

**Copies des pièces jointes
des observations déposées
Enquête NEMOURS révision allégée du PLU**

Ces copies constituent la suite de la grille d'analyse

Observations reçues

③ Michel Desbrosses

J'ai du mal à concevoir qu'en 2025 -
en temps de paix - on puisse envisager de détruire
un bâtiment historique comme le foyer Protestant
qui depuis l'an 1300 a joué un rôle éducatif
1800 : première école de Nemours.

Ce serait une offense envers les générations
qui ne sont nées que par amour, aide et assistance
à leurs concitoyens pendant 7 siècles.

Le foyer aujourd'hui doit reprendre son rôle
humanitaire et éducatif.

Il serait malheureux que ce qui des barbares,
les guerres de religion, les révolutions, les occupations
n'ait pas réussi, nos propres élus le fassent.

À deux heures de Paris, on voit une population

* Pour poster en consultation aux services, veuillez lire sur le présent
registre et adresser aux directeurs de services concernés.

et son héritage historique disparaître sous les
bombes.

Si c' Nemours, conservons le nôtre

④

22 JAN. 2025

Objet : Observations concernant l'enquête publique relative à la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nemours

M. le commissaire enquêteur,

nous nous permettons de vous adresser cette lettre dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nemours. Suite à notre rencontre du 20 janvier 2025, veuillez trouver ci-dessous nos questions et remarques.

Premièrement un recours a été déposé au tribunal de Melun le 26 août dernier concernant cette procédure.

Pourquoi la municipalité n'a pas attendu le jugement ? Pourquoi elle a voulu se précipiter et n'a pas voulu démarrer un vrai échange avec les citoyens et les personnes publiques associés ?

En suite, plusieurs documents du dossier, consultables sur le site de la ville, ne nous paraissent pas complètement claires.

-Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne

Pourriez vous m'expliquer le sens de cette phrase ?:

« La fiche n°8 doit prévoir que la partie des bâtiments de l'ancienne mairie peut être démolie pour des raisons d'architecture dans le cadre d'un projet d'aménagement de médiathèque mais ne peut pas imposer cette démolition. »

La même chose pour la fiche n°41. (voir pièce jointe)

Objet : Observations concernant l'enquête publique relative à la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nemours

M. le commissaire enquêteur,

nous nous permettons de vous adresser cette lettre dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nemours. Suite à notre rencontre du 20 janvier 2025, veuillez trouver ci-dessous nos questions et remarques.

Premièrement un recours a été déposé au tribunal de Melun le 26 août dernier concernant cette procédure. Pourquoi la municipalité n'a pas attendu le jugement ? Pourquoi elle a voulu se précipiter et n'a pas voulu démarrer un vrai échange avec les citoyens et les personnes publiques associées ?

En suite, plusieurs documents du dossier, consultables sur le site de la ville, ne nous paraissent pas complètement claires.

-Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne

Pourriez vous m'expliquer le sens de cette phrase ? :

« La fiche n°8 doit prévoir que la partie des bâtiments de l'ancienne mairie peut être démolie pour des raisons d'architecture dans le cadre d'un projet d'aménagement de médiathèque mais ne peut pas imposer cette démolition. »

La même chose pour la fiche n°41. (voir pièce jointe)

Est-ce que la phrase de l'architecte des bâtiments de France indique bien qu'il n'est pas question de supprimer les fiches de l'OAAP mais que sur ces fiches il faut rajouter : « prévoir que la partie des bâtiments de l'ancienne mairie peut être démolie pour des raisons d'architecture dans le cadre d'un projet d'aménagement de médiathèque mais ne peut pas imposer cette démolition. » (fiche 8) et « cette démolition peut être autorisée pour des motifs d'architecture, de sécurité ou de salubrité sans pouvoir pour autant être imposée. » (fiche 41)

Concernant cette dernière, la DDT sollicite l'avis des ABF au sujet de la hauteur des bâtiments du projet prévu dans la rue Dumée, « au regard du caractère étroit de la voirie ». Dans le document en question la question n'est pas abordée. (voir pièce jointe). Pourquoi ?

-Pièce modifiée du P.L.U. Fiche n°8

Pourquoi la photo du pignon de la bibliothèque est barrée, si on peut lire : « En cas d'intervention sur le bâti, devront être respectés : - Les éléments de modénatures présents sur les façades de l'ancienne mairie (rue G. Darley) et de la bibliothèque (quai du Loing), qui participent à leur animation ponctuelle » ?



**PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Territoires Aménagements et Connaissances
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par **Ségoène LEFEVRE**
Chargée de planification territoriale
Tél : 01.60.56.72.15
Courriel : segoene.lefevre@seine-et-marne.gouv.fr

**Direction
départementale
des territoires**

Melun, le 18/11/2024

Le directeur départemental

À

Madame la Maire de Nemours

Objet : Révision allégée du PLU de Nemours - Modification de l'OAAP Patrimoine n°12
Réf : STAC PSPT 2024 - 155

La commune de Nemours fait partie du périmètre de la communauté de communes du Pays de Nemours. Elle compte 13189 habitants (source : INSEE 2021). Elle relève du SCOT Nemours-Gâtinais approuvé le 5 juin 2015 et actuellement en cours de révision. La commune de Nemours est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23/03/2017 et ayant fait l'objet de deux modifications simplifiées (2018 et 2021).

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. Le compte-rendu de l'examen conjoint doit être joint au dossier de révision mis à disposition du public, dans le cadre de l'enquête publique, au titre de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme.

Le projet de révision du PLU a été reçu à la direction départementale des territoires de Seine et Marne le 03/10/2024.

Ainsi, je vous fais connaître l'**avis favorable sous réserves** de l'État sur ce projet :

- 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 zonage réglementaire du PPRi en vigueur, adressé par courrier aux communes le 16/11/2018.

DDT de Seine-et-Marne - 288, avenue Georges Clemenceau - Parc d'activités - 77000 Vaux-le-Pénil

- 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 ».

Cet avis est précisé dans l'annexe jointe, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications. Le service territoires, aménagement et connaissance est à votre disposition pour toute information complémentaire.



Annexe : Analyse technique

1/ 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 supra-communaux 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.



2/ 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

Madame la Maire de Nemours
Hôtel de Ville
39 rue du Docteur Chopy
77 140 NEMOURS

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.

La procédure conduite pour l'évolution du PLU est adéquate.

3/ Consultation de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAE) a reçu la saisine complète par la commune, le 1^{er} 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.

Cette décision devra être jointe au dossier de mise à disposition du public.

4/ Compatibilité du projet de révision 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 logement 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.

Le projet de révision du PLU est compatible avec le SCOT, cependant la suppression de la fiche 18 devra être ré-interrogée.

5/ Compatibilité du projet de modification avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur

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.

6/ Compatibilité avec le programme « Action Coeur de Ville (ACV)»

Cette évolution du PLU est la conséquence de certaines actions réalisées et engagées dans le programme Action Coeur 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 Coeur 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 Coeur de Ville » mais l'incohérence relevée devra être expliquée et justifiée.

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.

8/ Conclusion : avis favorable 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 zonage 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 ».

Fontainebleau, le 7 janvier 2025

**Unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine
de Seine-et-Marne**

Affaire suivie par : Jean-Louis AUGER
Tél : 01 60 74 50 20
Mél : jean-louis.auger@culture.gouv.fr
Réf. :

Pj : 3

Le chef de service
de l'Unité départementale de l'architecture et
du patrimoine de Seine-et-Marne,
Architecte des bâtiments de France

à

Madame la Maire de NEMOURS
Service Aménagement Foncier et Urbanisme
(À l'attention de Mme LOUVIOT)

Objet : 77-333 NEMOURS

Projet de révision allégée du PLU, arrêté par DCM du 19 septembre 2024

Madame la Maire,

Par courriel en date du 22 novembre 2024, vos services ont bien voulu solliciter mon avis relativement à l'opération rappelée en objet et je les en remercie.

Ce projet concernant la révision de l'OAP n°12 « Valorisation du patrimoine » qui a pour objet la modification des fiches 8 et 43 et la suppression des fiches 18 et 41, appelle les observations suivantes :

- La **fiche n°8** doit prévoir que la partie des bâtiments de l'ancienne mairie **peut** être démolie pour des raisons d'architecture dans le cadre d'un projet d'aménagement de médiathèque mais ne peut pas imposer cette démolition.

- La **suppression de la fiche n°18** vise à permettre un aménagement qualitatif de la Place de la République en autorisant la démolition de l'immeuble de la pharmacie du Marché.

Toutefois, le plan d'intendance de la ville, dans sa version de 1782, montre à cet emplacement une halle qui venait clore la perspective en façade sud de la place. L'immeuble apparaît sous sa forme actuelle sur la 2^{ème} édition du plan du Cadastre napoléonien produit dans le deuxième quart du XIX^{ème} siècle. Le détail de son architecture montre cependant qu'il pourrait s'agir d'une construction du XVIII^{ème} siècle surélevée au XIX^{ème} siècle. Elle pourrait ainsi être soit un vestige de la halle, soit une construction qui y était accolée. Quoi qu'il en soit, cet édifice présente l'intérêt de fermer la place de la République, qui viendrait autrement « se dissoudre » dans l'élargissement de la rue Gautier I^{er}. Le secteur conserve de la sorte plusieurs dispositions urbaines qui ont perduré depuis la période médiévale, modifiées au cours du temps, qu'il convient de valoriser ou d'exploiter.

