

Département de Seine-et-Marne

Commune de NEMOURS

Enquête publique

Portant sur la Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

De la commune de *Nemours*



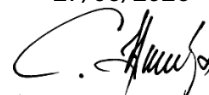
Vue de Nemours avec son église depuis la rive droite du Loing.

Conclusions et avis

Le Commissaire enquêteur

Christian HANNEZO

27/03/2025



Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250410-D-2025-22-DE
Date de réception préfecture : 17/04/2025

Sommaire

Chapitres	Désignation	Pages
1.	CONCLUSIONS	3
1.1.	Contexte générale	3
1.2.	Le PLU de Nemours	3
1.3.	Consultation de la MRAe	5
1.4.	Compatibilité avec le SCOT	5
1.5.	Compatibilité du projet avec le PADD	6
1.6.	Compatibilité du projet avec l'action cœur de ville	6
1.7.	Contraintes locales	7
1.8.	Avis favorable de la DDT	7
2.	RESULTATS DE L'ENQUETE	8
2.1.	Permanences du commissaire enquêteur	8
2.2.	Réception des observations du public	8
2.3.	Résultats des observations reçues	8
2.4.	Répartition des observations dans les rubriques du tableau d'analyse	9
3.	CONSTAT	11
4.	CLIMAT GENERAL DE L'ENQUETE	12
5.	CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	15
5.1.	Conclusions sur le choix de la procédure de révision allégée	15
5.2.	Conclusions générales	16
5.3.	Mon avis motivé	16

1. CONCLUSIONS

1.1. Contexte général

Par décision du 30 10 2024 référencée sous le numéro E24000085 / 77, le Tribunal Administratif de Melun a désigné Monsieur Christian HANNEZO, en qualité de Commissaire Enquêteur en vue de conduire l'enquête publique ayant pour objet la révision allégée n°1 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de NEMOURS.

Dans son arrêté d'enquête n° AG.2024 31 du 05 12 2024 Madame le maire de la commune de NEMOURS a prescrit une enquête publique relative à la révision allégée n°01 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de NEMOURS, pour une durée de 32 jours, à compter du 20 01 2025 au 21 02 2025.

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

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

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

1.2. Le PLU de NEMOURS

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

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

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

Le projet de révision allégée

Cette révision dite « allégée » a pour unique objet de faire évoluer l'OAP n°12 « Valorisation du patrimoine » en modifiant les fiches 8 et 43 et en supprimant les fiches 18 et 41.

L'objectif de cette OAP n°12 est d'identifier, par le biais d'une cartographie et de fiches patrimoniales, les éléments de paysage à protéger qui recouvrent des cœurs d'îlots végétalisés ou à végétaliser ainsi que les bâtiments dont l'architecture témoigne de l'histoire de Nemours et concourent à son identité et son attractivité.

Cette identification entraîne :

- pour le bâti, une interdiction de démolir et un encadrement de l'évolution du bâti en compatibilité avec les objectifs définis dans les fiches d'identification des bâtiments ;
- pour les espaces en verts, des restrictions de constructions ou d'installation telles qu'elles figurent au règlement (...).

Cependant, dans le cadre d'objectifs communaux et supracommunaux de création de logements, densification, valorisation du patrimoine, accueil touristique, création d'équipement public, certains projets doivent être réalisés mais sont contraints, voire irréalisables, si les obligations et prescriptions architecturales de l'OAP sont maintenues en l'état. Ainsi, par le biais de la révision allégée, la commune propose de modifier, ou de supprimer, les fiches décrites ci-dessous :

Fiche 8 ; ancienne mairie et bibliothèque

-2 et 4 rue Gaston Darley → Fiche modifiée : une partie des bâtiments de l'ancienne mairie sera démolie. La partie conservée sera reliée à la bibliothèque actuelle pour créer une médiathèque.



Fiche 18 ; pharmacie - 24 rue Gaston Darley → Fiche supprimée pour permettre à moyen terme une éventuelle démolition en vue d'un réaménagement de la place.



Fiche 41 ; ancien foyer - 7 rue Dumée et rue de la Bredauche → Fiche supprimée pour permettre la démolition du bâtiment inoccupé depuis 15 ans en vue de créer 1 immeuble à usage d'habitation de 18 logements (lot1). Ce projet vient en complément du projet de démolition/reconstruction d'un bâtiment d'habitation de 13 logements situé en face, dans la même rue (lot 2). La SEM Pays de Fontainebleau est maître d'ouvrage.



Fiche 43 ; les moulins - bord de Loing → Fiche modifiée pour retirer de la fiche la partie concernant les silos : les moulins sont maintenus en protection patrimoniale dans un objectif de réhabilitation/reconversion en hébergement touristique.



La procédure de révision du PLU (L151-3 du Code de l'Urbanisme)

La procédure de révision peut avoir pour objet notamment de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. L'évolution du PLU de Nemours, faisant l'objet d'un examen conjoint, a pour unique objet la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites et des paysages, en l'occurrence d'une protection patrimoniale édictée en raison de la qualité du paysage urbain. L'OAP n°12, comprenant 43 fiches/bâtiments identifiés, est modifiée et réduite dans son périmètre.

Commentaires du commissaire enquêteur : J'estime que la procédure conduite pour l'évolution du PLU, par le biais de la révision allégée est adéquate.

1.3. Consultation de l'autorité environnementale

(Mission Régionale d'Autorité Environnementale – MRAe) a reçu la saisine complète par la commune, le 1er juillet 2024, d'une demande d'avis conforme relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la révision dite « allégée ». La MRAe a décidé, le 28 août 2024, de dispenser d'évaluation environnementale la révision du PLU.

1.4. Compatibilité avec le SCOT

Fiche 8 : fiche modifiée pour permettre la création d'une médiathèque Cette modification permet de répondre à l'action 1 « renforcer les capacités de développement des équipements du pôle de Nemours » de l'axe E des objectifs d'aménagement et d'urbanisme du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT.

