sur l'exploitation de locaux.

2. PRESENTATION DU SITE OBJET DE L'AAP

Le site proposé par la ville de Nemours se situe en plein cœur de ville, dans la continuité de la Place de la République et à l'intersection avec la rue de Paris, artère principale et commerciale. Le terrain est situé 7 rue du Docteur Dumée, à proximité du parking « Champs de Mars », parking gratuit de 400 places, et bordé par un bras d'eau « Les Petits Fossés ». Il comprend un ancien hospice, nommé « Le Foyer », une cour intérieure et un jardin donnant sur le cours d'eau.

Cette bâtisse du XVI^{ème} siècle constituait autrefois une des nombreuses dépendances de l'Hôtel Dieu, actuelle pharmacie donnant sur la rue de Paris. L'histoire du bâtiment est directement liée à celle de l'Eglise Saint Jean Baptiste, située à proximité. En effet, la gouvernance du prieuré de l'Eglise et de l'Hôtel-Dieu a été unie pendant plus de 350 ans avec le même objectif d'accueillir « les pauvres et les malades ».

Il se compose d'un rez-de-chaussée et de deux étages pour une superficie bâtie totale d'environ 1000 m², sur une parcelle de 920 m². Les étages sont divisés en 3 appartements et les combles forment un grand grenier partiellement aménagé.

La commune de Nemours a fait l'acquisition de ce bien en 2001, il appartenait alors à la Mission Populaire Evangélique de France. L'emprise comprend le bâti, une cour intérieure et les jardins donnant sur la rivière des Petits Fossés.

Le Foyer est inoccupé depuis plusieurs dizaines d'années, sa dernière vocation fut l'accueil de différentes associations.

Aujourd'hui, son état se dégrade, des travaux de rénovation ont été entrepris il y a quelques années sans jamais aboutir. Des dispositifs sont installés par les services municipaux pour éviter l'occupation illégale des lieux.

Une politique de requalification des espaces publics est déjà engagée sur le territoire, la rue du Docteur Dumée en étant le parfait exemple, avec pour objectif de réaffirmer le rôle des places comme support d'une vie locale riche. Véritable rue stratégique dans les cheminements du centre, la rue du Docteur Dumée crée une liaison entre la Place de République et le parking Champs de Mars, et une liaison vers l'école primaire et le marché alimentaire. Elle bénéficie d'un aménagement semi-piéton, avec une vue directe sur la Place de la République et la rue Gautier 1^{er}, cœur économique du centre-ville de Nemours.

L'objectif d'une ville verte est également poursuivi, avec le maillage des espaces, le développement de la nature en ville et la valorisation des espaces d'eau à l'instar de la préservation des berges du Loing et du canal.

Par ailleurs, le site du Foyer Dumée est inscrit dans l'OAP « Valorisation du patrimoine » dans le PLU, et sera intégré au périmètre de la future Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

La commune de Nemours est couverte par un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 23 mars 2017. Le site se situe dans la zone Ua1 du PLU en vigueur. Cette zone correspond au centre ancien de la ville.

3. GOUVERNANCE

A l'échelle de la ville, le projet est piloté par la directrice de projet Action Cœur de Ville, en collaboration avec le comité d'élus référents de la ville.

Une commission technique sera constituée pour évaluer les projets, comprenant les principaux partenaires d'Action Cœur de Ville, tels que la Direction Départementale des Territoires, le CEREMA, la Caisse des Dépôts / Banque des Territoires, le CAUE, etc.

La commission technique sera composée de 3 collèges, de 3 à 5 membres maximum :

- Les élus de la ville / agents communaux
- Les experts en matière d'innovation
- Les concepteurs

D'autres partenaires sont impliqués aux côtés de la collectivité, tels que le groupe La Poste et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF).

ARTICLE 3 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

1. CALENDRIER DE LA CONSULTATION

L'Appel à projet sous le label *Réinventons nos Cœurs de Ville* se déroulera en deux tours :

- **un premier tour** pour recueillir les candidatures de la part de groupements d'opérateur et sélectionner les équipes autorisées à proposer une offre pour le deuxième tour. Au maximum, 3 équipes seront admises pour présenter une offre au second tour.
- **un deuxième tour**, à l'issue duquel les groupements finalistes devront remettre une offre détaillée ; la collectivité engagera librement une négociation avec un ou plusieurs groupements ayant remis une offre.

L'équipe lauréate sera retenue sur la base d'un projet architectural, d'une offre financière et de garantie quant à l'intensité de l'engagement de l'équipe.

Un tel déroulement favorisera un esprit de dialogue entre les maîtrises d'ouvrage et les opérateurs, qui pourront chacun préciser leurs orientations, leurs objectifs et maximiser la plus-value des projets pour les territoires.

A titre indicatif, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Lancement de l'appel à projets : 15 juillet 2019

- Temps 1 – Manifestation d'intérêt des opérateurs : de juin à décembre 2019
 - Mise à disposition des documents
 - Visites de sites : deux dates seront définies, courant du mois de septembre 2019.
 - Questions / réponses entre les villes et les candidats
 - **Remise des manifestations d'intérêt : 21 octobre 2019**

- Jurys de sélection des manifestations d'intérêt : décembre 2019

- Temps 2 – Offres des opérateurs : décembre 2019 – avril 2020
 - Mise à disposition des documents pour réponse des candidats
 - Questions / réponses entre les villes et les candidats
 - **Remise des offres finales : avril 2020**

Une rencontre avec l'Architecte des Bâtiments de France sera nécessaire entre la mise à disposition des documents de réponse et la date de remise des offres finales.