Ce faisant, la démolition de l'immeuble de la pharmacie ne pourrait s'envisager que sous la réserve d'une étude historique et urbaine du secteur compris entre la rue de Paris et la place Jean Jaurès, qui démontrerait l'absence d'intérêt architectural, historique ou urbain de la maison, et qui justifierait la nécessité de regrouper la place de la République, de création probablement plus récente, avec l'élargissement de la rue Gautier I^{er} pour proposer un aménagement cohérent et qualitatif de l'ensemble.

Pavillon Sully – Château de Fontainebleau
77300 FONTAINEBLEAU
Tel standard : 01 60 74 50 20

La **suppression de la fiche n°41** vise à permettre la démolition du « Foyer Dumée » inoccupé depuis de nombreuses années. Dans le même esprit que pour la fiche n°8, cette démolition peut être autorisée pour des motifs d'architecture, de sécurité ou de salubrité sans pouvoir pour autant être imposée.

La **modification de la fiche n° 43** n'appelle pas d'observation.

Espérant répondre à votre attente, je reste à votre disposition pour tout complément que vous souhaiteriez obtenir au sujet de cette affaire.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, mes salutations distinguées.

Jean-Louis AUGER



Architecte des bâtiments de France

Pavillon Sully – Château de Fontainebleau
77300 FONTAINEBLEAU
Tel standard : 01 60 74 50 20

En vert : ajout

En rouge barré : suppression



FICHE N° 08

SITUATION

Adresse du bâtiment : 2 et 4 rue Gaston Darley - Bibliothèque
Référence cadastrale : AW53p - AW254p
Zone du PLU : Ua1



OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation Préservation générale Aménagement cadré

CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique Architectural Patrimonial Paysager

ILLUSTRATION(S)



DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Ensemble historique composé de l'Ancienne Mairie (de 1810 à 1958) et de la Bibliothèque (depuis 1980). ~~Construction en pierre avec un traitement de modénature des façades à respecter. En cas d'intervention sur le bâti, devront être respectés :~~

- Les éléments de modénatures présents sur les façades de l'ancienne mairie (rue G. Darley) et de la bibliothèque (quai du Loing), qui participent à leur animation ponctuelle
- L'ordonnement des ouvertures qui rythment les façades
- Les matériaux d'origine (en façade : pierres de taille ; en toiture : tuiles plates, ardoises)



Ville de Nemours (Seine et Marne)
Plan Local d'Urbanisme
Plan Patrimonial et paysage

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



FICHE N° 08

SITUATION

Adresse du bâtiment : 2 et 4 rue Gaston Darley - Bibliothèque
Référence cadastrale : AW53 - AW254
Zone du PLU : Ua1

OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation Préservation générale Aménagement cadré

CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique Architectural Patrimonial Paysager

ILLUSTRATION(S)



DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Ensemble historique composé de l'Ancienne Mairie (de 1810 à 1958) et de la Bibliothèque (depuis 1980). Construction en pierre avec un traitement de modénature des façades à respecter.



Ville de Nemours (Seine et Marne)
Plan Local d'Urbanisme
Plan Patrimonial et paysage

6

27 JAN 2025

Lydia Louviot

De: Sergio Capasso
Envoyé: lundi 27 janvier 2025 11:53
À: enquetes.publiques@ville-nemours.fr
Objet: Informations manquantes

M. le commissaire enquêteur ,

Nous constatons à ce jour que dans la page internet de la Mairie concernant l'enquête publique (<https://www.nemours.fr/enquetes-publiques/>) aucune mention est faite concernant la possibilité que le public aurait de consigner ses observations et propositions :

- sur le registre papier d'enquête publique à l'accueil de la commune de Nemours ;
- par voie postale en adressant un courrier à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à faire parvenir avant la fin de l'enquête publique ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante enquetes.publiques@ville-nemours.fr

📌 Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Objectifs de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Le déroulement de la procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Lors du Conseil municipal du 29 septembre 2024, l'avis du projet de révision allégée du PLU a été prononcé, permettant d'engager la phase dite « administrative » de la procédure. Cette phase correspond à un délai réglementaire de consultations obligatoires, avec plusieurs temps forts :

- le recueil des avis des Personnes Publiques Associées (services de l'État, chambres consulaires, Région, Département...) au cours d'une réunion d'examen conjoint, qui s'est tenue le 5 novembre dernier ;
- la préparation de l'enquête publique, avec notamment la désignation, par le Tribunal Administratif, d'un commissaire enquêteur, M. Christian Manesse, qui sera chargé de la conduite de cette étape cruciale de la procédure ;
- l'enquête publique en elle-même, qui se déroulera pendant un mois de 20 janvier au 21 février 2025 inclus.

Le commissaire enquêteur tiendra des permanences en mairie pour recueillir les observations du public, les :

- lundi 20 janvier de 9h à 12h ;
- mercredi 5 février de 14h à 17h ;
- samedi 15 février de 9h à 12h ;
- vendredi 21 février de 14h à 17h.

Les éléments du dossier d'enquête publique

Nemours le 03 Février 2025 Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je souhaite vous faire part de mes observations concernant le projet relatif au foyer Dumée et son intégration dans le programme national « cœur de ville » à Nemours. Je vous remercie pour votre disponibilité et l'attention que vous porterez à mes remarques. La municipalité a utilisé le foyer Dumée sous prétexte de la conservation du patrimoine afin d'en faire une opération innovante et exemplaire, bénéficiant ainsi des subventions du programme national « cœur de ville ». Cependant, elle a finalement abandonné cette initiative pour la transformer en un projet classique d'accession à la propriété, une démarche que n'importe quel promoteur aurait pu entreprendre sans son intervention. En 2019, une expertise a été menée avec le soutien du programme « cœur de ville », mais ses conclusions n'ont pas été exploitées par la municipalité. La SEM de Fontainebleau a acquis les parcelles préemptées par la ville et a souhaité mettre en œuvre un projet qui ne respecte pas le PLU actuel. En effet, ce projet ne tient pas compte de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en ne préservant pas la façade du foyer alors que cela serait possible, et il ne répond pas aux exigences réglementaires du PLU. Une promesse de vente a néanmoins été signée avec la ville. En principe, la SEM doit mener une opération d'intérêt public. Or, un projet de logements en accession à la propriété ne répond pas à cette exigence, d'autant plus que la ville ne dispose pas d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). L'opération aurait dû être orientée vers le logement social. De plus, la ville a préempté ces parcelles à un prix bien inférieur à celui du marché, initialement dans l'optique d'y aménager un local destiné aux associations. Elle se trouve donc dans l'obligation de concevoir un projet relevant de l'intérêt public. Trois expertises techniques ont été réalisées sur le foyer Dumée. La seule expertise concluant à la nécessité d'une démolition a été réalisée par la SEM, avec une question formulée de manière à aboutir inévitablement à cette conclusion. En réalité, cette expertise s'est limitée à une simple visite des lieux, contrairement à l'étude approfondie menée par les élèves architectes de Paris Belleville, qui portait sur la structure des murs et de la toiture. La SEM se retrouvait ainsi juge et partie. Il est donc impossible de fonder l'enquête publique sur cette seule expertise. La SEM a présenté un projet en affirmant qu'elle allait déposer un permis de construire. Or, ce projet démontre qu'il ne peut être conforme au PLU, notamment en ce qui concerne l'accessibilité du bâtiment situé au fond de la parcelle et les vues sur les propriétés voisines. Par ailleurs, comparé à la rue actuelle, le bâtiment projeté compterait un étage supplémentaire. De plus, les documents présentant l'intégration du projet dans son environnement contiennent des informations erronées. Dans ces conditions, la construction d'immeubles neufs dans cette rue apparaît impossible en l'état. Je vous remercie à nouveau pour votre attention et espère que les préoccupations des habitants de Nemours seront prises en compte avec sérieux. Il est essentiel que ce projet respecte l'intérêt général et les attentes des riverains, afin de préserver le cadre de vie et l'harmonie urbaine de notre ville. Par ailleurs, je souhaite souligner l'importance d'autres bâtiments dont la fiche PLU est sujette à modification, notamment la pharmacie, le moulin et la bibliothèque. Ces édifices constituent des éléments significatifs du patrimoine local et doivent être intégrés dans une réflexion globale garantissant la préservation de l'histoire et du cadre urbain de Nemours. Il est primordial de restaurer l'architecture historique de la ville au lieu de la détruire pour construire davantage de logements. Ces bâtiments sont des symboles forts de Nemours, tant sur le plan culturel qu'historique, et leur préservation est essentielle pour maintenir l'identité et l'authenticité de la ville. Un habitant de Nemours depuis 19 ans

M. le commissaire enquêteur,

Le 24 janvier 2024 (soit un peu moins d'un mois avant le conseil municipal du 4 avril), a eu lieu en mairie, en présence de Monsieur Levallois, Directeur de la SEM « Pays de Fontainebleau », les riverains de la rue Dumée pour leur présenter le projet concernant l'avenir du Foyer de la rue Dumée.

Lors de la présentation faite par cette SEM départementale, les riverains ont été stupéfaits d'apprendre que à la suite de l'appel à projet, lancé par votre municipalité, dans le cadre de l'Action « Cœur de Ville », le programme de cet appel à projet avait changé tout en restant sous le logo « Cœur de Ville ».

Il est toujours question de réhabilitation du Foyer Dumée, comme « projet majeur pour la revitalisation de la ville de Nemours » comme indiqué dans le communiqué du 12 avril 2024 :



Mais à l'intérieur du document, il est question de construire des logements neufs !

