

REVISION ALLEGEE DU PLU DE NEMOURS

CR n°4

Réunion d'examen conjoint du projet par les Personnes Publiques Associées
Le 5 novembre 2024, Mairie de Nemours

Participants

Cf. feuille d'émargement.

Rappel du contexte

Monsieur ROUX accueille les Personnes Publiques Associées présentes à la réunion et les remercie de l'intérêt porté au projet de révision allégée du PLU de Nemours. Il rappelle que la réunion d'examen conjoint est obligatoire au titre du Code de l'Urbanisme.

Madame SAVROT, en amont de la présentation des modifications envisagées du PLU, explique que cette procédure a pour objectif de faire évoluer l'OAP n°12 « Valorisation du patrimoine », en adaptant les dispositions réglementaires applicables à quatre des quarante-trois « fiches patrimoine » qui constituent cette OAP. Les modifications apportées entrent toutes dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », sur des volets différents (équipement, économie, habitat, ...), avec une volonté commune de favoriser le dynamisme du centre-ville de Nemours. Les modifications viennent répondre à des projets à plus ou moins long terme, portés ou soutenus par la commune de Nemours.

Présentation des modifications du PLU dans le cadre de la révision allégée n°1

Madame SAVROT précise que les modifications concernent les fiches patrimoine suivantes :

- Fiche n°8 : bibliothèque et ancienne mairie ;
- Fiche n°18 : pharmacie
- Fiche n°41 : Foyer Dumée
- Fiche n°43 : moulin

➤ Fiche n°8 : la bibliothèque et l'ancienne mairie

Madame SAVROT rappelle que la commune a pour projet la création d'une médiathèque, qui nécessite la démolition d'une partie de l'ensemble du bâti qui est concerné par cette fiche patrimoine. Un réajustement du périmètre d'application de cette fiche est proposé dans le cadre de la révision allégée n°1, avec des précisions apportées quant aux dispositions réglementaires applicables pour la sauvegarde et la valorisation de l'architecture.

Madame LEFEVRE souligne que le bâtiment de la bibliothèque présente un certain cachet, en particulier la façade le long du Loing. Il est rappelé que l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a déjà connaissance du projet de médiathèque, qui motive cet ajustement du PLU, et qu'il sera important de se conformer aux prescriptions qui seront édictées dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Mention est faite de l'exposition du site au risque inondation, avec la nécessité de respecter les hauteurs réglementaires fixées dans le PPRi et de tenir compte des inondations de 2016 pour l'aménagement intérieur du bâtiment.

- Monsieur BIGOT précise que l'aménagement du bâtiment devra non seulement tenir compte des prescriptions liées au risque inondation, mais aussi celles liées au classement en tant qu'« Etablissement Recevant du Public » (ERP) avec des mesures notamment pour l'accès des personnes à mobilité réduite.
- Monsieur ROUX explique qu'en 2016, la bibliothèque a été inondée à 30 cm. En conséquence, des travaux et des aménagements techniques spécifiques ont été réalisés depuis dans le bâtiment (ex : câbles et prises électriques en hauteur). Cela sera poursuivi pour la médiathèque.

Madame LEFEVRE confirme que ce projet rentre dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville ».

Monsieur ROUX ajoute que les parties de l'ensemble bâti qui sont exclues du périmètre d'application de la fiche patrimoine sont celles qui présentent un moindre intérêt architectural. Les éléments forts et distinctifs du point de vue architectural sont maintenus dans l'OAP mais aussi dans le projet. D'ailleurs, des échanges avec l'ABF ont déjà eu lieu sur ce projet, notamment pour l'écriture du programme en amont du lancement du concours d'architecture associé.

Madame LEFEVRE interroge la commune sur l'utilisation du bâtiment de l'ancienne mairie par des associations actuellement, et la situation pour l'avenir.

- Monsieur ROUX indique qu'il y a bien des associations qui utilisent aujourd'hui le bâtiment, notamment le club de bridge. Ces associations seront amenées à changer d'espace lorsque que le projet se concrétisera.

Avis favorable des PPA présentes pour les modifications apportées à la fiche n°8.

➤ Fiche n°18 : la pharmacie

Madame SAVROT explique que la commune envisage à plus ou moins long terme de réaménager la Place de la République. Afin de ne pas trop se contraindre dans les solutions d'aménagement, la commune souhaite lever les prescriptions applicables au sein de l'OAP n°12 pour le bâtiment de la pharmacie, qui est implanté à l'extrémité de la Place, en supprimant la fiche patrimoine associée. A ce stade, aucun projet précis d'aménagement de la Place n'est défini.

Madame LEFEVRE émet une réserve quant à la suppression de cette fiche patrimoine, car aucun projet n'est pour le moment défini. Il est probable que ce projet soit réalisé après les prochaines élections municipales (2026), ce qui peut conduire à une évolution du projet et des considérations en matière de préservation du patrimoine. En conséquence, la suppression de la fiche n°18 semble prématurée.

- Monsieur REMOND ajoute que ce bâtiment, outre ses éventuelles qualités architecturales, a aussi une valeur affective et identitaire.

Madame SAVROT précise que la suppression de la fiche patrimoniale ne sous-entend pas nécessairement que le bâtiment sera démoli. Il est possible que le projet de réaménagement de la place qui sera choisi par la Municipalité compose avec le bâtiment actuel de la pharmacie. En complément, le site est inclus dans le périmètre de 500 mètres autour de plusieurs Monuments Historiques ; l'avis de l'ABF sera donc sollicité quant à l'aménagement du site, ce qui est gage d'une certaine qualité.

- Madame LOUVIOT ajoute qu'à ce jour l'ABF n'a pas encore été consulté car il n'y a pas de projet défini.