- Jurys de sélection des lauréats : juin 2020

2. CONDITIONS DE PARTICIPATION

2.1 Présentation et composition des équipes

Les équipes sont invitées à se présenter sous la forme de groupement permettant de répondre à l'ensemble des enjeux émis par la ville organisatrice et inscrits dans le document des Conditions Particulières de site. Les compétences, le rôle le statut de chaque membre du groupement, les relations juridiques établies ou à établir entre les différents membres du groupement, devront être clairement identifiés.

Chaque mandataire pourra présenter une offre sur le site versé par la ville organisatrice à l'Appel à Projets. En ce sens, l'ensemble des membres de l'équipe ne pourra participer qu'à une seule candidature par site.

Les compétences obligatoires attendues sont les suivantes :

- Mandataire : Investisseur et/ou promoteur et/ou constructeur
Le mandataire présentera l'équipe et en sera le garant.
- Architecte
- Programmiste

Les compétences recommandées sont les suivantes :

- Paysagiste
- BET environnement
- BET risques et inondations
- Géotechnicien
- Spécialiste des techniques alternatives des eaux pluviales
- AMO concertation

2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts

Le Mandataire de l'équipe a la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe et de l'offre remise ne crée pas de conflits d'intérêts, sous peine de voir sa manifestation d'intérêt ou son offre écartée par la ville organisatrice.

2.3 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projets

La composition de l'équipe pourra évoluer entre la phase Manifestation d'Intérêt et la phase Offre, afin que l'équipe candidate puisse adapter le projet en lien avec les recommandations émises par la ville organisatrice.

3. ACCES A L'INFORMATION

3.1 Plateforme de la ville

L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la présente consultation sera accessible via un site Internet sécurisé, sous format électronique à l'adresse suivante :

www.nemours.fr

3.2 Organisation des visites de sites

Une visite de site collective est obligatoire.

Deux dates seront définies, courant du mois de septembre 2019.

3.3 Documents disponibles

Sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

- le présent règlement de la consultation et ses additifs ultérieurs ;
- la fiche technique du site, précisant également les intentions de la ville ;
- le règlement de PLU de la zone concernée,
- le diagnostic technique du bâtiment,
- le règlement du PPRI de la zone concernée

4. INDEMNISATION DES EQUIPES

Une rémunération des équipes de maîtrise d'œuvre sera demandée et fixée au lancement de la phase de remise des offres.

ARTICLE 4 : MODALITES DE SELECTION

1. CRITERES D'ANALYSE DES MANIFESTATIONS D'INTERET

Les candidatures seront examinées au regard des critères suivants non hiérarchisés et sans pondération :

- Compréhension des enjeux du site et capacité de la programmation à répondre aux orientations exprimées dans le règlement ;
- Cohérence et adéquation avec la convention Cœur de Ville ;
- Références, robustesse et mixité de l'équipe présentée au regard du contexte et des enjeux du projet ;
- Solidité juridique et financière du groupement / du mandataire au regard de la taille et des enjeux du projet.

2. CRITERES D'ANALYSE DES OFFRES FINALES

Les projets seront analysés puis sélectionnés au regard des critères ci-dessous, établis sans hiérarchie et qui pourront être pondérés selon les attentes de la ville organisatrice et de ses ambitions.

| Critères d'analyses | Pondération |
|---|-------------|
| Le caractère innovant du projet évaluable à l'aune de deux critères : <ul style="list-style-type: none">- opportunité claire de passer un cap (qualitatif et/ou quantitatif) dans le développement d'une solution, d'une technologie, d'un modèle ou d'une pratique.- apport indéniable d'une valeur ajoutée au projet et son environnement. Le projet doit présenter des engagements chiffrés mesurables, mise en place de dispositifs techniques et organisationnels spécifiques, pertinence du type d'innovation par rapport au contexte et à la maturité de l'innovation, etc.. | 30% |
| Capacité de la programmation à répondre aux orientations exprimées dans le règlement | 10% |
| Cohérence et adéquation avec la convention Cœur de Ville et le projet de territoire | 20% |
| Qualités urbaines, architecturales et insertion urbaine : lien avec l'espace public, traitement des RDC, insertion architecturale, articulation et fonctionnement des programmes... | 20% |
| Crédibilité du montage juridico-financier et engagement des membres du groupement | 10% |
| Solidité de l'équipe par rapport aux ambitions du projet | 10% |

Comme indiqué précédemment, une attention particulière sera portée sur le volet habitat et développement économique / commercial des projets candidats.

3. PROCESSUS DE SELECTION

3.1 Sélection des candidats admis à déposer une manifestation

La Ville se réserve le droit de demander aux candidats tous éléments supplémentaires et compléments qui apparaissent nécessaires pour la bonne compréhension des projets.

A l'issue de cette première phase de sélection, un temps d'échange pourra être prévu afin d'informer les finalistes des remarques et recommandations du jury, de souligner les points d'attention et d'identifier le potentiel d'amélioration des projets.

3.2 Désignation des lauréats

La ville organisatrice se réserve la possibilité de produire un ou plusieurs additifs au présent règlement, en les portant à connaissance des candidats, au plus tard 30 jours avant la date limite fixée pour la réception des offres finales. Le cas échéant, les candidats seront informés par mail et les pièces seront disponibles sur le site de la ville, et seront tenus de répondre selon le règlement modifié, sans possibilité de réclamation.

Dès la remise des offres, la Ville procèdera à leur analyse. Comme lors de la première phase, elle portera sur les critères de sélection définis dans ce règlement et sera transmise à l'ensemble des membres du jury final.