« Une opération respectant le bâti existant : Le projet de réhabilitation du Foyer Dumée se déploie sur deux ensembles foncier situés aux 7-9 (lot 1) et 10-12 (lot 2) rue du Docteur Dumée, d'une contenance totale de 2 280m². L'opération vise à transformer ce bâtiment historique en un

programme résidentiel privé de qualité, contribuant ainsi à la revitalisation de Nemours. Ce projet comprend la création de deux nouveaux immeubles d'habitations de 31 logements : 18 logements sur le lot 1 et 13 logements sur le lot 2. Chaque appartement disposera d'une place de parking et d'une cave. Des locaux communs sont également prévus : local vélos, local déchets et un local entretien. »



Est-ce une erreur de frappe ou un mensonge ? Comment peut-on réhabiliter un bâtiment et construire un nouvel immeuble au même emplacement ?

Sur la programmation, dans le règlement de la consultation concernant spécifiquement la réhabilitation du Foyer Dumée, il est indiqué :

« 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 [...].

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

Or, ce qui nous a été présenté ne répond pas du tout au cahier des charges du concours, pour lequel la commune a obtenu des subventions dans le cadre de la convention « Cœur de Ville » d'après la délibération du conseil municipal : D.2019.94 26.11.2019 Action cœur de ville – Demande de subvention pour les frais de mise en œuvre de l'appel à projet « Réinventons nos cœurs de ville »

Le programme présenté est le suivant :

1 T1
13 T2
11 T3
6 T4

Dans l'opération Cœur de ville, la commune indique qu'il y a manque de grands logements ce qui justifie la demande de subventions pour réhabiliter un logement au dessus d'un commerce.

Pourquoi la programmation du foyer n'est pas des grands logements ? cela limiterait tous les problèmes de stationnement.

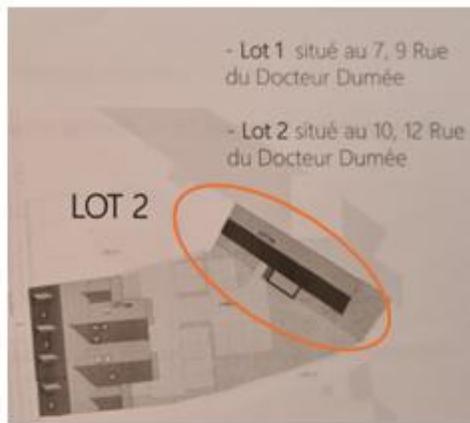
Les perspectives ci-dessus montrent des hauteurs fausses par rapport à l'environnement de la rue car les 2 étages du projet correspondent à un seul de l'existant. Les 2 projets créent une cassure dans cette ancienne rue de Nemours, dépassant d'un étage tous les bâtiments alentour et cela dans une rue très étroite ce que note des services de l'État.

Pourquoi la ville n'a pas réagi lorsque la SEM a montré ces perspectives lors des réunions publiques ?



Toutes ces illustrations révèlent précisément les irrégularités suivantes par rapport au PLU même si celui-ci était modifié :

- ✓ Le bâtiment est démolit et reconstruit d'après la perspective et les plans de RDC et d'étages. Encore une fois, Ce n'est pas une réhabilitation, comme l'indique le titre du document de la SEM.
- ✓ La façade sur rue n'est pas conservée. Seules les fenêtres et le fronton, qui est au-dessus du parking et non de l'entrée, sont « imités ». Au rez-de-chaussée les volets seront toujours fermés puisqu'ils donnent sur un parking !!!
- ✓ Aucun « service innovant » ne sera créé en rez-de-chaussée comme l'exige le règlement du concours, puisque ce sont des parkings.
- ✓ La fermeture permanente des volets donnera à la rue un aspect inhabité pour les piétons ce qui est contraire aux objectifs de redynamisation du centre-ville...
- ✓ 18 voitures vont passer par l'impasse Bredauche, très étroite, et ressortir rue Dumée en traversant une voie cycliste et une rue qui devrait être « apaisée »... mais qui ne sera plus puisque 35 voitures (en comptant celles du projet d'en face) sortiront à cet endroit.
- ✓ La perspective qui nous a été présentée est totalement fautive. La sortie des véhicules et les fenêtres de rez-de-chaussée, par exemple, ne sont pas à la même place que dans les plans. La perspective laisse à penser que le bâtiment R+2 sur rue à presque la même hauteur que le bâtiment voisin de R+1 de la rue Dumée.
- ✓ Cette rue du centre ancien bénéficie d'un alignement de maison du côté gauche en s'orientant vers le nord, qui est très agréable, puisque ne dépassant pas R+1 sauf à l'entrée de la rue. En construisant deux nouveaux bâtiments, presque l'un en face de l'autre, la perspective et le caractère ancien de la rue vont être complètement modifiés.
- ✓ Le bâtiment à côté du Foyer Dumée (n°9 de la rue) a été acheté par la SEM, qui va le démolir pour réaliser un parking et un local poubelle. Ce rez-de-chaussée, sans verdure, mettra en valeur une façade de R+3. Là encore, au lieu d'animer la rue, cela va casser son alignement ainsi que son caractère historique et patrimonial, pourtant affirmé dans le PADD, et comme le notifie en sus la fiche technique de l'appel à projets pour la « réhabilitation » et non la « démolition du Foyer »
- ✓ Enfin, il y a un très bel arbre ancien dans la propriété, qui va être également détruit à côté du Foyer pour la réalisation du parking et du local ordure. Là encore sa suppression va à l'encontre du PADD et des objectifs du PLU.



Concernant la propriété du 10, 12 rue du Docteur Dumée il suffit de regarder le plan de masse pour se rendre compte que la SEM a gardé le bâtiment le long des berges afin de le réhabiliter en vue de la création de logements. Cela lui permettrait de fait d'augmenter le nombre de logements même si cela va à l'encontre des orientations de la ville de ne plus construire dans une bande de 10 m le long des berges pour les valoriser et d'éviter à la population de subir les inondations de plus en plus fréquentes avec le changement climatique (la dernière inondation datant de juin 2016)

Par ailleurs ce bâtiment possède une très belle charpente qui, elle, sera démolie !!!

On comprend donc là que la démolition du Foyer est uniquement due à la volonté de la SEM et à sa programmation. Si elle avait décidé de réhabiliter pour y faire trois grands logements et de l'activité en rez-de-chaussée il n'y aurait pas eu besoin de révision allégée du PLU. Est-ce bien cela ?

En résumé, l'opération de « réhabilitation du Foyer » nous semble avoir été un simple prétexte, pendant toute la négociation, pour l'éligibilité de Nemours à cette opération nationale, et pour pouvoir signer la convention afférente, en la présentant comme « l'opération phare » de la redynamisation et de la conservation du patrimoine de la commune.

Salutation distinguées, Jeanne PAPA

03 février 2025

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.

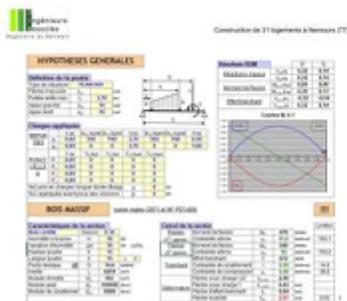
Une partie de la charpente de certains bâtiments sont à revoir mais il n'est pas dit lesquels.

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.



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 !



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 cour 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 ?

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 ?

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 ?

Veuillez accepter mes salutations distinguées

Pierre Martin

M. le commissaire enquêteur,

Le 24 janvier 2024 la SEM de Fontainebleau a présenté aux habitants du quartier un projet dans la rue du docteur Dumée. Il fait partie du dossier d'enquête publique même si ce n'est pas l'objet de l'enquête publique. Il n'a pas fait l'objet d'un permis de construire étant donné que les habitants ont imposé une concertation. Par contre il montre la faisabilité ou pas d'une telle opération sur les 2 sites proposés.

Examinons ce projet sous l'angle de la réglementation au plu après révision allégée.

Une grande partie du bâtiment du Foyer est accessible par la rue Bredauche, en impasse. Cette impasse, en entrée, a une largeur de moins de 3 mètres.

Or le PLU indique :

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE 11 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.
- Une parcelle enclavée dans un cœur d'îlot doit être desservie par une servitude de passage sur une propriété riveraine d'une emprise minimale de 3,5 mètres, avec une longueur de 60 mètres maximum.
- Les appendices d'accès permettant la desserte d'un terrain situé en second rang, ou au-delà, doivent présenter une largeur au moins égale à 2,5 mètres avec une longueur de 60 mètres maximum.
- Les voies ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - d'avoir une largeur de voie au moins égale à 8 mètres, si la voie est en double sens, avec une largeur de 3 mètres de chaussée, au minimum.
 - d'avoir une largeur de voie de 6 m 50 au minimum, si elle est en sens unique, avec une chaussée de 3 m 50 au minimum.
 - Par ailleurs en cas de création de voie de desserte en impasse, celle-ci devra permettre une manœuvre aisée pour les véhicules.
 - Quelles que soient les voies, elles devront toutes avoir au moins un trottoir d'une largeur de 1,40 m minimum, libre de tout obstacle.
- Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé de voies, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation de de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Dans tout projet futur, il sera tenu compte du mobilier urbain et de tout élément technique pouvant être présent sur le domaine public ou privé.
- Les règles de sécurité incendie devront être prises en compte et assurées.



Le fond de la parcelle du Foyer n'est donc pas constructible selon le PLU pour un immeuble neuf. Les bâtiments peuvent être réhabilités.