Fiche 18 : fiche supprimée pour permettre le réaménagement de la place La suppression de la fiche 18 dans l'OAP 12 peut être en incohérente avec l'action 1 « mettre en valeur les patrimoines historiques » de l'objectif 4 de l'axe E des objectifs de structuration de l'espace du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT.

En effet, la suppression de cette protection patrimoniale permettant la possible démolition d'un bâtiment dont la présence centrale sur la place de la République est imposante, peut-être contestée, d'autant qu'il n'y a pas de projet concret de réaménagement de la place proposé.

Fiche 41 : fiche supprimée sur le Foyer Dumée pour permettre la réalisation d'un immeuble d'habitation. Le projet d'évolution du PLU répond notamment, par le biais du déclassement du Foyer Dumée conduisant à la possibilité de réaliser un programme de 18 logements, à l'objectif de création de logements en densification imposée par la délibération du 7/12/2015 annexée au SCOT sur la programmation résidentielle. Cette délibération acte la création de 51 logements par an en moyenne à horizon 2030, avec 65 % des logements réalisés en tissu urbanisé. Le projet répond également à l'action 1 « mobiliser prioritairement les potentiels fonciers dans les enveloppes urbaines constituées » de l'axe D des objectifs d'aménagement et d'urbanisme du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT.

Fiche 43 : fiche modifiée pour permettre la réhabilitation des moulins en hébergement touristique. Ce projet vient conforter les actions 2 « développer les capacités d'accueil du territoire » et 3 « accroître les possibilités de découverte du territoire par une mise en réseau des sites et des itinéraires » de l'objectif 3 l'axe B des objectifs d'aménagement et d'urbanisme du DOO du SCOT.

Commentaires du commissaire enquêteur : Le projet de révision du PLU est compatible avec le SCOT, cependant la suppression de la fiche 18 devra être réinterrogée. La commune devant répondre à des exigences supra communales

1.5. **Compatibilité du projet avec le PADD (Projet d'Aménagement et de développement durable)**

Cette révision correspond au PADD en vigueur au travers de ses objectifs de rayonnement touristique du centre-ville, de diversification de l'offre résidentielle et de l'augmentation du nombre d'habitants en cœur de bourg, de renforcement de l'offre d'équipements accessible à tous et d'encadrement de l'évolution des tissus urbains existants notamment. Le projet de révision du PLU est compatible avec le PADD.

1.6. **Compatibilité du projet avec l'action cœur de ville**

Cette évolution du PLU est la conséquence de certaines actions réalisées et engagées dans le programme Action Cœur de Ville (dont la convention cadre a été signée le 16/10/2018) et de son avenant n°2.

Il s'agit plus particulièrement des actions suivantes :

- Programme immobilier secteur Dumée
- Reconversion des silos des moulins en guinguette, espace d'exposition, auditorium-aménagement de la terrasse des moulins
- Aménagement des espaces extérieurs du site des moulins- aménagement de la place de la République et du parvis de l'église (étude)
- Extension de la bibliothèque en médiathèque

L'action « aménagement des logements des Moulins en gîte/hébergement touristique » est abandonnée dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville 2 : 2023-2026 », ce qui paraît incohérent avec la réalisation d'hébergements touristiques dans les Moulins, évoquée dans la notice explicative du projet de révision allégée. Le projet de révision du PLU est compatible avec « Action Cœur de Ville » mais l'incohérence relevée devra être expliquée et justifiée.

1.7. Contraintes locales

- Fiche 8 – Inondations

La hauteur de la crue du Loing de 2016 devra être intégrée et prise en considération dans le projet.

- Fiche 18 – Projet d'aménagement de la place

Ce dernier n'est actuellement pas connu. Il serait plus opportun d'envisager le déclassement patrimonial d'un bâtiment central et pivot en ayant connaissance du projet d'aménagement de l'ensemble de l'espace public.

- Fiche 43 - Natura 2000 et inondations

Les silos du moulin jouxtent la zone Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain » FR 1102005. La MRAE n'a pas soumis la révision à une évaluation environnementale, cependant les impacts et incidences des travaux et projet de requalification du moulin sur cette zone devront être pris en compte et l'évaluation des incidences réalisée. De plus, la hauteur de la crue du Loing de 2016 devra être intégrée et prise en considération dans le projet.

- Fiche 41 - Associations locales et inondations

Plusieurs associations locales sont fortement opposées à la destruction de l'ancien Foyer Dumée. Le projet de construction du nouveau bâtiment sera augmenté d'un étage de chaque côté de la voirie par rapport à l'existant. Or la voirie est étroite. Il conviendra de vérifier si le gabarit projeté est en adéquation avec les préoccupations architecturales d'accès à la lumière naturelle. Le CAUE 77 (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) pourrait être consulté à ce sujet. De plus, la hauteur de la crue du Loing de 2016 devra être intégrée et prise en considération dans le projet.

1.8. Avis favorable de la DDT avec les réserves suivantes :

- la modification de la fiche n° 8 pour la création d'une médiathèque ; **l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra être intégré et la hauteur de la crue du Loing de 2016** devra être prise en considération pour le projet futur en référence à l'atlas cartographique des zones réglementaires projetées sur les événements de 2016 à enjeux et zonage réglementaire du PPRI en vigueur, adressé par courrier aux communes le 16/11/2018.

- la suppression de la fiche n° 41 pour la réalisation d'un immeuble d'habitation de 18 logements ; **l'avis de l'ABF devra être intégré et la hauteur des bâtiments pourra être interrogée au regard du caractère étroit de la voirie. De plus, la hauteur de la crue du Loing de 2016 devra être intégrée et prise en considération dans le projet en référence à l'atlas cartographique des zones réglementaires projetées sur les événements de 2016 à enjeux et zonage réglementaire du PPRI en vigueur, adressé par courrier aux communes le 16/11/2018.**

- la modification de la fiche n° 43 pour la suppression de l'intérêt patrimonial des silos attachés aux moulins, dans le cadre d'un projet d'hébergement touristique ; **l'incidence des travaux et du projet sur la zone Natura 2000 devra être évaluée dans le cadre d'une étude d'incidence ; en effet, cette révision permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installation susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. De plus, la hauteur de la crue du Loing de 2016 devra être intégrée et prise en considération dans le projet en référence à l'atlas cartographique des zones réglementaires projetées sur les événements de 2016 à enjeux et son âge réglementaire du PPRI en vigueur, adressé par courrier aux communes le 16/11/2018**

- la suppression de la fiche n°18 pour permettre l'éventuelle démolition du bâtiment « pharmacie » et l'aménagement de la place à moyen terme : **le projet devra être connu et validé par l'ABF** avant de permettre l'éventuelle démolition du bâtiment « pharmacie ».