La ville se réserve le droit de demander aux candidats tous éléments supplémentaires et compléments qui apparaissent nécessaire pour la bonne compréhension des projets.

Le jury sera pluridisciplinaire et comprendra des représentants du monde de la conception.

Il sera composé de 3 collèges, de 3 à 5 membres maximum avec voix :

- Les élus de la ville
- Les experts en matière d'innovation
- Les concepteurs

Le référent local Cœur de Ville de l'Etat et un représentant national Cœur de Ville seront également présents, sans voix délibérative.

ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS

1. COMPLETUDE

La complétude des dossiers constitue un critère de recevabilité des manifestations d'intérêts et des offres finales. Néanmoins la collectivité se réserve le droit de questionner les porteurs d'offres sur les documents manquants à fournir.

2. MANIFESTATION D'INTERET

2.1 Contenu et format des dossiers

Les groupements sont invités à remettre les documents, rédigés en français, listés ci-dessous:

Livable 1: Présentation du groupement / équipe projet (10 pages maximum)

- Note de motivation de l'équipe
- Présentation des membres (mandataire + ensemble des membres de l'équipe) avec lettre d'engagement pour chacun d'eux
- Organisation
- Références; cahier exhaustif + une sélection de 3 à 5 références significatives

Livable 2: Présentation du projet

Notes sur les intentions urbaines et programmatiques (10 pages maximum) :

- Les intentions urbaines, architecturales, paysagères, programmatiques, environnementales ;
- La compréhension des enjeux ;
- Le positionnement stratégique ;
- Une note d'innovation, avec si possible des illustrations de référence (4 pages maximum)
- La méthodologie de projet.

Livable 3: Capacités économiques, financières et/ou techniques

- Chiffres d'affaires
- Etats financiers des trois derniers exercices clos
- Formulaire K-Bis
- Le cas échéant, une estimation du niveau des engagements des investisseurs et financeurs pressentis pour le projet, ainsi que les modalités juridiques de ces engagements
- Les modalités de rémunération de l'équipe de maîtrise d'œuvre

2.2 Conditions de remise des manifestations d'intérêt

Les candidats sont invités à remettre leur dossier sous la forme de dossiers en version papier et en version dématérialisée. Ils devront être adressés à :

**Mairie de Nemours
Service Action Cœur de Ville
39 rue du Docteur Chopy
CS 60410
77797 NEMOURS CEDEX**

L'enveloppe devra porter la mention « **AAP Réinventons nos cœurs de ville – NE PAS OUVRIR** »

Le rendu est fixé au 21 octobre 2019 – 12h.

Les dossiers dématérialisés sont à envoyer via We Transfer à l'adresse mail suivante : alexandra.goepfert@ville-nemours.fr .

3. OFFRES

3.1 Contenu et format des dossiers

Les candidats invités à remettre une offre devront remettre les documents suivants :

Notice explicative du projet (20 à 30 pages maximum)

- Vision
- Présentation du projet incluant des éléments sur les modalités de concertation, sur les innovations, sur l'intégration architecturale en site classé, etc.
- Justification du projet
- Illustrations minimum attendues
 - o situation urbaine
 - o plan masse
 - o plans, coupes, façades
 - o documents libres
 - o tableau de surfaces de programmes
 - o deux perspectives 3D du projet

Notice juridique et financière

- Répartition des différents maîtres d'ouvrage et investisseur par type de programme
- Lettres d'engagement des membres du groupement
- Conditions suspensives
- Bilans de l'opération pour justifier les charges foncières et/ou les loyers proposés (document type en annexe)
- Conditions de gestion
- Stratégie de commercialisation (prix de sortie et phasage)
- Projet de promesse ou de bail (document type en annexe)
- Engagement sur le montant des travaux
- Engagement sur la charge foncière proposée ou le loyer proposé

Notice des modalités de mise en œuvre

- Organisation et modalités de travail avec la ville, les partenaires et les habitants
- Planning détaillé de l'opération avec les catégories suivantes :
 - Etudes pré-opérationnelles
 - Signature d'un compromis de vente le cas échéant
 - Dépôt du PC
 - Signature d'un acte authentique
 - Engagements des travaux
 - Commercialisation

Synthèse (maximum 2 pages) qui reprend les principaux éléments de l'offre

3.2 Conditions de remise des offres

Les candidats sont invités à remettre leur dossier sous la forme de dossiers en version papiers et en version dématérialisée. Ils devront être adressés à :

Mairie de Nemours
Service Action Cœur de Ville
39 rue du Docteur Chopy
CS 60410
77797 NEMOURS CEDEX

L'enveloppe devra porter la mention « AAP Réinventons nos cœurs de ville – NE PAS OUVRIR »

La date du rendu sera fixé ultérieurement.

3.3 Modalités d'échange avec les candidats

Les candidats pourront poser des questions via la plateforme en ligne.

Organisation d'auditions

La collectivité entrera librement en négociation un ou plusieurs groupements d'opérateurs afin notamment de préciser le niveau d'engagement juridique, financier, programmatique et performanciel qu'ils assument. Le cas échéant, les groupements finalistes pourront être invités à soutenir oralement leur offre devant le jury. Cette présentation pourra s'appuyer sur des supports et comprendre temps de questions-réponses avec les groupements.

ARTICLE 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE

Les équipes candidates sont informées que les informations, pièces et éléments transmis à la ville de Nemours à l'occasion de la présente consultation sont couvertes par le respect d'une règle stricte de confidentialité. Toutefois, il est rappelé qu'en application des articles L. 311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, au terme de la procédure d'appel à projets, la collectivité pourra être conduite à communiquer aux personnes en faisant la demande : les orientations générales des projets finalement non retenus et l'offre du lauréat de l'appel à projets.