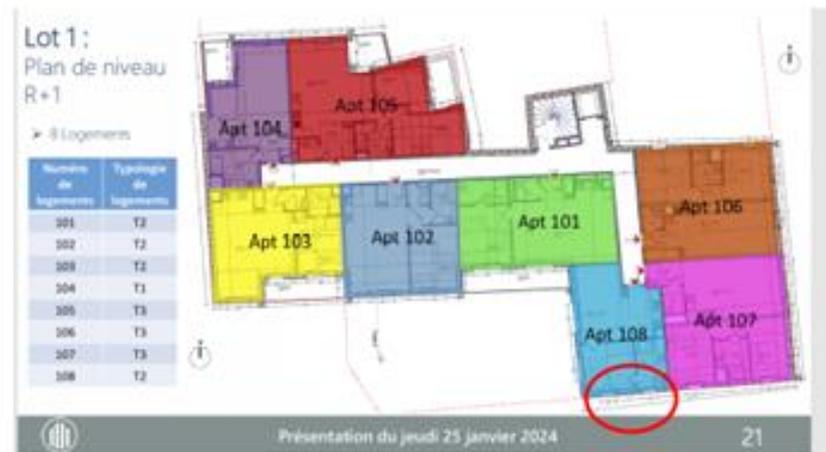
Et quand bien même il y aurait dérogation, comment 18 voitures peuvent elles emprunter cette impasse, déjà encombrée de celle des riverains !

Comment va fonctionner cette impasse ? Qu'est-ce qui va se passer si une des portes de ce parking tombe en panne ? Comment vont arriver les véhicules de secours et en particulier les pompiers qui auront beaucoup de mal à faire demi-tour dans cette impasse ? Les habitants de l'impasse ne vont-ils pas vivre un enfer !



Avant de penser à construire en fond de parcelle, que disent les pompiers ?

Par ailleurs, en construisant de nombreux appartements sur cette parcelle, cela impose des ouvertures de fenêtres telles que celle du 1^{er} étage ci-dessous sur la ruelle très étroite de la rue Bredauche. Ces fenêtres sont à moins d'1,9 de la parcelle en face donc interdites par le code civil !!! Et qui irait acheter des appartements avec des fenêtres donnant sur un mur aveugle !!!!



Par ailleurs, à plusieurs endroits, les terrasses et les balcons donnent chez les voisins.

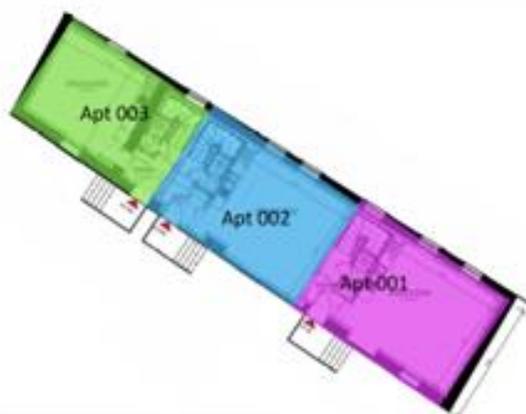


En fond de parcelles du 10-12 rue Dumée, là, il y a réhabilitation mais inaccessible aux handicapés

Lot 2b : Plan de niveau FdC

> 3 logements

Numéro de logement	Type de logement
001	T2 - Duplex
002	T2 - Duplex
003	T2 - Duplex



Je vous remercie de prendre en compte mes observations et je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Nemours, 04 février 2025

Sergio Capasso

Pourriez-vous expliquer comment un projet pourrait être compatible avec le PLU actuel compte tenu de l'environnement des parcelles ?

Les voitures vont poser un problème de circulation de la Bredauche mais également rue Dumée.

Comment peut-on construire 34 logements neufs dans une toute petite rue du centre-ville avec 34 places de stationnement alors qu'il y a déjà des problèmes de circulation dans le secteur ! Les voitures vont à peine avoir la place de sortir et de rentrer dans les 2 parkings qui vont être presque face à face ?

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.

Noas ne sommes pas du tout convaincus par cette étude.



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



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. A 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 courrette 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'OAAP 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



Enquête sur le projet de modification partielle du PLU

- Question d'ordre générale : A quoi va servir cette enquête ? C'est une vraie question. Il semble que pour le foyer un projet soit bien avancé voire bouclé . Sur les 3 autres aucune information sur les intentions de la Mairie. Il a même été dit, au cours d'une réunion publique que rien n'était prévu. Donc on fait sans trop savoir pourquoi faire. Processus démocratique !!

- Projet concernant le Foyer :

Pourquoi détruire/reconstruire et non réhabiliter. Nous n'avons aucune information sur cela. Des études ont du être faites. Où sont-elles. Laquelle des deux opérations est financièrement la plus avantageuse.

Si il faut détruire pourquoi les municipalités successives n'ont rien fait pendant près de 20 ans et ont laissé ce bâtiment qui a marqué l'histoire de notre ville se dégrader, au lieu de continuer d'en faire ce qu'il était : un lieu de rencontre, d'accueil

Le projet prévu d'une vente à une société immobilière est une aberration : Construire des logements sur une zone hautement inondable est contraire à toute raison. Cela nécessitera des travaux de fondations importants qui risquent de déstabiliser le sous-sol pour tout l'environnement. Créer plusieurs logements, dans une rue étroite, priorité piétons, et fermée à la circulation les jours de marché c'est créer des problèmes de circulation importants . Plusieurs projets immobiliers sont en cours sur Nemours . Est-il absolument nécessaire d'en créer un nouveau, qui plus est dans une zone à risque.

Compte tenu de ce qu'il a été, avant que la municipalité le laisse se dégrader ; le Foyer a été un élément déterminant pour que la ville de Nemours puisse bénéficier d'Action Cœur de Ville. Alors réhabilitons le et laissons lui ce qui est sa vocation au Cœur de notre ville, un lieu d'accueil, de rencontre, de vie associative. Il manque à Nemours une maison des associations.

- La Pharmacie. Pourquoi démolir ce bâtiment où se trouve une des plus importantes Pharmacie de Nemours et qui fonctionne très bien . Aucun projet sérieux n'a été soumis sinon que « Améliorer la perspective de la place de la République ». Quel intérêt y-at-il à cela ? Aucune réponse de la part de la Municipalité, qui a répondu au cours d'une réunion publique que : en fait il n'y a pas de projet. La place de la République est, de fait, un parking. Payant. Le projet est-il d'agrandir un tant soit peu ce parking ? Laissons cette pharmacie à sa place et s'il le faut, dans cette maison faisons quelque chose des étages qui ne sont pas utilisés. Logements par exemple.
- La Bibliothèque : Pas d'opposition sur un projet d'extension permettant de développer un service à la population. Mais il est nécessaire de soumettre un vrai projet ce qui n'a pas été fait à notre connaissance et de préserver des bâtiments riches d'histoire.

- Le Moulin : Ce bâtiment est, aussi, riche d'une histoire au cœur même de notre ville. Certes une adaptation pour une utilisation différente de sa vocation première est difficile. Mais envisager une démolition pour faire en ce lieu un hôtel de luxe est une folie totale. Mais encore une fois nous attendons une explication sérieuse sur un vrai projet. Et ce avant toute chose.

MARY MANACH
5/02/2025
M

34) Suite à mon entretien avec le commissaire enquêteur, y a-t-il eu des questions ? → (3 feuillets imprimés)
Mme Alex NEUKIRCH

Remarques et questions concernant l'enquête publique pour les fiches PLU de Nemours

34

Pourquoi entreprendre une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant des bâtiments majeurs tels que le foyer, la bibliothèque, la pharmacie et le moulin ?

Ces édifices font partie intégrante du patrimoine architectural et historique du centre-ville. Ils devraient bénéficier d'une attention particulière pour leur conservation et leur mise en valeur, et ne devraient donc pas être modifiés ou retirés du PLU. Leur destruction ou altération compromettrait non seulement l'histoire de la ville mais aussi son identité et son attrait touristique.

Concernant le foyer :

1. Pourquoi envisager sa destruction alors qu'il était LE bâtiment mis en avant dans le dossier de la mairie pour obtenir la subvention 'Cœur de Ville' ? Il est étrange de le vendre après avoir obtenu cette aide ?

2. Une étude comparative des coûts a-t-elle été réalisée entre la destruction/déblaiement/stabilisation du sol/reconstruction en zone inondable et la réhabilitation du bâtiment ? À titre d'exemple, le Relais Hugo sur le canal a été réhabilité malgré d'énormes dégâts causés par un incendie.

3. Pourquoi privilégier la vente et la destruction du foyer, un lieu chargé d'histoire ? Pour rappel, ce bâtiment, appartenant auparavant à la Mission Populaire Évangélique, a été préempté par la Ville de Nemours en 2001 sous l'engagement qu'il deviendrait un espace dédié à la vie associative.

- N'oublions pas que de nombreux projets (viables) qui avaient la volonté de préserver le lieu, ont été ignorés par la mairie.

4. Le projet de construction de 34 logements incluant des parkings modifiera considérablement la circulation dans les rues étroites adjacentes (rue de la Bredauche et rue du Docteur Dumée). Ces voies seront soumises à une augmentation du trafic, engendrant nuisances sonores, pollution et impacts sur un sol instable. Une étude des risques a-t-elle été réalisée concernant :

• la stabilité des sols ?

Alex.N 1

34

- les risques en cas d'inondation ?
- la gestion des incendies ou accidents ? Car il y a une école primaire et maternelle à proximité.

La destruction de ce bâtiment entraînerait aussi la disparition d'un espace vert qui contribue au bien-être de la biodiversité urbaine.