2. RESULTATS DE L'ENQUETE

Conformément à l'arrêté communal n° n°2024-31 du 05/12/2024 de la commune de NEMOURS les pièces du dossier et le registre d'enquête coté et paraphé par moi-même ont été tenus à la disposition du public pendant 32 JOURS consécutifs du 20/01/2025 au 21 / 02 / 2025 :

- Au siège de l'enquête, en mairie DE NEMOURS au 39 rue Chopy NEMOURS pendant la durée de l'enquête.

Le public pouvait consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur un registre dématérialisé à l'adresse : urbanisme@ville-nemours.fr
- Sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur et tenu à la disposition du public pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Chaque déposition était consultable par le public en mairie.

Commentaires du commissaire enquêteur

La mairie ayant fait le choix d'effectuer en interne (sans passer par un prestataire) la collecte des observations et les pièces jointes en provenance notamment du registre dématérialisé et de les insérer au fur et à mesure de leur arrivée dans le registre papier.

J'ai réalisé un tableau d'analyse en annexe du rapport les numéros correspondent à l'ordre d'arrivée. Compte tenu du nombre d'observations (152) et d'annexes jointes (192 pages) il aura été nécessaire d'ouvrir 6 registres. L'enquête a été clôturée sur le 5°, le 6° a été ouvert à la clôture pour collecter les dernières pièces jointes.

2.1. Permanences du commissaire enquêteur

J'ai tenu 4 permanences en mairie (siège de l'enquête) :

Le 20 janvier 2025 de 09h00 à 12h00

Mercredi 05 février 2025 de 14h00 à 17h00

Le 15 février 2025 de 09h00 à 12h00

Le 21 février 2025 de 14h00 à 16h30

2.2. Réception des observations du public

Toutes les observations inscrites sur le registre papier, les courriers reçus et courriels reçus sur le site internet de la commune de NEMOURS ont fait l'objet d'une analyse de la part du commissaire enquêteur et dans certains cas d'un questionnement au maître d'œuvre pour apporter les réponses demandées.

Observations consignées	Registre n°1	Registre n°2	Registre n°3	Registre n°4	Registre n°5	Registre N°6	TOTAL
- Sur le registre papier	18	21	31	24	10	4	108
- Par mail	5	10	10	8	4	6	43
- Par courrier	0	0	0	1	0	0	1
Total des observations	23	31	41	33	14	10	152

2.3. Résultats des observations reçues au cours de l'enquête :

152 observations au total

108 sur le registre papier

43 reçus par Emails

1 par courrier

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250410-D-2025-22-DE
Date de réception préfecture : 17/04/2025

2.4. Répartition des observations dans les rubriques du tableau d'analyse (annexe du rapport)

Il est joint au rapport d'enquête un tableau d'analyse des 152 observations qui les regroupe par catégorie. Dans son mémoire en réponse la commune a répondu point par point aux 152 observations et en a fait une synthèse dans son mémoire en réponse.

Particuliers = 133

C'est le nombre de personnes publiques qui ont été répertoriées.

Associations = 16

C'est le nombre d'associations qui ont été répertoriées. L'association « défense du foyer Dumée » s'est présentée à plusieurs reprises aux permanences et sur le site dématérialisé. N'ont pas été comptabilisés dans la rubrique associations, les personnes qui se sont présentées avec un photocopié distribué le WE devant le foyer Dumée revendiquant un avis défavorable et critiques.

Collectivité = 1**Pièces jointes = 32**

32 observations (registre papier et dématérialisé) ont fait l'objet de pièces jointes. Celles-ci totalisent 192 pages de format A4. Une majorité de PJ concernent le foyer Dumée (fiche 41). Elles mettent en relief les études qui ont été faites sur sa possible réhabilitation en argumentant leur mécontentement sur le choix de la mairie de le détruire et de construire un ensemble immobilier. De fait la révision allégée du PLU est remise en cause et de fait les autres fiches sont globalement classées défavorables. Au cours des permanences j'ai constaté que le public qui s'est présenté était fortement hostile au projet de la mairie.

Favorables = 15

Ces observations se sont portées favorables au projet en globalité.

Défavorables = 139 et Critiques = 139

Toutes les observations défavorables ont été associées à des critiques qui portaient sur le manque d'information sur les intentions et les choix de mairie, les changements d'orientation pour le foyer Dumée notamment, ou l'absence de projet pour les fiches 43 et 18.

Par exemple : il est fait mention dans déposition n° 6 qu'aucune mention n'est faite concernant la possibilité que le public aurait de consigner ses observations et propositions.

Une réponse en date du 3 février 2025 a été adressée à Mr CAPASSO (auteur de la déposition) indiquant que la ville a bien respecté les modalités de publicité inscrites dans l'arrêté soumettant à enquête publique la procédure. D'autres supports de communication ont été mobilisés : bulletin municipal, page Facebook, panneau d'information numérique, panneaux rigides avec QRcode

La commune souhaite avancer sur les différents projets d'aménagement associés aux fiches patrimoniales modifiées dans le cadre de cette procédure. Par ailleurs, rien n'empêche la commune de poursuivre la révision allégée alors même qu'une procédure en justice a été engagée. L'ABF dans son avis indique seulement qu'il n'est pas possible d'exiger la démolition des bâtiments. A ce titre, les modifications apportées aux fiches patrimoniales respectent cette volonté : la suppression d'une fiche ou encore la redéfinition de son périmètre d'application peut permettre la démolition d'un bâtiment (ou d'une partie de celui-ci), sans pour autant la rendre obligatoire