Les groupements d'opérateurs s'interdisent de communiquer à des tiers les éléments portés à leur connaissance au cours d'éventuelles négociations avec la collectivité.

ARTICLE 7 : DROITS D'AUTEUR

Le lauréat de l'appel à projet cède à la collectivité à l'initiative de l'appel à projet et aux partenaires ayant contribué à la mise en œuvre de cet appel à projet, notamment l'Etat, à titre exclusif, pour toute la durée légale des droits d'auteur, les droits de propriété intellectuelle qu'il détient ou qu'il a obtenus de l'auteur sur les prestations accomplies en exécution du marché. Ces droits comprennent, notamment :

- Pour le droit de reproduction : le droit de reproduire, de faire reproduire ou d'autoriser un tiers à reproduire, sans limitation de nombre, tout ou partie des résultats, sur tout support et/ou moyen notamment support papier, optique, magnétique, numérique, informatique ou électronique ; reproduction au sein d'une base de données ou photothèque analogique ou numérique ;
- pour le droit de représentation : le droit de représenter, de faire représenter ou d'autoriser un tiers à représenter les résultats par tout moyen de diffusion, notamment par voie d'exposition, et/ou support électronique, numérique, informatique, télématique, de télécommunications et de communication électronique, par les réseaux notamment internet et/ou intranet et ce, auprès du public en général ou de catégories de public en particulier.



Contact



GOEPFERT Alexandra

alexandra.goepfert@ville-nemours.fr
01 64 78 40 25

NEMOURS

Site du « foyer Dumée »

77 – Seine-et-Marne

LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Accueil de services publics et activités en rez-de-chaussée, aménagement de logements dans les étages

— Nos atouts

● **Contexte urbain** : Nemours assure une fonction de centralité importante au sein de la Communauté de communes du Pays de Nemours. La ville bénéficie sur son territoire de l'implantation de nombreuses entreprises. L'activité économique est ainsi représentée par les secteurs de l'industrie, de la construction et de l'agriculture. Par ailleurs, la ville jouit d'un patrimoine paysager

exceptionnel, le centre-ville de Nemours étant bordé par le Loing, rivière affluente de la Seine. La commune est aussi desservie par un réseau routier et autoroutier important.

● **Ambition « Action Cœur de Ville »** : L'un des principaux enjeux du programme « Action Cœur de Ville » est de redynamiser le centre-ville par des actions sur le commerce, l'habitat et le tourisme afin de permettre sa réappropriation par les habitants.

— Notre site « Réinventons »

● Situé en plein centre-ville de Nemours, à proximité d'un parking et bordé par un bras d'eau « Les Petits Fossés », cet ancien hospice est desservi par la rue du Docteur-Dumée, bénéficiant d'un aménagement au sol semi-piéton. La façade rue du Docteur-Dumée, repère local, serait à conserver.

● La bâtisse du XVI^e siècle, autrefois une des nombreuses dépendances de l'Hôtel-Dieu, se compose d'un rez-de-chaussée et de deux étages. Les étages sont divisés en 3 appartements et les combles forment un grand grenier partiellement aménagé.

— Occupation actuelle : Vacant



Localisation

Cœur de ville
Rue du Docteur-Dumée
77140 Nemours

Nombre d'habitants

13300

Référence cadastrale

Parcelle AW 128

Caractéristiques du site

MAÎTRISE FONCIÈRE

Propriétaire actuel : Ville de Nemours

SUPERFICIE

Surface parcelle : 923 m²

Surface de plancher actuelle : 1000 m²

ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Diagnostic des actions à engager pour la dynamisation du centre-ville, Ville de Nemours 2012

Nemours, étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, CDHU 2006

Étude sur la réhabilitation et l'aménagement du foyer Dumée et du site de l'ancienne mairie, CCTP, Ville de Nemours 2019

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le site est grevé de plusieurs servitudes :

- servitude de protection des Monuments historiques classés ou inscrits pour l'église Saint-Jean-Baptiste

- servitude de halage et de marchepied : « Rives du Loing »

- plan de prévention du risque inondation : « Vallée du Loing de Château-Landon à Fontainebleau » en zone verte

- servitude de non aedificandi d'une profondeur de 10 mètres pour la partie de terrain située au bord des Petits Fossés



DOSSIER DIAGNOSTIC

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL DU FOYER, 7 RUE DU DOCTEUR DUMÉE À NEMOURS