Concernant le moulin et la pharmacie :

5. Pourquoi modifier leurs fiches PLU en l'absence de projets concrets ?

6. Dans quel objectif ces modifications sont-elles envisagées ?

- Les habitants n'ont reçu aucune information ni été consultés sur ce sujet.
- Ces bâtiments, qui font partie du patrimoine local, méritent d'être protégés et mis en valeur. La ville en modifiant le PLU montre son intention de ne pas conserver leur aspect historique et leur vocation publique.

Concernant la bibliothèque :

7. Selon la presse locale, la bibliothèque devrait être agrandie pour devenir une médiathèque. Pourquoi alors modifier le PLU avant même un appel d'offres ? Il serait plus logique d'imposer le respect du PLU dans le cahier des charges afin de préserver l'unité architecturale du château-musée de Nemours, de la bibliothèque, de l'église et de son jardin.

8. Un appel d'offres a-t-il été lancé pour ce projet ?

Questionnement plus global :

9. Pourquoi la mairie ne met-elle pas en priorité l'entretien et la réhabilitation des biens municipaux existants avant d'en acquérir de nouveaux ? De nombreux bâtiments patrimoniaux de la ville sont laissés à l'abandon faute d'entretien, ce qui entraîne leur dégradation. Une véritable politique de préservation et de valorisation du patrimoine urbain serait-elle envisagée ?

10. D'un point de vue écologique et éthique, ces décisions de destruction et de reconstruction soulèvent des interrogations. La démolition massive engendre une forte production de déchets et une empreinte carbone importante. La ville a-t-elle considéré des solutions plus respectueuses de l'environnement telles que la rénovation et la réutilisation des structures existantes ?

Alex.N 2

34

11. La disparition des espaces verts associés à ces bâtiments est également préoccupante. Ces espaces jouent un rôle crucial dans l'équilibre écologique et la qualité de vie des habitants. Quelles garanties la municipalité peut-elle apporter quant à leur préservation ?

Ces questions et remarques traduisent les préoccupations des habitants de Nemours concernant la protection de leur patrimoine, l'impact écologique et éthique des décisions prises et la gestion du cadre de vie. Nous espérons des réponses claires et une réelle concertation avant toute prise de décision définitive.

Alex N 3-

Jeu. 06 Février 2025

48

De : asg67 <asg67@protonmail.com>

Envoyé : jeudi 6 février 2025 16:09

À : enquetes.publiques@ville-nemours.fr

Objet : Réhabilitation du foyer Dumée de Nemours

Envoyé avec la messagerie sécurisée [Proton Mail](#).

Madame, Monsieur,

Je tenais à vous faire part de mon vif mécontentement s'agissant des procédés employés par la commune pour contourner l'engagement de réhabiliter le foyer Dumée, un élément pourtant central du patrimoine historique de la ville de Nemours. L'objectif est-il d'éteindre toute mémoire, de transformer Nemours en ville dortoir dénuée d'âme et de culture ? Quelle curieuse manière de veiller au bien-être de ses administrés...

Dans le document présentant les modalités du concours pour la réhabilitation du Foyer Dumée en 2019, il est stipulé que « l'État 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. »

Pourquoi les financements prévus pour le Foyer ont été utilisés pour d'autres projets, comme la crêperie devant le château ? J'attire votre attention sur le fait que dans les objectifs d'Action Cœur de Ville, il y a la conception et la réalisation de « projets immobiliers innovants ».

Qu'y a-t-il d'innovant dans une crêperie ? je vous le demande !

Le bien commun devrait être placé au centre de vos préoccupations et missions. Détourner les fonds dédiés à un projet au profit d'intérêts particuliers n'est pas digne d'une commune.

Ressaisissez-vous.

Une Française aimant son pays et sa culture

Enquête sur le projet de modification partielle du PLU

- *Question d'ordre générale : A quoi va servir cette enquête ? C'est une vraie question. Il semble que pour le foyer un projet soit bien avancé voire bouclé . Sur les 3 autres aucune information sur les intentions de la Mairie. Il a même été dit, au cours d'une réunion publique que rien n'était prévu. Donc on fait sans trop savoir pourquoi faire. Processus démocratique !*
- *Projet concernant le Foyer :*
Pourquoi détruire/reconstruire et non réhabiliter. Nous n'avons aucune information sur cela. Des études ont du être faites. Où sont-elles. Laquelle des deux opérations est financièrement la plus avantageuse.
Si il faut détruire pourquoi les municipalités successives n'ont rien fait pendant près de 20 ans et ont laissé ce bâtiment qui a marqué l'histoire de notre ville se dégrader, au lieu de continuer d'en faire ce qu'il était : un lieu de rencontre, d'accueil
Le projet prévu d'une vente à une société immobilière est une aberration :
Construire des logements sur une zone hautement inondable est contraire à toute raison. Cela nécessitera des travaux de fondations importants qui risquent de déstabiliser le sous-sol pour tout l'environnement.
Créer plusieurs logements, dans une rue étroite, priorité piétons, et fermée à la circulation les jours de marché c'est créer des problèmes de circulation importants .
Plusieurs projets immobiliers sont en cours sur Nemours . Est-il absolument nécessaire d'en créer un nouveau, qui plus est dans une zone à risque. Une étude sur les besoins de logements sur Nemours est peut-être à faire avant toutes choses
Compte tenu de ce qu'il a été, avant que la municipalité le laisse se dégrader ; le Foyer a été un élément déterminant pour que la ville de Nemours puisse bénéficier d'Action Cœur de Ville.
Alors réhabilitons le et laissons lui ce qui est sa vocation au Cœur de notre ville, un lieu d'accueil, de rencontre, de vie associative. Il manque à Nemours une maison des associations.
- *La Pharmacie. Pourquoi démolir ce bâtiment où se trouve une des plus importantes Pharmacie de Nemours et qui fonctionne très bien . Aucun projet sérieux n'a été soumis sinon que « Améliorer la perspective de la place de la République ». Quel intérêt y-at-il à cela ? Aucune réponse de la part de la Municipalité, qui a répondu au cours d'une réunion publique que : en fait il n'y a pas de projet. La place de la République est, de fait, un parking. Payant. Le projet est-il d'agrandir un tant soit peu ce parking ? Laissons cette pharmacie à sa place et s'il le faut, dans cette maison faisons quelque chose des étages qui ne sont pas utilisés. Logements par exemple.*
- *La Bibliothèque : Pas d'opposition sur un projet d'extension permettant de développer un service à la population. Mais il est nécessaire de soumettre un vrai projet ce qui n'a pas été fait à notre connaissance et de préserver des bâtiments riches d'histoire.*
- *Le Moulin : Ce bâtiment est, aussi, riche d'une histoire au cœur même de notre ville. Certes une adaptation pour une utilisation différente de sa vocation première est difficile. Mais envisager une démolition pour faire en ce lieu un hôtel de luxe est une folie totale. Mais encore une fois nous attendons une explication sérieuse sur un vrai projet. Et ce avant toute chose.*

De : Guillaume Laurent <guillaumelaurent3@gmail.com>

Envoyé : samedi 8 février 2025 10:49

À : enquetes.publiques@ville-nemours.fr

Objet : Fwd: Avenir patrimoniale de la ville de Nemours

Bonjour,

Que se passe-t-il dans notre belle ville de Nemours ?

Je suis atterré par les projets de la mairie sur l'avenir urbanistique et social de la ville. Pourquoi vouloir détruire un patrimoine commun qui peut se révéler remarquable si l'on s'en donne les moyens ? Pourquoi vouloir construire à outrance de nouveaux ensembles immobiliers sans se poser la question du vivre ensemble ?

J'aime Nemours, je l'ai toujours aimé. Ma vie étudiante et professionnelle m'a éloigné physiquement sans jamais rompre le lien. Je vis à Paris d'où je mesure la chance et le potentiel énorme de ma ville d'enfance. J'ai convaincu tellement d'amis de venir visiter ce coin du sud seine et marnais que certains ont fini par s'y installer. Tous louent le caractère charmant et préservé de Nemours. La nature, l'architecture, le Loing, le château....

Mais quid de cette perception si l'on bétonne cette ville ?

Plus jeune, ce qui nous manquait le plus à nous les adolescents était un lieu où se retrouver, un lieu convivial et ouvert à tous.

J'avais fini par le trouver l'année de ma Terminale au lycée Bezout en poussant les portes du Foyer de la rue du Docteur Dumée. Enfin un lieu où l'on croisait des personnes de toute la ville, de tout horizon, de toutes conditions. Un lieu central, proche du marché, sur la route de la gare et aussi de celle qu'on appelait encore la Nationale 7.

Quel magnifique outil pourrait-il être, utilisé à bon escient par une Mairie à l'écoute de ses concitoyens, à l'écoute de ses plus jeunes administrés comme de ses plus anciens.

J'espère ne jamais voir le Foyer à terre, remplacé par des logements étriqués enduits de blanc, coincés entre de petites rues.

Je préfère une vie sociale et associative riche et active que des logements neufs posés sur les rives des petits fossés.

Merci pour votre attention.

Guillaume Laurent
184, rue de Grenelle
75007 Paris
+33 6 72 95 56 43

51

De : rogermartin4@free.fr <rogermartin4@free.fr>

Envoyé : samedi 8 février 2025 17:06

À : enquetes.publiques@ville-nemours.fr

Objet : non à la destruction de batiments

Cher Monsieur C. Hannezo,

je vous écris pour m'opposer à cette modification du PLU.