Madame DUFEU estime que le bâtiment a aussi un intérêt commercial et représente un attachement pour les habitants. Qu'en est-il du devenir de la pharmacie si le bâtiment était amené à disparaître ?

- Madame LOUVIOT indique qu'actuellement la pharmacie est à l'étroit dans ce bâtiment. Un déménagement de la pharmacie dans un local plus grand pourrait être envisagé, mais l'intérêt serait de la garder dans le centre-ville.

Monsieur BIGOT précise qu'il y a plusieurs contraintes cumulées sur ce bâtiment : propriété privée, périmètres ABF, prescriptions spécifiques du PLU, etc.

Les PPA présentes, et notamment la DDT, émettent des réserves quant à la suppression de la fiche n°18, qui paraît prématurée vis-à-vis du projet pas encore abouti d'aménagement de la Place de la République.

➤ Fiche n°41 : le Foyer Dumée

Madame SAVROT explique que la commune est propriétaire du bâtiment dit « Foyer Dumée », inoccupé depuis plusieurs années. L'état global du bâtiment et sa structure rendent très compliquée sa réhabilitation. Ainsi, la commune soutient le projet de la SEM du Pays de Fontainebleau qui envisage la démolition du bâtiment pour reconstruire un ensemble bâti accueillant une trentaine de logements. Cela permettra de proposer une offre de logements diversifiée dans le centre-ville, avec une attention

portée sur la qualité architecturale du futur bâtiment, via une reprise des codes architecturaux du bâtiment actuel (notamment la façade).

- Madame LOUVIOT ajoute que le projet a été présenté à l'ABF et validé techniquement. Un avis officiel sera rendu dans le cadre de l'instruction du permis de construire, à la suite de l'approbation de la procédure de révision allégée.

Madame LEFEVRE souligne que ce projet a suscité de l'opposition au sein de la population locale. Pour autant, il va permettre de proposer des logements neufs dans le centre-ville ; cette opération sera ainsi bénéfique pour la commune.

- Monsieur ROUX précise qu'actuellement il est impossible pour de jeunes ménages qui le souhaitent de s'installer dans le centre-ville de Nemours, faute de logements adaptés et répondant à leurs critères / besoins. Différentes tailles de logements seront proposés à travers ce programme.

Madame DUFEU remarque que l'installation de nouveaux ménages dans le centre-ville, grâce à une offre de logements adaptée et augmentée, favorisera la consommation au sein des commerces de proximité.

Madame LEFEVRE s'interroge sur l'impact du futur bâtiment en terme de luminosité sur les immeubles riverains, étant donné que celui-ci sera augmenté d'un étage par rapport au bâtiment actuel.

- Monsieur ROUX explique que la hauteur à l'égout par rapport au bâtiment actuel sera augmentée de seulement 90 cm. En effet, le rez-de-chaussée n'accueillera pas de logements mais seulement des places de parking, donc ce niveau sera moins haut que ceux accueillant des logements.

Avis favorable des PPA présentes pour la suppression de la fiche n°41

➤ Fiche n°43 : le Moulin

Madame SAVROT explique qu'à l'image de la fiche n°8, les modifications envisagées pour la fiche n°43 consistent en la délimitation d'un périmètre d'application plus précis, restreint au seul bâtiment du moulin (et non plus aux silos attenants) et en la précision des prescriptions applicables. L'objectif est notamment de permettre la réalisation d'un projet hôtelier dans le centre-ville, tout en valorisant l'architecture remarquable du moulin.

Madame LEFEVRE demande si des projets sont envisagés à ce stade pour les silos.

- Monsieur BIGOT indique qu'aucun projet n'est prévu à ce jour. Il est rappelé que lors de l'élaboration du PLU, le travail de repérage du patrimoine a été réalisé à l'échelle parcellaire et non à l'échelle de chaque bâtiment, ce qui explique l'inclusion des silos au sein du périmètre d'application de la fiche n°43, alors que ceux-ci présentent un moindre intérêt architectural (par rapport à l'ancien moulin).

Madame LEFEVRE attire l'attention de la commune sur la nécessité de procéder à une étude d'incidence sur le site Natura 2000 lors du dépôt du permis de construire.

Avis favorable des PPA présentes pour les modifications apportées à la fiche n°43.

Conclusion

Madame SAVROT conclut la réunion en rappelant que les ajustements apportés au PLU de Nemours dans le cadre de cette procédure de révision allégée n°1 répondent aux objectifs et orientations inscrits initialement dans le PADD. Cela concerne notamment la préservation et la valorisation du patrimoine, le développement de l'offre d'équipement, la volonté de diversification le parc de logements, etc.

Madame LEFEVRE valide le choix d'une révision allégée comme procédure pour l'évolution du PLU. Elle partage l'analyse quant à la réponse aux objectifs du PADD, et insiste sur l'inclusion des

modifications apportées au PLU et des projets envisagés au sein du programme « Action Cœur de Ville ». La DDT est ainsi favorable aux modifications apportées au PLU de Nemours dans le cadre de la révision allégée n°1, à l'exception de la fiche n°18 pour laquelle une réserve est posée quant à sa suppression. Un avis écrit de la DDT sera transmis à la commune.

- Madame SAVROT indique que les avis des PPA seront étudiés par les élus en amont de l'approbation de la procédure, en tenant compte des remarques qui seront formulées lors de l'enquête publique mais aussi des conclusions du commissaire enquêteur. Des ajustements pourront être apportés au dossier de révision allégée n°1 selon les souhaits de la commune de Nemours.

Aucune autre remarque n'est formulée sur le dossier de révision allégée n°1 du PLU de Nemours.