I - PRESENTATION SOMMAIRE ET HISTORIQUE

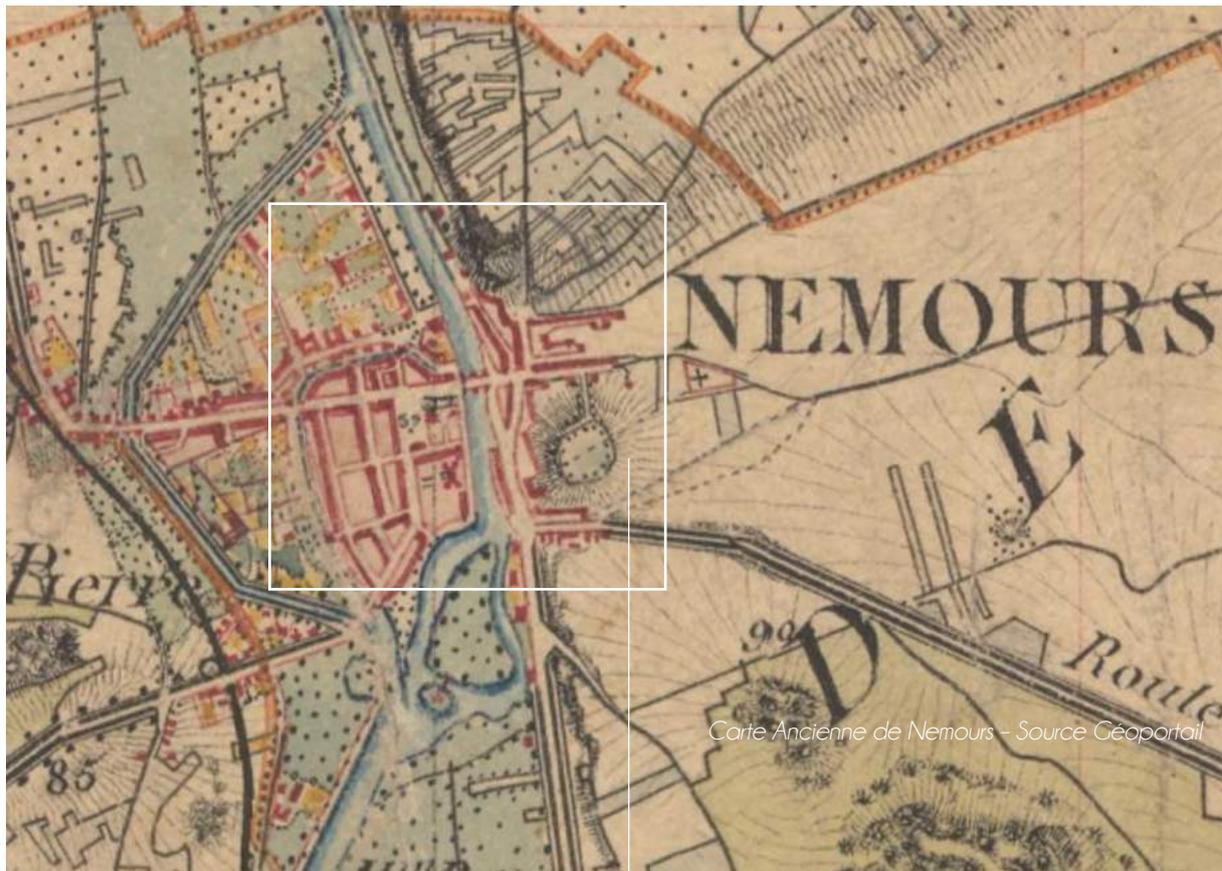
Avant de présenter le bâtiment concerné, il semble important de rappeler très sommairement l'histoire de Nemours afin de mieux comprendre le contexte et illustrer la richesse historique qu'offre la ville.

Au début du XII^{ème} siècle, la ville de Nemours n'était que marécages insalubres rendant la ville peu hospitalière. De par sa situation géographique unique, Gauthier 1^{er}, au service du roi de France Louis VII, fit entreprendre au XII^{ème} siècle l'édification du Château de Nemours et parallèlement celle de l'église. A travers ces édifices, le Seigneur de Nemours y voit l'occasion de concurrencer le culte voué à Saint Mathurin à Larchant et d'asseoir son prestige. Cette époque marque le début de l'essor économique de la ville.

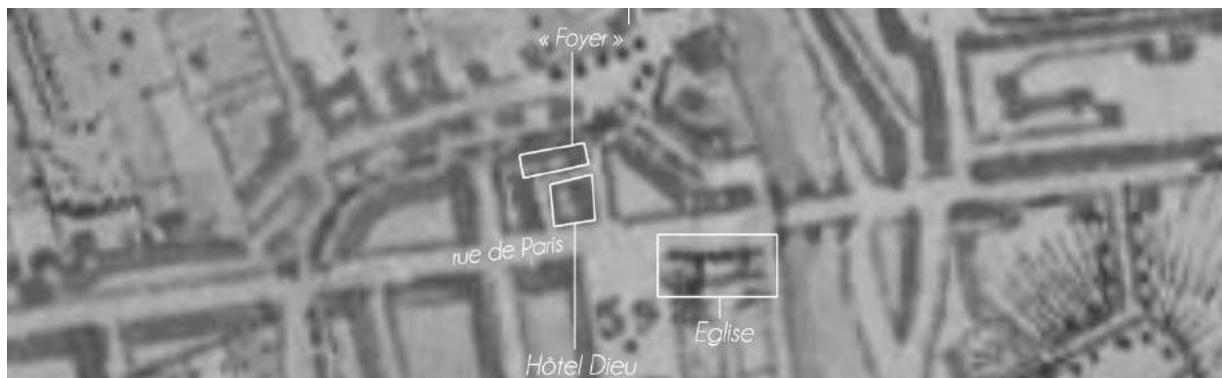


De par cette nouvelle dynamique économique, Gauthier 1^{er} fait édifier un hôtel-Dieu destiné à accueillir les pèlerins et malades venant prier Saint Jean Baptiste. L'hôtel-Dieu est, avec les églises et certains châteaux, parmi les créations les plus durables du moyen âge. Dans une société où la religion était omniprésente, leur multiplication s'explique par l'idée profondément chrétienne que les pauvres sont les représentant du Christ sur terre. D'où ce nom de « maison de Dieu » qui a longtemps prévalu sur celui d'hôpital et une conception peu médicalisée, où les soins donnés aux « pauvres malades » visent autant à secourir matériellement et spirituellement le pauvre qu'à guérir le malade.

L'hôtel Dieu de Nemours situé face à l'église était délimité par l'actuelle rue de Paris, la rue du cimetière actuelle rue du Dr Dumée et la rue de la Bredauche. A ce jour, il ne reste rien de ce dite hôtel Dieu.