La destruction de la pharmacie pour agrandir la rue et laisser plus de place aux voitures va complètement contre l'air du temps. Nous voulons une ville humaine, aux circulations douces, avec des commerces de proximité, des lieux de rencontre, des espaces dédiés aux liens sociaux. Mme Lacroute a déjà poussé hors de la ville une autre pharmacie, sise Place Jean Jaures, pourquoi faire disparaître une deuxième pharmacie ? De plus le bâtiment ferme très joliment la place de la république, pour vouloir l'éventrer ?

Sur le Foyer, il a été dit tout et son contraire. Le bâtiment n'est certainement pas en ruine (seul le promoteur immobilier qui devait racheter la parcelle et construire du neuf le disait), mais la mairie a clairement manqué à son devoir d'entretien. Pouvez-vous clairement nous dire en quoi les façades sur la rue Dumée et la rue de la Bredauche sont « en état de ruine » ? Quel architecte sérieux dirait ceci ? Où sont les rapports techniques (indépendants) le prouvant ? A un citoyen de longue date de la ville, tout ceci apparaît comme une finesse de la mairie pour démolir ce qui pourrait être un joli lieu social et le 'céder' à un promoteur pour faire du logement privé à 4000E le mètre carré (d'ailleurs de nombreux logement neufs ne se vendent pas à ce prix : voir les jardins du Grand Pont). Ce lieu du foyer a certainement été un argument de poids dans le dossier Action Coeur de ville, et la ville veut l'abandonner. Cela laisse un goût amer à de nombreux Nemouriens qui ne voteront plus pour Madame Lacroute, soyez en sur.

L'équipe municipale (et pas seulement Madame le maire) sera responsable de cette folie immobilière, de la dénaturation du centre-ville. Je ne suis évidemment pas opposé au changement, mais seulement s'il apporte de la qualité de vie aux Nemouriens.

Dans l'attente de votre rapport et de vos conclusions, je vous adresse monsieur le commissaire enquêteur l'expression de mes sentiments respectueux.

R. Martin

52

De : danielchauveau@free.fr <danielchauveau@free.fr>

Envoyé : samedi 8 février 2025 17:43

À : enquetes.publiques@ville-nemours.fr

Objet : ne détruisez pas le Foyer

Monsieur l'enquêteur,

Détruire le foyer est proprement impensable. Un lieu qui a plusieurs siècles d'histoire, qui a hébergé l'une des premières écoles du département. Un lieu d'entraide et culturel. Et Mme Lacroute qui veut faire du fric dessus. C'est une honte. Ma femme m'a interdit de venir en mairie pour vous dire en face ce que j'en pense. Mais je tiens à vous écrire mon sentiment. Et je soutiens moralement et financièrement l'association qui se bat contre ce projet de destruction.

Ce bâtiment a une grande valeur architecturale, les murs, la façade, il donne son cachet à la rue, il pourrait être rénové grâce aux fonds d'Action cœur de Ville.

Détruire un tel bâtiment d'action sociale pour reconstruire des logements privés dont le RDC sera un parking ? Est ce que vous voudriez de ça dans votre ville monsieur l'enquêteur ? Je passe souvent à pied dans la rue (pour aller au marché) et voir le RDC volets fermés ou ouvert sur un parking avec d'horribles SUV, ce n'est pas se préoccuper du bien-être des habitants, mais vouloir jouer au Monopoly (c'est ce qui se dit de plus en plus, pardonnez-moi l'expression) avec la ville. Je ne comprends d'ailleurs pas pourquoi les bailleurs de fonds d'Action cœur de Ville peuvent permettre une telle chose : il s'agit de mettre en valeur le patrimoine, pas de tout détruire.

Il y a beaucoup de chose à faire en centre-ville, il faut que la mairie se bouge, mais pas pour systématiquement faire du logement neuf privé, on en a déjà assez eu : Résidence Louise ou la Résidence Belvédère, Jardins du grand pont et certains de ces projets se sont montés contre les intérêts du voisinage (j'en fais partie). Nous ne l'oublierons pas.

Sincères salutations,

Daniel Chauveau

PS : de nombreuses personnes ont peur de venir en mairie ou de vous écrire, mais croyez-bien mon sentiment est partagé par de nombreux voisins.

De : Aline <alinebortot@yahoo.fr>

Envoyé : mardi 11 février 2025 15:47

À : enquetes.publiques@ville-nemours.fr

Objet : Enquête Publique modification du PLU

Monsieur,

J'ai pris connaissance des projets de destruction de plusieurs bâtiments historiques emblématiques de Nemours (le Foyer, le Moulin, la Pharmacie place de la République et la Bibliothèque) et tiens à porter à votre attention mon étonnement et mon profond désaccord avec les orientations prises par la municipalité.

Je m'étonne d'abord que ces bâtiments qui ont constitués des éléments clés du dossier "Action Coeur de Ville" puissent être désormais menacés de destruction complète ou partielle, le Foyer ayant même été lauréat du programme "Réinventons nos Coeurs de Ville". Comment un tel retournement de situation est-il possible ? A quoi ont servi les fonds alloués à ce projet ? Pourquoi la municipalité a-t-elle laissé le bâtiment se dégrader pendant toutes ces années ? Comment un projet articulé autour d'axes citoyens se transforme en une vaste opération immobilière ? En tant que nemourienne et en tant que contribuable, je souhaiterais obtenir des réponses à ces questions légitimes.

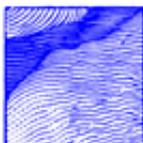
J'ai fait le choix il y a quelques années de m'installer à Nemours, le charme du centre ville historique, sa taille humaine et ses vieilles pierres sont des atouts majeurs que le monde entier nous envie et qui ont fortement pesés dans ma décision. Les bâtiments historiques de Nemours méritent d'être préservés et restaurés et non pas détruits et bétonnés. Plusieurs projets portés par des citoyens proposent des alternatives très intéressantes, je souhaite que le bon sens, la concertation et surtout la transparence président aux prises de décisions concernant l'avenir de notre ville. Il serait tout à fait scandaleux de voir des fonds détournés de leur vocation initiale et un projet citoyen et fédérateur piétiné par des intérêts privés.

A la lumière de ces éléments, je souhaite donc que la modification du PLU permettant la destruction de ces bâtiments soit annulée et rediscutée.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de ma considération distinguée.

Aline Bortot

28, avenue de Lyon
77140 Nemours



TOUT SE TRANSFORME

Monsieur le commissaire enquêteur
Révision du PLU
Mairie de Nemours
39 rue du Docteur Choppy
77140 Nemours

Paris, le 12/02/2025

à l'attention de
M. le commissaire
enquêteur

Objet
Révision du PLU /
préservation du Foyer de
la rue du D. Dumée

M. le commissaire enquêteur,

Je suis architecte du patrimoine et enseignant-chercheur à l'école nationale supérieure d'architecture de Paris Belleville. Dans ce cadre, j'organise chaque année un studio de projet dans une architecture existante, avec les étudiants en 3^e année de licence.

Proposé par la DDTM de Seine-et-Marne en 2020 comme sujet d'étude pour les étudiants, nous avons travaillé pendant un semestre sur le Foyer de la rue du docteur Dumée à Nemours. Les vingt étudiants se sont rendus à plusieurs reprises sur place dans ce cadre.

Le premier objectif du studio de projet a consisté à apprendre à regarder, à écouter. Le projet d'architecture devrait commencer comme le projet de paysage: « Le territoire, c'est comme une conversation: on n'y entre qu'à condition d'écouter et l'on n'y prend la parole que pour la rendre » disait le paysagiste Michel Corajoud. De façon analogue, le projet d'architecture dans un site patrimonial nécessite la même attention, les mêmes égards pour ce qui est là et ceux qui sont là.

Les étudiants ont ensuite réalisé les relevés de l'état des lieux, en essayant de comprendre le schéma structurel du bâti, de fond en comble. Cet exercice permet de découvrir les techniques traditionnelles de construction en pierre de taille, en maçonnerie de moellons, en briques, en bois, de comprendre comment fonctionne une charpente, ou comment chemine l'eau depuis les tuiles jusqu'aux égouts. L'inventaire des matériaux en place permet de découvrir la grande richesse de ce qui existe et la relation étroite avec le territoire alentour dont étaient issus ces matériaux. Cet inventaire des ressources est un élément précieux pour le projet qui prend en compte les enjeux du réemploi.

Ce qui se fait de façon courante en contexte patrimonial.

Au-delà du site, les étudiants ont aussi mené l'enquête, pour comprendre l'histoire de la ville, et en quoi celle-ci peut se refléter dans celle du bâti grâce à la topographie historique.

L'objectif était de comprendre également tous les usages actuels du quartier : qui habite ici, qui fréquente quels commerces, écoles, bâtiments publics, édifices

culturels, etc ... Un travail de synthèse des outils réglementaires a également été réalisé (PLU, accessibilité PMR, sécurité incendie).