Documentation = 7

Ces observations portaient sur des remarques quant à la pagination

Information = 1

Une réponse en date du 3 février 2025 a été adressée à Mr CAPASSO indiquant que la ville a bien respecté les modalités de publicité inscrites dans l'arrêté soumettant à enquête publique la procédure. D'autres supports de communication ont été mobilisés : bulletin municipal, page Facebook, panneau d'information numérique, panneaux rigides avec QRcode

Stationnement = 25 Circulation = 25

Afin de limiter les problématiques de circulation en particulier sur la rue du Docteur Dumée, la circulation vers et depuis le nouveau bâtiment se fera avec un sens de circulation bien précis. L'accès se fera depuis la rue de Bredauche, et la sortie sur la Rue du Docteur Dumée. Par ailleurs, seules 17 places de stationnement sont prévues au sein-même du projet.

Ecologie = 45

Réponse de la mairie Si des arbres sont abattus, alors il faudra que le projet respecte les dispositions du PLU en matière de traitement des espaces libres et de végétalisation.

Pharmacie fiche 18 = 108

Réponse à l'observation 40 La suppression de la fiche n°18 liée à la pharmacie de l'OAP n°12 ne signifie pas nécessairement que le bâtiment sera démoli. La commune souhaite seulement réduire les éventuelles contraintes qui s'appliquent sur ce secteur pour envisager un réaménagement futur de cette place. A noter que l'Architecte des Bâtiments de France sera systématiquement consulté pour avis dans le cadre d'un tel projet. Les modifications apportées au PLU de Nemours ne conduisent pas à la démolition de l'ensemble du patrimoine de la ville. Il s'agit plutôt de la conciliation entre valorisation patrimoniale et développement territorial.

Foyer Dumée fiche 41 = 143

Réponses données dans le tableau d'analyse par la mairie à diverses observations

Réponse à l'observation 3 L'état actuel du Foyer Dumée ne permet pas sa réhabilitation dans une enveloppe financière acceptable.

Réponse à l'observation 17 Depuis la réponse de la commune à l'Opération Cœur de Ville, le projet quant à l'évolution du Foyer Dumée a évolué. Bien que la façade historique ne puisse pas être conservée pour des raisons de faisabilité du projet, il semble important de souligner que le projet de la SEM du Pays de Fontainebleau reprendre les caractéristiques majeures et les codes architecturaux typiques de cette façade dans le cadre de son projet.

Réponse à l'observation 18 L'étude pour le Foyer Dumée réalisée par le cabinet ARSH'SHE fait partie de la convention cadre Cœur de Ville, en tant "qu'action mature" (AM6). La consultation a été lancée le 23/10/2018 et la convention cadre a été signée le 16/10/2018 nécessitant plusieurs mois de travail en amont. Le programme Cœur de Ville doit permettre de faire évoluer les cœurs de ville dans des délais assez rapides, en complément d'actions déjà engagées par les collectivités, avec des premières actions soutenues dès 2018. Pour cette raison, les signataires ont convenu que des actions suffisamment matures et en cohérence avec ce que devrait être le projet de redynamisation du cœur de ville pourraient être lancées dès la phase d'Initialisation, donc avant que l'ensemble du diagnostic et du projet soient élaborés. Ce qui est le cas pour l'étude arsh she qui a été financée par l'Etat et la Caisse des dépôts. Elle ne figure pas dans le tableau des actions réalisées : omission de la chef de projet cœur de Ville de Nemours Concernant la ligne « Projet immobilier rue Dumée (études et démolition)", il s'agit de l'opération de logement et des études afférentes et non de l'étude ARSH SH.

Bibliothèque fiche 08 = 106

Réponse de la mairie : Le projet de médiathèque est seulement au stade de l'élaboration du programme. Aucun projet fixe n'est encore défini pour le moment. Si des arbres sont abattus, alors il faudra que le projet respecte les dispositions du PLU en matière de traitement des espaces libres et de végétalisation.

Moulin fiche 43 = 103**Projet global de la révision allégé du PLU = 148**

Réponse à l'observation n°23

Dans le cadre de la convention Action Cœur de Ville, des financements sont attribuées pour mener des études préliminaires / diagnostic permettant ensuite de définir des actions opérationnelles plus précises. Ces actions ne bénéficient en aucun cas de financement spécifique dans le cadre de la convention Action Cœur de Ville. Un appel à manifestation d'intérêt avait effectivement été lancé pour envisager une reprise du Foyer Dumée, mais celui-ci a été déclaré infructueux faute de répondants suffisants. La SEM du Pays de Fontainebleau a présenté a posteriori son projet de résidence à la commune de Nemours qui l'a soutenu, au regard des opportunités que cela présentait pour le centre-ville : arrivée de nouveaux habitants, dynamisme économique / commercial, soutien au fonctionnement des équipements, etc. A noter que la réhabilitation du Foyer Dumée en l'état serait bien trop coûteuse et ne permettrait pas la viabilité économique de n'importe quel projet, au regard des éléments suivants : structure dégradée du bâtiment, une multitude de niveaux de plancher au sein des différents bâtiments qui composent le Foyer (qu'il serait difficile d'uniformiser), un état de délabrement global, etc.

Réponse à quelques observations n° 36 – 37 – 38 ...

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250410-D-2025-22-DE
Date de réception préfecture : 17/04/2025

A la question ? le terme employé de révision simplifiée n'existe pas dans la réglementation, le commissaire enquêteur suppose qu'il s'agit de révision "allégée" ce terme est employé de nombreuses fois. Il est issu d'une copie de réponse diffusée par l'association contre le projet DUMEE est plus globalement la révision allégée.

La procédure ne signifie pas que ces bâtiments n'ont pas un intérêt patrimonial. Cette procédure vise plutôt à concilier la valorisation du patrimoine et de l'histoire de la Ville, avec le développement urbain et territoire. Un PLU n'est pas rédigé pour rester intact tout au long de son application : une évolution du document d'urbanisme est la preuve d'un territoire dynamique, sur lequel des projets sont envisagés et mis en œuvre. Les modifications des quatre fiches OAP entrent dans ce contexte, d'une volonté municipale de soutenir des projets porteurs et impactant pour la commune.