Carte Ancienne de Nemours - Source Géoportail



Le Foyer se situe plus loin dans la rue du Dr Dumée, bâtiment cédé par l'hôtel Dieu ou il fût créé au début du XVIème siècle l'institution des Dames de St Louis qui fut la première école de la ville. C'est là que dans la suite s'installa le culte protestant et fut créé le « foyer », longtemps un Centre culturel de l'église réformée.

II - DESCRIPTION DU FOYER

Le Foyer est accessible depuis la rue du Dr Dumée et de la Rue de la Bredauche et constitué de plusieurs bâtiments édifés à différentes époques. A la lecture architecturale de l'immeuble on constate que le bâtiment a été conçu entre le XVI et XXème siècle.

En effet, l'immeuble est constitué de 3 corps de bâtiments distinct. Dans un Premier temps a été édifié le bâtiment sur rue du Dr Dumée, significatif du front bâti de la rue, présente des ouvrages constructifs, des matériaux et des volumes significatifs de l'époque du XVIème siècle.



Le bâtiment sur la rue du Dr Dumée, édifié sur 2 niveaux, présente une façade percée de grandes ouvertures tramant régulièrement l'ensemble. Ce bâti, construit en maçonnerie de moellons recouvert d'enduit plein, est délimité en partie haute par une corniche en plâtre sobre et souligné par un soubassement recouvert d'un enduit partiellement manquant.



Les ensembles menuisier sont pourvus de moulures ajoutées en plâtre d'esthétique simple et régulier. L'entrée principale donnant accès à un porche est quant à elle un peu plus travaillée marquant l'accès principale du bâtiment. L'accès secondaire est quant à lui travaillé de façon similaire aux fenêtres permettant de hiérarchiser les différents accès. Il est possible que cet accès fût initialement une simple fenêtre puis modifié pour les besoins des utilisateurs.



On remarque une pierre de chaînage d'angle à l'ouest de la façade, témoin d'une architecture ancienne recouverte d'enduit et de plâtre.

Le bâtiment est coiffé d'une couverture à double pente en tuiles plates petits moules et percée de lucarnes à la capucine en bois couvertes également en tuiles.



Après avoir emprunter la porte principale, on accède à un porche offrant une hauteur sous plafond de plus de 3,50 m. On peut distinguer la structure des planchers haut constitués de solives en bois reposant sur des liernes qui reposent elles-mêmes sur des corbeaux en pierre partiellement sculptés. On distingue nettement le harpage d'angle en pierre de taille.



Depuis ce passage on accède aux espaces intérieurs. A gauche, de petits espaces techniques où se situe la chaufferie de l'immeuble puis à droite de ce passage, après avoir emprunté un emmarchement en pierre, on accède à une grande salle lumineuse et haute sous plafond. Les espaces intérieurs sont surélevés de plusieurs emmarchements situant le niveau en hauteur par rapport au sol de la rue. Dans le fond de cette pièce, on remarque une petite courette intérieure, clos de murs, permettant aux aménagements intérieurs de profiter d'un éclairage naturelle complémentaire. Depuis cette petite courette, un escalier en pierre permet l'accès aux caves (non accessibles lors de la visite)



vue de la grande salle accessible depuis le porche



vue depuis la courette intérieure



vue intérieure de la courette

On accède aux niveaux supérieurs, par un escalier caractéristique du XVII^e siècle, implanté au fond à gauche du porche, constitué de garde-corps à balustres à doubles poires, main courante, nez-de-marches en bois et tomettes de remplissage. Cet espace est éclairé grâce à des percements donnants dans la petite courette intérieure



Le premier niveau de cet immeuble offre des espaces et volumes très intéressants et traversant de lumière naturelle. Le palier du premier étage, donne accès à un premier logement conçu en duplex. Les structures des planchers sont partiellement visibles suite à l'absence de remplissage et de sol témoin des nombreuses interventions de l'homme. Les planchers bois reposent sur des corbeaux en bois sculptés. Les murs sont enduits de plâtre généralement dégradé. On note l'instabilité de plusieurs planchers de l'appartement.



*Etalement du plancher haut significatif de l'instabilité
Absence partielle de plancher*

Le second appartement, offre des volumes à plus de 3m sous plafonds traversant et ouverts vers la petite courette intérieure. Les structures sont habillées de plâtre, les murs du séjour généralement habillés en bois et les sols sont recouverts de tomettes hexagonales



De retour dans cet escalier, emblème d'une époque de construction, on accède aux niveaux supérieurs du corps de bâtiment édifié dans le prolongement de l'immeuble sur rue. Le premier étage n'a pas pu être visité par faute d'accès. Cependant, nous avons pu accéder aux combles du bâtiment, offrant un vaste plateau non aménagé au sol couvert de tomettes carrées. On aperçoit la charpente du bâtiment constitué de fermes et entrails, partiellement « réparés ». Ces réparations sont visibles par la mise en place de tirants et le remplacement de certaines pièces de bois.

Depuis ce volume, dépourvue d'ouvertures en toitures, les bois de charpente en sapin et la présence d'un écran de sous toiture visible sur un versant, sont le témoin d'intervention récente sur le bâtiment. L'accès au rez-de-chaussée de cet immeuble n'est possible que depuis le passage du porche.



De retour au rez-de-chaussée, dans le prolongement du passage du porche au sol pavé, on accède à la cour intérieure de l'immeuble, clos d'un haut mur de clôture longeant la rue de la Bredauche percé d'un portail métallique, scandé de pilastres en pierres, permettant le double accès à la propriété.