Toute cette matière collectée, riche, vivante, renferme en elle les possibles du projet. Elle a permis en premier lieu d'établir un diagnostic en trois volets :

- le **diagnostic historique** qui permet de confronter les archives avec la réalité du terrain: en observant précisément (lors du relevé) les assemblages, les mises en œuvre, les recouvrements, et en croisant ces données avec les plans anciens, il est possible d'établir une chronologie relative des éléments bâtis les uns par rapport aux autres.
- le **diagnostic sanitaire** qui recoupe l'observation des désordres visibles avec la compréhension du schéma structurel, des données historiques et des usages passés. Au-delà de la simple constatation des problèmes, c'est justement le fait de croiser toutes ces données qui permet d'établir le diagnostic, et de comprendre la cause des désordres.
- le **diagnostic patrimonial** qui permet de réaliser une synthèse de toutes les questions que pose ce patrimoine. C'est justement en croisant la valeur historique, la valeur d'usage et l'état sanitaire que le diagnostic patrimonial peut s'établir. Il synthétise alors la valeur patrimoniale, forte, moyenne ou faible, attachée à chaque partie du site. Il guidera le projet, forcera le programme à s'adapter, pour conserver la qualité structurante du lieu, et guider les aménagements liés aux usages contemporains (fluides, accessibilité, sécurité) vers les parties « molles », dont la valeur patrimoniale est faible.

En se basant sur le diagnostic patrimonial et sur l'analyse des usages actuels du quartier, de la ville, chaque étudiant a élaboré un programme partant de sa compréhension de ceux qui sont déjà là (les habitants, les associations, les écoles, les commerçants, etc.).

Les étudiants ont abordé le projet en travaillant également sur les matériaux, les assemblages, la relation au paysage, à la ville. La question de l'accessibilité aux PMR est étudiée particulièrement, le sujet étant très sensible en contexte patrimonial.

En considérant cette expérience très riche sur le Foyer, vous pouvez imaginer, M. le commissaire, ma surprise d'apprendre qu'un projet de modification du PLU est en cours pour permettre sa démolition.

Cette démolition serait justifiée par son état de conservation.

Mais son état est normal pour un bâtiment qui n'a pas été entretenu depuis 25 ans et ne met absolument pas en question la possibilité de le réhabiliter, comme nous l'avons démontré. Et une réhabilitation est tout à fait envisageable.

Mirabelle Crozier
Architecte du patrimoine
06 94 08 82 42
mirabelle@toutsetransforme.eu

7 bis, rue Bellot | 75019 Paris
01 52 28 88 02
www.toutsetransforme.eu

MIR, au capital de 5 000 €
SIREN 861 136 734
TVA intracommunautaire
FR041 114 751

TOUT SE TRANSFORME
www.toutsetransforme.eu

La démarche adoptée par le promoteur immobilier est opposée à celle qui pourrait garantir la conservation du patrimoine : partir d'un programme abstrait, sans relation avec les besoins de la ville, et essayer de le faire rentrer dans cette architecture. Mais celui-ci aura du mal à s'adapter, et une démolition serait envisagée. Cette approche n'est pas acceptable dans une ville comme Nemours, avec un riche patrimoine. C'est l'inverse qui devrait primer : partir des capacités réelles du bâtiment, et en déduire un programme qui en permet la conservation.

Des services pour la ville et des espaces associatifs semblent certainement plus cohérents avec la préservation de ce patrimoine. Toutes les propositions des étudiants ont montré, à cette petite échelle, que c'était possible.

Le projet, architectural, urbain ou paysager, devrait être compris comme une transformation, entre mémoire et création. Il s'agit de travailler avec ce qui est déjà là. Pour résister aujourd'hui à la topophagie et à la surconsommation de matériaux et d'énergie, la réutilisation de ce qui existe (re)devient une évidence. Sans forcément se focaliser sur le « patrimoine exceptionnel », on peut s'intéresser au patrimoine ordinaire. Le Foyer en fait complètement partie.

Je vous prie donc, M. le commissaire, de prendre en compte mon avis d'architecte du patrimoine à fin d'empêcher la disparition à jamais d'une partie importante de l'histoire de la ville de Nemours.

Avec mes respectueuses salutations,

Mirabelle Croizier



13 Madame Louis Murel.

- 1, Destruction du foyer Dumée (Fiche 4) pour la construction pour la construction de 18 logements.
 - * La rue du Docteur Dumée n'est absolument pas adaptée pour absorber un surplus de circulation automobile liée à la construction de 18 logements \Rightarrow cela pose des questions sur la sécurité des piétons et des vélos empruntant cette rue très étroite.
 - * Par ailleurs, en terme de sécurité incendie, je ne suis pas certaine que les engins des pompiers puissent accéder à ces nouveaux bâtiments.
 - * De même, la relève des ordres menacés dans les rues étroites du Docteur Dumée et celle de la Bredache risque d'être très compliquée au regard des dimensions des camions relevant les ordres, voire quasi impossible au regard du manque de place pour un retournement.
 - * Enfin, plus important, le Foyer est un bâtiment historique datant du XVI^e qui au fil des siècles a façonné l'histoire de Nemours: accueil de pèlerins malades, première école de la ville, centre de culte de l'église réformée etc... Il est dommage de détruire ce bien chargé d'histoire pour faire de logement qui en plus n'est pas adapté à l'environnement. La cour du Foyer a pour mémoire des arbres remarquables notamment des tilleuls qu'il serait dommage de raser. Un musée sur l'histoire de ce site ou un lieu associatif serait à mon sens beaucoup plus adapté à ce bien empreint de quiétude et rendrait la ville plus attractive au regard des touristes visitant la ville.

2, Destruction de la pharmacie (Fiche 18)
Aucun projet précis de redéménagement de la place de la République n'étant acté, la nécessité de détruire la pharmacie bâtiment du XIX^es (patrimoine de Nemours) ne me semble pas nécessaire même pour un motif financier soulevé par la commune.

3, Enfin la mairie nous rétorque que toutes ces modifications de fiches qui représentent tout de même 10% des Fiches de l'OTAG, doivent être approuvées par l'ABF. Permettez moi de douter de l'avis de l'ABF quand je constate qu'ils ont donné leur accord à la construction place du Châtelet d'un bâtiment d'habitat collectif (en lieu et place de l'ancienne école) pourvu d'une toiture en zinc alors que ~~un~~ l'immeuble se trouve dans le périmètre des bâtiments historiques de l'Eglise et du Château. C'est une horreur de voir cette toiture en métal depuis l'église de Nemours!

Mme Mathéron \rightarrow ancienne maison de la commune.
Foyer Dumée: des subventions ont été données à la mairie pour réhabiliter le foyer de la Cour du projet Grande Ville. Or, est passé d'argent il semblerait que cet argent ait été utilisé à autre chose (financer une origine) pour l'œuvre de Ville, réhabiliter le bâtiment historique pour accueillir des associations et sur cette rue qui mène au marché, et qui est très piétonne (pas de voitures) et qui est très agréable beaucoup plus positif pour la vie de la ville. Et pas de logements sociaux avec ces logements, il y aura de nombreuses voitures qui vont vraiment abîmer la vie de la ville et de plus des architectes ont construit l'air de

83

Mme JEANNE PAPA 14 rue du Docteur Duménil -

La catastrophique expérience de Villa Louise devrait aller à l'arrière - Elle représente en effet :

- (A) Un fiasco du point de vue des ventes de logements neufs (indice d'un marché en régression)
- (B) Un problème écologique : la bétonisation du secteur a modifié l'équilibre du terrain et provoqué l'inondation des caves voûtes.

Sur un terrain inondable comme la ville de Nemours ce projet est IRRESPONSABLE -

- (C) Une source de nuisances sonores, de pollution et de résonances à cause de parkings au RDC - L'entreprise a été contrainte d'abattre les murs périphériques et de placer des grillés en amplifiant les problèmes.

Tu, ces mêmes problèmes pourraient se reproduire à chaque nouveau projet en centre ville -

À la lumière de cet exemple il faut le projet de la SEM pour le Foyer perd toute sa crédibilité - Ce projet est très impactant sur l'ensemble du tissu ancien du centre historique ->

- 4 bâtiments de la petite rue Duménil (en sens unique, pittoresque et agréable ballade qui relie l'église au marché de part et d'autre du Loting)
- 4 bâtiments = 4 immeubles fondations (quelle profondeur en zone inondable?)
- = bétonisation massive
- = acte IRRESPONSABLE -
- = effacement du tissu historique (On veut les ABF?)

De : Parfait Michel <m_parfait@orange.fr>

Envoyé : mercredi 19 février 2025 10:51

À : enquetes.publiques@ville-nemours.fr

Objet : Observations et propositions pour le foyer et autres bâtiments d'intérêt patrimoniaux

Remarques et questions sur le projet de démolition du foyer rue de la Bredauche 7rue Dumée à Nemours :

En juillet 2019 les élus de la ville de Nemours ont exprimé dans le cadre du PLU une attention pour le « patrimoine ordinaire » non classé et le tissu urbain dans le cœur historique de la ville en affirmant dans la fiche n°41 l'intérêt patrimonial de l'ancien foyer situé 7 rue Dumée et donc aussi sa qualité architecturale et historique.

Il est étonnant de constater qu'aujourd'hui pour réaliser une opération de la SEM de Fontainebleau il est proposé une démolition globale de ce bâtiment avec en amont la démarche de la municipalité de faire un avenant à l'OAP. Pourquoi aujourd'hui le Foyer est-il passé de "témoin d'une architecture ancienne qui participe à la richesse du patrimoine bâti de la ville de Nemours" à "bâtiment en ruine à démolir" ? Le mot ruine selon la définition du petit Robert signifie « Débris d'un édifice ancien ou écroulé » Si l'on considère donc que le mot ruine peut être défini comme le processus de dégradation et d'écroulement d'une construction, pouvant aboutir à sa destruction complète et que techniquement, un bâtiment en ruine ne peut pas être réhabilité. Il est à constater aujourd'hui en 2025 que le bâtiment du foyer est toujours bien debout malgré son absence d'entretien depuis plusieurs années. Il était aussi préconisé au moins de préserver la façade sur la rue (« Ensemble de bâtiment dont la façade sur rue est à préserver ». extrait de la recommandation de la fiche 41) . Pourquoi donc aujourd'hui ce projet de démolir ? Pourquoi cette démarche d'un avenant à l'OAP ? Pourquoi la Mairie n'a-t-elle pas été vigilante sur l'entretien de ce foyer qui a une valeur symbolique et historique ? N'est-on pas ici comme malheureusement beaucoup d'autres cas face à un choix de destruction positive puisque la communauté responsable a laissé tomber ce bâtiment et souhaite le démolir en oubliant complètement ou partiellement, sa valeur mémorielle et identifiatoire ? Cela ne sert-il pas aussi malheureusement quelquefois de caution et de justification des élus dans leur opposition aux associations de défense du patrimoine et même aux avis des architectes des bâtiments de France ?

