

Lydia Louviot

De: [REDACTED]
Envoyé: mercredi 5 février 2025 11:10
À: enquetes.publiques@ville-nemours.fr
Objet: Enquête modification du PLU
Pièces jointes: PLU Nemours.pdf

Bonjour monsieur le commissaire enquêteur,

veuillez trouver, ci-joint, mes questions et observations quant à la modification du PLU de la ville de Nemours.

Bien cordialement,

Pierre Martin

Monsieur le commissaire enquêteur,

L'étude technique, présentée par la SEM, est une étude structurelle. Elle se doit de vérifier les éléments structuraux, à savoir les murs qui sont porteurs ou non, identifier les pathologies, les malfaçons, l'épaisseur des murs, donner des résultats de sondages. Il ne s'agit pas de voir les désordres superficiels.

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

C'est donc bien une étude justifiant la démolition pour construire du neuf et non une étude structurelle pour savoir si le bâtiment est réhabilitable !

Les arguments page 5 : hauteur sous plafond désuètes, normes handicapées, surfaces exigües ne concernent que des normes de construction neuve de logements.

Pour les maçonneries, le bâtiment sur rue étant recouvert d'enduit, comment peut-on en déduire qu'il est à démolir ! Les photographies, mise à part celles au niveau du mur sous la charpente, ne sont absolument pas révélatrices d'un quelconque état des murs porteurs. Les enduits sont à revoir, comme dans toutes constructions anciennes.

Une partie de la charpente de certains bâtiments sont à revoir mais il n'est pas dit lesquels.

Les planchers et les dallages sont à reprendre comme dans toutes construction ancienne. En

revanche, il n'est pas fait mention de l'escalier du XVII siècle ni des charpente reprises :

Enfin, la 2eme étude ne peut rien dire sur les fondations, élément essentiel, comme la stabilité des murs, dans une étude de structure.

Nous ne sommes pas du tout convaincus par cette étude.

HYPOTHESES GENERALES

BOIS MASSIF

Calcul de la section

Photographies des planchers dégradés

Exemple de calcul sortis de rien et pas en rapport avec le projet !!!!!



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



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



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



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

Oui, l'enduit est parti mais la structure est bonne !

Par contre, dans l'expertise faite par la ville en 2019 par Arch'She, il est indiqué que « le bâtiment sur rue, qui date du 16e siècle, a des murs en moellon recouvert d'enduits peints. À l'intérieur il y a des blocs en pierre de taille ». « Les solives en bois reposent sur des liernes qui reposent elles-mêmes sur des corbeaux en pierre partiellement sculptés ». Les liernes permettent de bien stabiliser la structure. **Dans le bâtiment sur cour, il y a un escalier typique du dix-septième siècle.** »

Cependant, il n'y a pas eu de chiffrage de cette réhabilitation, qui aurait pu justifier éventuellement la révision du PLU, tout comme dans la deuxième expertise.

Une belle charpente !



Les études attendues pour réviser le PLU ne devraient-elles pas concerner le coût des réhabilitations et non directement un permis de construire qui entérine la révision du PLU ?

Rappel de l'étude commandée par la Ville en 2019

Dans l'expertise réalisée par le bureau d'études Arch'She concernant l'état du bâtiment sur rue, l'architecte note : « 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. » elle note un peu plus loin : « La réfection des enduits est nécessaire afin d'assurer la pérennité des maçonneries et la mise en valeur de l'immeuble. » Il n'y avait donc en 2019 pas d'impossibilité de réhabiliter ce bâtiment. Celui-ci appartenant à la commune, comment se fait-il qu'il se serait dégradé autant en quelques années pour devenir une ruine ?

De même pour la toiture elle indique : « 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. Même la toiture n'est pas à refaire complètement.

En conclusion elle indique

« 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, réglementaires architecturales des bâtis
- D'assurer la mise en valeur des éléments patrimoniaux riches tant à l'intérieur qu'à l'extérieur »

Pour la révision du PLU, ne faudrait-il pas une étude réalisée par un bureau d'étude neutre qui réponde réellement à la question : le bâtiment, considéré comme un élément du patrimoine de la ville, peut-il être réhabilité et comment ?

Dans la délibération du 4 avril 2024, le Conseil municipal indique que les bâtiments qu'il ne veut plus conserver comme patrimoine dans l'OAP numéro 12 « ne sont plus compatibles avec l'évolution des normes de la construction et la requalification indispensable de certains immeubles en état de vétusté. »

Nous aimerions savoir de quelles normes de construction et de réhabilitation il s'agit ? Faudrait-il dans ce cas démolir tous les bâtiments anciens ? N'est les programmes qui ne sont pas en adéquation avec les bâtiments quand vous voulez mettre du logement par exemple dans un bâtiment qui a toujours servi à des équipements associatifs ?

Serait-il possible d'avoir une étude structurel réalisé par un bureau d'études indépendant dont l'objet de l'étude serait de définir si le bâtiment du foyer peut être réhabilitable structurellement et pour le moins si la façade sur rue peut être conservée, car la SEM qui souhaite démolir le bâtiment proposera forcément une conclusion dans ce sens ?

Veillez accepter mes salutations distinguées

Pierre Martin