Réponse à l'observation n° 49 A la question "à quoi va servir cette enquête", il semble important de rappeler que cette enquête publique s'inscrit dans un cadre réglementaire stricte, fixé par le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement, dans une perspective de favoriser la participation active des citoyens et la démocratie locale. Au même titre que la concertation préalable qui a eu lieu en amont de l'arrêt du projet de révision allégée n°1 du PLU, les remarques et observations formulées au cours de cette enquête peuvent aboutir à des évolutions des modifications apportées au document d'urbanisme. Concernant les quatre sites concernés par des évolutions de leur fiche patrimoniale : les projets sont effectivement plus ou moins définis et précis, en fonction des bâtiments. Toutefois, la commune a décidé de mutualiser cette procédure, initialement lancée pour le projet du Foyer Dumée, avec d'autres sites et d'autres fiches, plutôt que de financer 4 procédures différentes.

3. CONSTAT

La procédure telle que proposée par l'arrêté d'enquête correspond bien à la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

- Articles R123-1 à R123-27 du Code de l'Environnement
- Articles R153-19 et R253-8 à R153-10 du Code de l'urbanisme
- Loi SRU, Loi ENE, Loi ALUR

L'entité responsable de la procédure est la mairie.

Le siège de l'enquête est situé en mairie de Nemours

Aucune anomalie n'a été constaté au cours de l'enquête

En conséquence : Je soussigné Christian HANNEZO, en ma qualité de Commissaire Enquêteur, certifie :

Avoir pris connaissance du projet dans son ensemble, et constaté que le dossier était conforme à la réglementation, (1.4 du rapport)

Avoir procédé aux consultations nécessaires à une bonne connaissance des éléments du dossier d'enquête publique,

Avoir vérifier la présence de l'avis d'information au public avant le début et pendant le déroulement de l'enquête sur les panneaux d'affichage de la commune.

Avoir vérifié l'exactitude des parutions dans la presse régionale diffusée dans le département et dans les délais impartis de l'avis d'enquête conformément à la législation en vigueur, (annexes du rapport)

Avoir assuré 4 permanences dans les locaux de la mairie de Nemours selon l'Art 11 de l'arrêté municipal N°AG.2024.31 DU 05 12 2024.

Avoir vérifié, lors de chacune des permanences, la présence effective et permanente du registre d'enquête, paraphé par mes soins. Le registre était tenu à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, et ce durant 32 jours.

Avoir vérifié, lors de chacune des permanences, la présence effective des différentes pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête,
Avoir vérifié régulièrement que les dossiers numériques du dossier d'enquête étaient téléchargeables sur le site proposé dans l'arrêté d'enquête n° AG.2024.31 du 05/12/2024,
Avoir vérifié régulièrement le bon fonctionnement de l'adresse électronique mise en place pour la mise à disposition du dossier,
Avoir constaté que le public avait eu la possibilité de s'exprimer librement, en étant informé,
Avoir été présent dans les locaux de la mairie de Nemours le jour de la clôture de l'enquête, le 21 février 2025 à 17h00.
Avoir clos, à l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête le 21 février 2025 à 17h00,
Avoir obtenu des réponses du maître d'œuvre aux questions posées durant l'enquête de manière à me permettre de rédiger mon rapport.
Avoir rédigé un procès-verbal de synthèse des observations déposées par le public que j'ai remis physiquement au service urbanisme de la ville de Nemours, le 28 février 2025.
Avoir reçu le VENDREDI 14 03 2024 du service urbanisme de Nemours un mémoire en réponse du PV de synthèse.
Avoir rédigé le présent rapport en toute indépendance et toute objectivité.
Avoir adressé l'ensemble de mon rapport accompagné d'avis motivés :
A la mairie de Nemours
Au Tribunal Administratif de Melun

4. CLIMAT GENERAL DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, au niveau de la préparation avec les services de la mairie de Nemours. La concertation avec la municipalité de Nemours dans la préparation de l'enquête et notamment les détails d'organisation de l'arrêté d'enquête, s'est déroulée en toute cordialité.
L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté d'enquête.
La participation du public a été forte, 152 dépositions ont été répertoriées, dans les registres, en majorité défavorablement.
Un comité de défense du foyer Dumée s'est mobilisé autour de l'association « défense du foyer Dumée » au cours de cette enquête. Globalement hostile à tous les projets de la municipalité actuelle, rejette systématiquement la révision allégée du PLU. Une présence nombreuse à chaque permanence et de nombreuses pièces jointes visant à abonder l'enquête d'informations (souvent détournées de leur réalité) ont été l'ambiance de l'enquête.

Les affirmations ci-dessous (réponses du maître d'œuvre) tentent d'apporter définitivement des vérités sur ce qui a été entendu !

Remarque 1 : Les fonds perçus pour l'opération « cœur de ville » sont uniquement destinés au financement des études préalables à la mise en œuvre des plans d'actions. Il ne s'agit pas de financer les opérations découlant de ces études.

Remarque 2 : Pour la fiche de la Pharmacie (n°18) : une suppression est proposée. Il est à noter que cette réflexion d'aménagement n'impliquera pas automatiquement la disparition de la pharmacie. Cette réflexion d'aménagement se fera en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France. Pour rappel, le respect du patrimoine historique et architectural de Nemours est garanti par l'existence du périmètre de protection autour des Monuments Historiques.

Remarque 3 : Pour rappel, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, AUCUN financement n'existe pour la réalisation de travaux quel qu'ils soient, Foyer Dumée et Crêperie compris. Le projet de la crêperie situé dans le périmètre du programme Action Cœur de Ville a fait l'objet d'une acquisition et d'une réhabilitation en cours par la commune de Nemours. Le montant total des travaux est financé à 50 % par la Région Ile de France, à 20 % par le Département de Seine-et-Marne et à 30% par la Ville de Nemours (environ 200 000 €).