A l'est de cette cour intérieure se situe le bâtiment édifié dans le prolongement de l'immeuble sur rue. De par la lecture des superpositions de toiture et l'absence de lecture d'une partie des pierres d'encadrement de l'arc en anse de panier d'accès au porche il convient de lire que le bâtiment central a été ajouté.



Ce bâtiment est composé de deux niveaux et de combles coiffé d'une couverture en tuiles plate petits moules à deux versant. De par son implantation, la façade sur cour est seulement percée d'ouvertures régulières de tailles et dispositions récentes. Le rez-de-chaussée accessible depuis la cour, offre de petits volumes bas de plafond certainement destinés en espaces de stockage. La façade couverte d'un enduit plein masque les structures en pierres visibles depuis l'intérieur.

Ce bâtiment est le témoin de nombreuses modifications réalisés lors des dernières décennies. La compréhension architecturale des lieux est assez compliquée de par l'amorce de plusieurs planchers, escaliers rajoutés perturbant la lecture des espaces et des lieux.

On aperçoit plusieurs témoins d'une architecture ancienne masqués sous nombreuses couches d'enduit et de plâtre.



Dans le prolongement de ce bâtiment au fond de la rue de la Bredauche et en dehors du mur de clôture, vient se raccrocher un immeuble témoin d'une architecture plus récente. Ce bâtiment construit sur 2 niveaux en briques et moellons, coiffé d'une couverture en zinc à tasseaux n'est accessible que par le bâtiment central. La façade sur la rue de la Bredauche est percée de 4 grandes ouvertures dépourvue d'un accès. La façade nord est quant à elle percée de larges ouvertures et offre un accès et une vue agréable vers un jardin bordant un bras du Loing.



Ce bâtiment offre deux vastes plateaux dépourvus d'aménagements intérieurs. Ces grands volumes laissent la visibilité sur la structure intérieure constituée de poutres métalliques et de poteaux en fontes, témoin d'une architecture de la fin du XIXème début XXème siècle.



III - ETAT SANITAIRE

L'ensemble des bâtiments sont dans un état de vétusté prononcé, dont certains désordres compromettent la pérennité des ouvrages.

Maçonnerie

La façade sur la rue du Dr Dumée ainsi que les façades sur la courette intérieure sont touchées par les remontées capillaires plus ou moins importantes, qui dégradent les enduits et laisse les maçonneries à vifs.

Le décollement, le gonflement et la chute des enduits des façades sont localisés et évolutifs. Ces phénomènes ont pour conséquence d'exposer les maçonneries aux intempéries, ce qui contribue à altérer le mortier des enduits et des joints et à déstabiliser les maçonneries. La réfection des enduits est nécessaire afin d'assurer la pérennité des maçonneries et la mise en valeur de l'immeuble.

On remarque le couvrement de plusieurs façades en enduit hydraulique moderne et inadapté qu'il convient de piocher en intégralité afin de restituer les modénatures masquées en sous face et pérenniser les ouvrages constructifs.

On remarque que la végétation s'est fixée en plusieurs endroits des façades de la courette intérieure et au nord du bâtiment moderne. Cette végétation est nocive pour les maçonneries car elle s'alimente des substances minérales contenues dans les mortiers, participant ainsi à la dégradation générale des enduits et des joints de pierres. Sa neutralisation préalable puis son enlèvement avec précaution sont nécessaires à la préservation des maçonneries.