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250410-D-2025-22-DE
Date de réception préfecture : 17/04/2025

Remarque 4 : La suppression de la fiche n°41 relative au Foyer Dumée ne prescrit pas la démolition du bâtiment, conformément aux recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), qui insiste sur le fait qu'aucune fiche patrimoniale ne doit imposer une telle mesure.

Remarque 5 : Le site du Moulin se compose de plusieurs bâtiments dont l'immeuble de logements situé à l'entrée qui n'appartient pas à la commune de Nemours.

Dans le cadre de l'étude de reconversion du site des Moulins en 2019, plusieurs fiches actions ont été intégrées dans le programme Action Cœur de Ville dont une fiche pour un hébergement touristique de type « gîte » dans le bâtiment cité ci-dessus. En accord avec les partenaires du programme Action Cœur de Ville, cette fiche « hébergement touristique de type gîte » a été abandonnée dans l'avenant n°2 car les négociations avec le propriétaire n'ont pas abouti.

Les modifications apportées à la fiche n°43 de l'OAP n°12 ne concernent pas ce bâtiment qui devait faire l'objet d'un gîte : les modifications, pour rappel, consistent à exclure du périmètre les silos et donc à ne maintenir que le bâtiment principal du Moulin au sein de l'OAP.

Remarque 6 : Les modifications apportées au PLU de Nemours dans le cadre de la présente procédure de révision allégée n°1 viennent toutes répondre, d'une façon ou d'une autre, à des objectifs de développement inscrits au sein du SCoT Nemours-Gâtinais :

Fiche n°8 : le réajustement du périmètre d'application de l'OAP n°12 permet le développement d'une offre d'équipements de qualité et adaptée aux besoins de la population, avec la création d'une médiathèque en lieu et place de l'actuelle bibliothèque ;

Fiche n°18 : le SCoT fixe un objectif de « promotion d'une urbanisation respectueuse de l'identité rurale du territoire », dont l'action n°6 envisage de « Valoriser les traversées urbaines et leurs paysages d'accompagnement ». A terme, le réaménagement de la place de la République dont la réflexion est en cours par la commune de Nemours, va permettre de répondre à cet objectif, qui indique que « la recherche de la qualité paysagère des espaces urbains constitue une assise pour le développement et l'attractivité économique, le bien être des habitants et des usagers du territoire », en exigeant notamment la maîtrise de la qualité urbaine et architecturale des projets de constructions, mais aussi un traitement qualitatif des espaces publics et des espaces de circulation. Révision allégée n°1 du PLU de Nemours

Fiche n°41 : au regard du projet porté par la SEM du Pays de Fontainebleau, le parc de logements disponibles au sein du centre-ville va être diversifié, avec une offre de logements adaptés ;

Fiche n°43 : le site des Moulins apparaît comme un espace privilégié pour une valorisation touristique de la commune et de ses atouts. 7) En référence à l'avis de la DDT : le maître d'œuvre peut-il apporter des éléments de réponse à la levée des réserves demandées par la DDT sur les points ci-dessus (a b-c-d) ? Les réserves « a » (fiche n°8), « b » (fiche n°41) et « c » (fiche n°43) ont bien été prises en compte par la commune de Nemours. A ce stade, c'est-à-dire en phase « planification », il est difficile d'intégrer directement lesdites réserves. Les études complémentaires et points de vigilance soulignés par la DDT seront pris en compte en phase « opérationnelle » des différents projets lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. La réserve « d » correspond à la fiche n°18, relative au bâtiment de la Pharmacie. La suppression de la fiche n°18 dans le cadre de la présente révision allégée n°1 du PLU est maintenue. Cela offrira à la commune l'opportunité de repenser l'aménagement de la Place de la République. Cette réflexion d'aménagement se fera en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France. Pour rappel, le respect du patrimoine historique et architectural de Nemours est garanti par l'existence du périmètre de protection autour des Monuments Historiques. Il est à noter que cette réflexion d'aménagement n'impliquera pas automatiquement la disparition de la pharmacie.

Quid du Foyer Dumée ? qui a suscité de nombreuses observations.

Pour comprendre les enjeux inhérents au Foyer Dumée, mais également répondre aux diverses remarques inscrites pendant l'enquête publique à ce sujet, il semble important de retracer la chronologie associée à ce projet :

- En 2001, la commune de Nemours (ancienne municipalité) a acquis le bâtiment du 7 rue Dumée, aussi appelé « Le Foyer Dumée ».

- En 2013, la commune de Nemours a décidé, par délibération du Conseil Municipal du 28 mars, de mettre en vente cet immeuble pour un montant de 180 000 €. Quatre projets d'acquisition du bâtiment ont été portés à la connaissance de la municipalité mais aucun n'a abouti.

- En 2018, la commune de Nemours lance une consultation pour une étude de faisabilité d'aménagement sur les bâtiments du Foyer et de l'actuelle bibliothèque. Cette consultation est rendue infructueuse en raison d'un coût d'étude supérieur aux crédits alloués.

- En 2019, dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, une nouvelle étude de faisabilité ayant pour objet un projet de transformation en logements et activités en rez de-chaussée, est réalisée pour un montant total de 18 900 € HT (financée à 80% par la Caisse des Dépôts et l'Etat). Cette même année, la commune de Nemours est retenue dans le cadre de la consultation nationale « Réinventons nos cœurs de ville » (frais de participation d'un montant de 30 000 € financé en totalité par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires) dont l'objectif est de faire bénéficier des projets locaux d'une large communication nationale afin d'attirer des investisseurs pour le développement de programmes immobiliers. La commune de Nemours a proposé le site du Foyer Dumée à cette consultation avec une programmation mixte de logements et de bureaux / services au rez-de-chaussée. Une seule candidature provenant de la SEM* du Pays de Fontainebleau a été remise pour ce projet, de ce fait l'appel à projet a été déclaré infructueux et sans suite. * La Société d'Economie Mixte du Pays de Fontainebleau est spécialisée dans la construction et l'aménagement du territoire. Elle propose grâce à son expertise, des solutions opérationnelles en termes de logements, d'équipements et de développement économique. Son capital est majoritairement détenu par des actionnaires publics : la CAPF, les villes de Fontainebleau, Avon, Bourron-Marlotte, Recloses et Samois-sur-Seine, complétée par des actionnaires privés ou institutionnels. En tant que société privée, elle est dirigée par un Conseil d'Administration de 16 membres, dont 11 élus issus de son actionnariat.