Vue depuis la courette illustrant la végétation et les remontées capillaires



Enduit hydraulique sur les façades de la cour

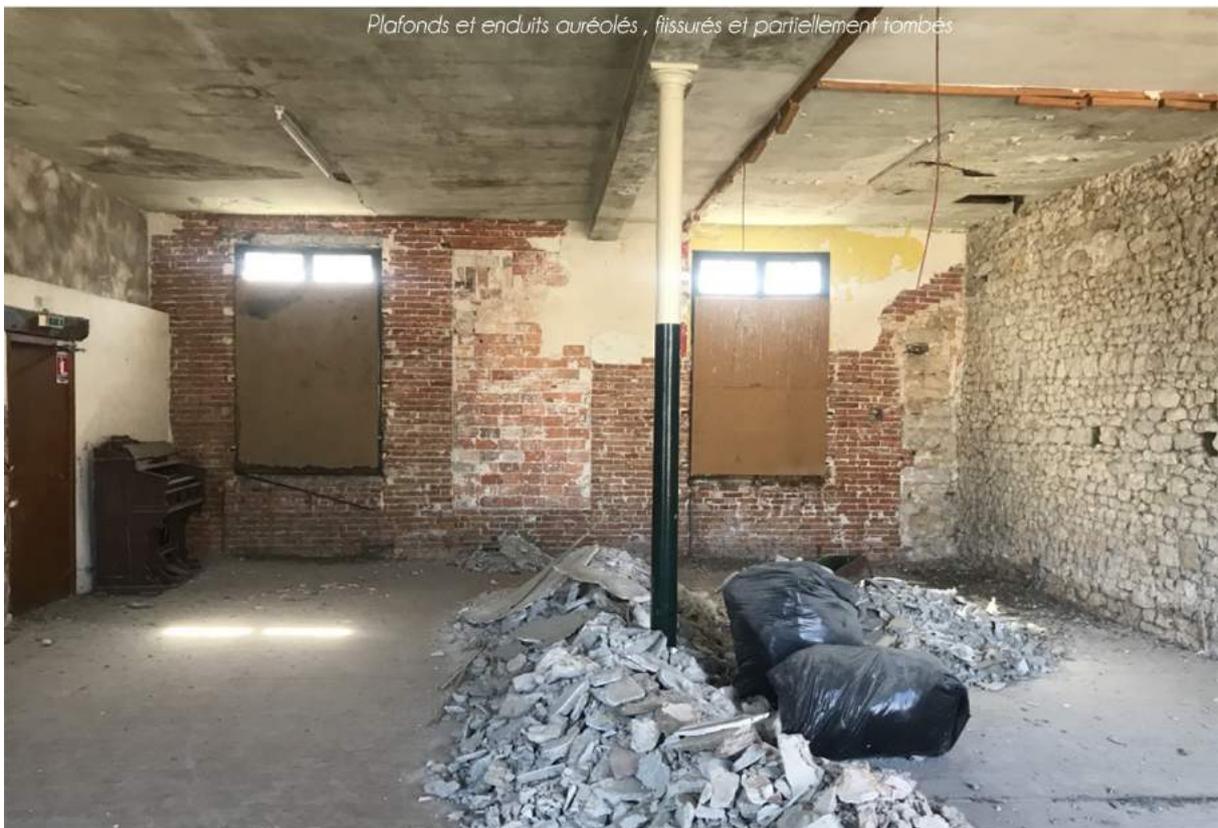


Décollement d'enduit rue de la Bredauche



Fissure de l'enduit de soubassement rue du Dr Dumée

Les enduits intérieurs sont généralement ruinés lié à l'absence d'entretien et l'absence de ventilation des locaux. En effet, les enduits plâtre et chaux sont généralement fissurés, gonflés et décollés. Afin de pérenniser les intérieurs et selon les futurs aménagements il convient de mettre à nu l'ensemble des maçonneries avant restauration.



Charpente / Planchers bois

Les charpentes visibles des différents bâtiments ne présentent pas de graves désordres structurels.

Cependant, quelques pièces de bois sont à renforcer ou à remplacer afin de pérenniser les ouvrages. En effet, la noue à la jonction du bâtiment du rue du Dr Dumée et du bâtiment centrale souffre d'infiltration répétée affectant les bois et certains assemblages. Les reprises réalisées dans la charpente du bâtiment centrale sont à vérifier. L'espacement du chevronnage semble trop important et les chevrons en sapin semblent être de section inadaptée.

La charpente de l'appartement en Duplex est également à vérifier dans son intégralité. Certaines pièces de bois semblent avoir soufferts d'infiltrations témoins de plusieurs chevrons ruinés.



L'ensemble des structures des planchers souffrent d'une vétusté avérée. Certains planchers sont absents, partiellement vidés et également avec des devers importants.

Afin de pérenniser les ouvrages et pour parfaire à une restauration exemplaire, il convient de vider les planchers permettant ainsi de sabler et vérifier l'ensemble des solivages. Les poutres masquées par les revêtements en plâtres sont à dégager en intégralité afin de visualiser les ouvrages et procéder à une restauration adaptée.

Couvertures

Les couvertures en tuiles plates du bâtiment central sont dans un état général convenable.

Cependant, les couvertures du bâtiment implantée sur la rue du Dr Dumée souffrent de vétusté prononcée. Les couvertures visibles depuis la courette intérieure, sont généralement hors d'usage. Nombreuses tuiles sont cassées, épauprées, ou tombées. Par ailleurs, la vétusté des tuiles est généralisée, en raison de la pulvérulence de la terre cuite qui favorise l'implantation de mousse et de lichens, dont la présence participe également à l'altération des tuiles.

Les ouvrages en mortier (faitage, rives, ruellées, égouts, solins,) sont partiellement décollés, fissurés ou tombés et n'assurent plus leur fonction. Il convient de reprendre ces ouvrages afin de pérenniser les charpentes.

Les gouttières et les descentes en place sont vétustes, bouchées, souvent percées et incomplètes. Il convient donc de prévoir leur remplacement pour éviter la dégradation des maçonneries par remontées capillaires.



Menuiseries

L'ensemble des menuiseries bois sont en simple vitrages et généralement hors d'usage. Nombreuses menuiseries sont cassées et partiellement manquantes. Leur remplacement est indispensable afin de répondre aux nouveaux besoins et adapté au projet de réhabilitation conforme à la réglementation en vigueur.

Le portail d'accès à la cour intérieur est inadapté à l'ouvrage et ne participe pas à la lecture ancienne du mur de clôture. Il convient de revoir le dessin de cet ouvrage afin de répondre au nouveau projet adapté à l'histoire du bâti.

Réseaux

L'ensemble des installations techniques sont hors d'usage. Il est indispensable de revoir l'intégralité des réseaux lors du projet de réhabilitation afin de répondre aux besoins des futurs utilisateurs

IV – CONCLUSION

Le foyer témoin d'une architecture ancienne participe à la richesse du patrimoine bâti de la ville de Nemours. L'histoire des bâtiments est à prendre en compte dans le projet de restauration pour offrir une alliance raisonnée entre patrimoine et modernité en vue d'obtenir une harmonieuse cohabitation des époques de construction.

Les volumes et le potentiel des bâtiments permettent d'imaginer un projet de réhabilitation permettant une vraie cohabitation entre architecture ancienne et contemporaine.

Selon les besoins de la ville il convient de réfléchir à un projet permettant :

- De proposer des aménagements adaptés aux besoins de la ville et s'intégrant dans une démarche globale
- D'étudier les impacts de ces aménagements sur les bâtiments et le cœur de ville
- D'adapter l'aménagement selon les contraintes techniques, réglementaire architecturale des bâtis
- D'assurer la mise en valeur des éléments patrimoniaux riches tant à l'intérieur qu'à l'extérieur