En parallèle, la commune de Nemours a fait l'acquisition des bâtiments (logements et garage) situés au 10-12 rue Dumée (face au Foyer).

-En 2021, la SEM du Pays de Fontainebleau propose à la commune de Nemours un programme immobilier comprenant le Foyer Dumée et l'assiette foncière du 10-12 rue Dumée.

-En novembre 2021, la SEM transmet une proposition d'acquisition des deux bâtiments pour un montant de 550 000 €.

-En Avril 2022, le Conseil Municipal a décidé par délibération de céder à la SEM le foncier concerné pour la réalisation du projet immobilier de 25 logements. Pour établir le projet et le programme de logements, la SEM s'est appuyée sur les conclusions de l'étude pré-opérationnelle de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU), qui souligne les points suivants :

- Constat d'une offre de logements inadaptées (trop petits) aux besoins des ménages, limitant de fait l'attractivité résidentielle du secteur ;

- Logements souvent dégradés et trop chers pour répondre aux attentes du marché ;

- Ces éléments sont les signes d'une part d'un parc de logements en décrochage par rapport au reste du marché immobilier, qui se spécialise autour d'une offre sociale de fait, et d'autre part d'un parc de logements dont l'usage a été reconverti, avec des divisions non souhaitables (copropriétés). Dans ce contexte et au regard de l'ensemble des éléments ci-avant détaillés, il apparaît donc évident que le projet porté par la SEM du Pays de Fontainebleau répond aux besoins et aux attentes clairement identifiées dans le centre-ville, en matière de diversification de l'offre de logements mais aussi de son adaptation à des caractéristiques spécifiques. La suppression de la fiche n°41 de l'OAP n°12 du PLU de Nemours vient ainsi lever des contraintes qui compromettent la concrétisation d'un projet immobilier nécessaire pour le dynamisme du centre-ville de Nemours.

Les commentaires apportés aux observations déposées me paraissent répondre aux attentes.

L'objectif du Pays de Nemours et de la ville de Nemours est de contribuer à la construction de 122 logements dans le cadre de la territorialisation des objectifs de logements fixés par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) pour le département de Seine-et-Marne.

5. CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Avant de se forger une opinion et de rédiger ses conclusions et son avis, le commissaire enquêteur a :
Examiné attentivement le dossier présenté, l'avis des personnes publiques associées, les observations du public. Rencontré les représentants du service urbanisme de la commune de Nemours. Procédé à une visite des lieux concernés par les fiches de l'OAP n° 12 constituant la révision allégée n° 1

Sur la procédure suivie et le déroulement de l'enquête, je fais les constats suivants :

La procédure est conforme aux prescriptions réglementaires actuellement en vigueur, concernant la révision allégée, le contenu du dossier soumis à l'enquête et l'organisation de l'enquête, selon le code de l'urbanisme et de l'environnement.

L'information du public a été réalisée par des articles dans la presse 15 jours avant le début et à l'issue des huit premiers jours d'enquête. J'ai pu vérifier la présence de l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage communaux. Les copies des parutions dans la presse sont en annexe du rapport.

Les possibilités de s'exprimer offertes au public comprenaient une adresse électronique dédiée, active pendant toute la durée de l'enquête et uniquement pendant celle-ci, et un registre papier a permis de recueillir les 152 observations.

Les prescriptions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête ont été respectées.

Sur la notification au Personnes Publiques Associées, je constate :

Que la notification d'enquête publique a été adressée aux Personnes Publiques Associées (PPA), les avis exprimés des PPA sont à l'unanimité favorable à l'enquête (chapitre 2.4 du PV de synthèse).

Je considère que l'ensemble du déroulement de l'enquête s'est fait de manière satisfaisante et conforme à l'arrêté d'enquête et aux règles en vigueur.

5.1. Conclusions sur le choix de la procédure de révision allégée du PLU

Par délibération en date du 04/04/2024, la commune de Nemours a prescrit une procédure de révision allégée (n°1) de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). En application des dispositions de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, l'État est associé à la procédure de révision du PLU de la commune par le biais d'un examen conjoint. Celui-ci a eu lieu le 05/11/2024.

Cette révision dite « allégée » a pour unique objet de faire évoluer l'OAP n°12 « Valorisation du patrimoine » en modifiant les fiches 8 et 43 et en supprimant les fiches 18 et 41.

L'objectif de cette OAP n°12 est d'identifier, par le biais d'une cartographie et de fiches patrimoniales, les éléments de paysage à protéger qui recouvrent des cœurs d'îlots végétalisés ou à végétaliser ainsi que les bâtiments dont l'architecture témoigne de l'histoire de Nemours et concourent à son identité et son attractivité. Cette identification entraîne :

- pour le bâti, une interdiction de démolir et un encadrement de l'évolution du bâti en compatibilité avec les objectifs définis dans les fiches d'identification des bâtiments ;

- pour les espaces en verts, des restrictions de constructions ou d'installation telles qu'elles figurent au règlement (...). Cependant, dans le cadre d'objectifs communaux et supracommunaux de création de logements, densification, valorisation du patrimoine, accueil touristique, création d'équipement public, certains projets doivent être réalisés mais sont contraints, voire irréalisables, si les obligations et prescriptions architecturales de l'OAP sont maintenues en l'état.

Ainsi, par le biais de la révision allégée, la commune propose de modifier, ou de supprimer, les fiches décrites ci-dessous :

Fiche 8 ; ancienne mairie et bibliothèque -2 et 4 rue Gaston Darley →Fiche modifiée : une partie des bâtiments de l'ancienne mairie sera démolie. La partie conservée sera reliée à la bibliothèque actuelle pour créer une médiathèque.

Fiche 18 ; pharmacie - 24 rue Gaston Darley →Fiche supprimée pour permettre à moyen terme une éventuelle démolition en vue d'un réaménagement de la place.

Fiche 41 ; ancien foyer - 7 rue Dumée et rue de la Bredauche →Fiche supprimée pour permettre la démolition du bâtiment inoccupé depuis 15 ans en vue de créer 1 immeuble à usage d'habitation de 18 logements (lot1). Ce projet vient en complément du projet de démolition/reconstruction d'un bâtiment d'habitation de 13 logements situé en face, dans la même rue (lot 2). La SEM Pays de Fontainebleau est maître d'ouvrage.

Fiche 43 ; les moulins - bord de Loing →Fiche modifiée pour retirer de la fiche la partie concernant les silos : les moulins sont maintenus en protection patrimoniale dans un objectif de réhabilitation/reconversion en hébergement touristique.

Je considère que le choix de la procédure est satisfaisant et conforme aux règles en vigueur.

5.2. Conclusions générales

A l'issue de cette enquête, compte tenu de son déroulement et des conclusions ci-dessus, je considère que le projet de « révision allégée n°1 »

- Répond aux prescriptions réglementaires.
- Nécessite, de modifier l'OAP n°12 du PLU.

5.3. Mon avis motivé

Sur la forme :

J'ai commenté au responsable du projet lors de l'examen des discussions avec les personnes qui sont venues aux permanences les requêtes et les manques « supposés ». Ceux-ci ont été détaillés dans le Procès-Verbal de synthèse et ses annexes. Dans son mémoire en réponse le chef de projet a apporté les précisions nécessaires aux différentes questions et a largement commenté ses réponses aux 152 observations déposées. Le rapport d'enquête est assorti de 3 annexes (1 tableau de synthèse des 152 observations, un état récapitulatif des copies des pièces jointes partie 1, un état récapitulatif des copies des pièces jointes partie 2). Il est accompagné par mes conclusions et avis dans un document séparé.

Le chef de projet s'est engagé dans son mémoire en réponse à respecter les exigences des PPA avant toutes réalisations.

Celles-ci me paraissent satisfaisantes.

L'enquête s'est déroulée sans heurt avec une grande participation du public.

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250410-D-2025-22-DE
Date de réception préfecture : 17/04/2025

Sur le fond :

Dans ce contexte et au regard de l'ensemble des éléments ci-avant détaillés, il apparaît donc évident que le projet porté par la SEM du Pays de Fontainebleau répond aux besoins et aux attentes clairement identifiées dans le centre-ville, en matière de diversification de l'offre de logements mais aussi de son adaptation à des caractéristiques spécifiques. La suppression de la fiche n°41 de l'OAP n°12 du PLU de Nemours vient ainsi lever des contraintes qui compromettent la concrétisation d'un projet immobilier nécessaire pour le dynamisme du centre-ville de Nemours.

Il en ressort au final, que ce projet de « révision allégée n° 1 du PLU de la commune de NEMOURS » permettra l'atteinte de l'objectif du Pays de Nemours et de la ville de Nemours qui est de contribuer à la construction de 122 logements dans le cadre de la territorialisation des objectifs de logements fixés par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) pour le département de Seine-et-Marne.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nemours Gâtinais fixe pour le pôle de Nemours un objectif de construction de 93 logements nouveaux par an, dont 65 % doivent être réalisés dans le cadre de la rénovation ou de la densification de l'existant. Cette révision allégée répond à cette exigence.

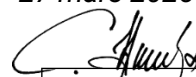
Compte tenu des réponses obtenues du maître d'œuvre, des observations des PPA, de la MRAe et des observations formulées par le public,

Je délivre **un avis favorable** à la révision allégée n°1 du PLU de NEMOURS assortie de quatre recommandations.

1. **Fiche n° 8 ancienne mairie et bibliothèque** pour la création d'une médiathèque. Suivant l'avis de la DDT, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra être intégré et la hauteur de la crue du Loing de 2016 devra être prise en considération pour le projet futur en référence à l'atlas cartographique des zones réglementaires projetées sur les événements de 2016 à enjeux et zonage réglementaire du PPRI en vigueur, adressé par courrier aux communes le 16/11/2018.
2. **Fiche n° 18 Projet d'aménagement de la place.** Suivant l'avis de la DDT - la suppression de la fiche n°18 pour permettre l'éventuelle démolition du bâtiment « pharmacie » et l'aménagement de la place à moyen terme : le projet devra être connu et validé par l'ABF avant de permettre l'éventuelle démolition du bâtiment « pharmacie ».
3. **Fiche n° 41 Projet foyer Dumée** suivant l'avis de la DDT, la suppression de la fiche 41 pour la réalisation d'un immeuble de 18 logements, un avis de l'ABF devra être intégré et la hauteur des bâtiments pourra être interrogée au regard du caractère étroit de la voirie. De plus la hauteur de la crue de 2016 devra être intégrée et prise en considération dans le projet en référence à l'atlas cartographique des zones réglementaires projetées sur les événements de 2016 à enjeux et zonage réglementaire du PPRI en vigueur, adressé par courrier aux communes le 16 11 2018.
4. **Fiche n° 43 la modification de la fiche n° 43 pour la suppression de l'intérêt patrimonial des silos attachés aux moulins ;** Suivant l'avis de la DDT, dans le cadre d'un projet d'hébergement touristique ; l'incidence des travaux et du projet sur la zone Natura 2000 devra être évaluée dans le cadre d'une étude d'incidence ; en effet, cette révision permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installation susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. De plus, la hauteur de la crue du Loing de 2016 devra être intégrée et prise en considération dans le projet en référence à l'atlas cartographique des zones réglementaires projetées sur les événements de 2016 à enjeux et zonage réglementaire du PPRI en vigueur, adressé par courrier aux communes le 16/11/2018.

Le commissaire enquêteur,
Christian HANNEZO

27 mars 2025



Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250410-D-2025-22-DE
Date de réception préfecture : 17/04/2025