La problématique de ce bâtiment situé dans le centre historique de Nemours et qui participe à la cohérence de la rue et de l'îlot urbain est une question sensible de choix architectural et urbain. Pourquoi la municipalité et le projet de la SEM portent aujourd'hui un nouveau projet pastiche faisant tabula rasa de l'ancien ?

Pourquoi ne pas oser dans le cas d'un choix de démolition totale ou partielle plutôt un projet proposant une architecture d'écriture contemporaine avec une volumétrie dialoguant et respectant les bâtiments avoisinants et la continuité de la rue ? Dire aux habitants que le nouveau ressemblera à l'ancien est-il suffisant pour justifier ce programme ? Pourquoi après démolition de l'ancien, son imitation et son évocation de style dans un nouveau projet est la seule réponse proposée aujourd'hui par les élus et la SEM ? La construction neuve est normative et la qualité des bâtiments anciens même vétuste n'est pas à ignorer. Par exemple la qualité d'inertie thermique est à prendre en compte. Pourquoi le coût des travaux serait-il un argument justifiant la démolition sans une étude préalable avec des scénarios différents et une information partagée avec les habitants ?

Comment empêcher les bêtises dans un cadre de cohérence entre le maire, les élus et les habitants ?

Comment construire ensemble au cas par cas en amont et en aval des réponses architecturales et urbaines sensibles et harmonieuses ? Quelle vision de la politique patrimoniale de Nemours ? Comment transformer en le respectant et en lui trouvant une ou plusieurs fonctions ce bâtiment reconnu d'intérêt patrimonial ?

Le programme de la municipalité de créer des nouveaux logements et de faire venir des habitants dans le centre-ville est pourtant crucial.

Un centre-ville historique sans habitant serait effectivement voué à disparaître.

Malgré ce constat la rénovation urbaine peut faire des dégâts si les différents acteurs ont une culture déficiente du petit patrimoine. Comment promouvoir la réhabilitation et la valorisation de cet ensemble bâti reconnu d'intérêt patrimonial plutôt que sa destruction ? Pourquoi la mairie n'élabore pas des scénarios de rénovation ou réhabilitation du foyer ?

Pourquoi ne pas chercher les avantages économiques du maintien de l'ensemble du bâtiment du foyer avec des choix d'utilisation différents (tourisme ,culture, habitat,...) ? Pourquoi ne pas rechercher des financements publics ou privés (crowdfunding, subventions,...) ? Ou autrement dit se poser cette question , comment construire le patrimoine de demain sans figer l'avenir , avec le souci de réhabiliter des bâtiments inventoriés qui participent à l'identité du cœur historique de Nemours ?

Michel PARFAIT

Architecte DPLG, Urbaniste OPQUE en retraite

(98)

Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur.

Nous revenons vers vous concernant l'explication de l'architecte des bâtiments de France qui a été joint au dossier d'enquête public du PLU de Nemours.

Nous ne comprenons toujours pas si l'architecte des bâtiments de France demande à conserver les fiches ou pas. En effet, il dit : « La suppression de la fiche n°41 vise à permettre la démolition du « Foyer Dumée inoccupé depuis de nombreuses années. Dans le même esprit que pour la fiche n°8, cette démolition peut être autorisée pour des motifs d'architecture, de sécurité ou de salubrité sans pouvoir pour autant être imposée »

Or nous avons relu l'avis de Monsieur le préfet De Seine et Marne, rédigé à la suite d'une réunion des Personnes Publiques Associées qui se serait tenue le 5 novembre 2024.

- 1) Monsieur le préfet, dès le début de son avis indique que : « 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. Le compte-rendu de l'examen conjoint doit être joint au dossier de révision mis à disposition du public, dans le cadre de l'enquête publique, au titre de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme. »

Or, ce compte rendu n'a pas été joint au dossier d'enquête ! Le préfet parle bien du compte rendu de la réunion où la ville était présente et où elle a forcément posé des questions et répondu aux représentants des personnes publiques associées. C'est ce procès verbal qui manque ! c'est un procès verbal de réunion et non l'avis de la préfecture qui a été ajoutée aux pièces de l'enquête publique. Procès verbal qui doit indiquer qui a été invité, qui était présent, qui a dit quoi. **Il nous paraît qu'il y a vice de forme !** Ce qui explique notre incompréhension par rapport à l'avis de l'ABF.

(Voir l'article du code de l'urbanisme R153-12 R153-12 : « Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire.)

- 2) Il semble que l'architecte des bâtiments de France n'ai pas été invité à la réunion des Personnes Publiques Associées, ce qui est plus qu'étonnant pour une révision du PLU liée à la suppression du caractère de patrimoine de certains bâtiments qui ont fait l'objet d'une OAP. L'ABF a répondu le 7 janvier 2025 suite à un mail de l'administration municipal envoyé le 22 novembre, soit 17 jours après la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées. Dans son avis en réponse à une question que l'on ne connaît pas, il ne fait pas référence au dossier de révision du PLU mais uniquement au mail reçu ce qui démontre qu'il n'a pas fait partie de la procédure d'élaboration associée. **Là encore, le public n'a pas eu tous les éléments pour la compréhension du dossier.**

Nemours, 13/02/2025

Nicole CHAYOT
4 rue du Docteur Jumeil
77140 NEMOURS

Nemours le 19/02/2025

Activé aux Services Techniques
Le 20 FEV. 2025

Mairie de Nemours
Service Urbanisme

Objet:
"Dossier enquête Publique"

Veuillez trouver ci joint mes
observations et remarques par le
Prapt Logements Rue Jumeil.

Salutations distinguées
N. Chayot

OBSERVATIONS - REMARQUES
PROPOSITIONS

ENQUÊTE PUBLIQUE FOYER JUMÉIL

NEMOURS CENTRE VILLE

REMARQUES A INSÉRER DANS LE DOCUMENT

du Commissaire Enquêteur
H. HANNEZO

La Ville de NEMOURS a bénéficié de l'opération
"Coeur de Ville". La Rue du Docteur Jumeil où se
situe le "FOYER" est à 50 m de l'église et de la
Place de la République entourée de nombreuses
commerces divers.

Un petit marché le mercredi matin principalement
alimentaire, un grand marché le samedi matin
qui attire beaucoup de monde, Produits Bio, Produits
locaux, ambiance agréable avec la terrasse du
café.

Autre point à signaler important, l'espace
carré avec esprit quinquette sur l'espace des
"MOULINS DE NEMOURS" ce lieu a été créé en Centre
ville au bord du LOIRE avec des boutiques divers Brissons
restauration, Animation musicale et débouche sur l'eau
avec des piscines, entrée gratuite.

Cet espace attire aussi des habitants des campagnes
environnantes, cela permet de redynamiser vite
faire connaître les commerces, les boutiques sont
tenus par des commerçants de la ville afin
d'augmenter leur CA, car l'activité commerciale est
très difficile, il faut attirer de nombreux clients

1

Mais il faut développer un habitat de Centre Ville de meilleure qualité

C'est pourquoi l'opération de création de 31 logements est la bienvenue et tombe à point.

Cependant il faut signaler que de nombreux logements insalubres existent en Centre Ville, les locataires mal logés, quittent Nemours et ne reviennent plus à NEMOURS, c'est un problème grave car des propriétaires peu scrupuleux louent des locaux particulièrement en Centre Ville.

La Mairie a réussi en mettant en place l'obligation pour les propriétaires d'obtenir un label

"PERMIS DE LOUER"

C'est scandaleux de louer des logements non conformes aux exigences d'hygiène de sécurité, Il faut DENONCER ces PRATIQUES

C'est pourquoi le PROJET DE RESTRUCTURATION du Foyer JUMÉE est une excellente idée de créer 31 logements avec des parkings en Rez de chaussée dans un espace végétalisé devant être un plus pour les commerçants et permettre d'accéder à la propriété en plein Centre Ville avec des constructions répondant aux normes de sécurité et environnemental.

17 Parkings d'un côté de la Rue Jumée
18 Parkings d'autre côté de la Rue Jumée

$\frac{2}{3}$

Cet habitat de Centre Ville va permettre

aussi de pouvoir aller travailler à Paris en utilisant les transports en commun, Arrêt de Paris à 50m pour la gare ou à pieds 8 mn de marche pour se rendre à la gare

Certaines des nouveaux habitants de la Rue Jumée d'utiliser le RER Navigo par les trains directs BERCY 44 minutes de trajet.

Aux heures de pointe train toutes les 20/30 mn par gare de Lyon trajet 1h, arrêt Nord/Lang, Fontainebleau Melun et Paris de 5h30 à 23 heures.

Habiter rue Jumée c'est de pouvoir aller au marché à pieds, faire ses courses en toute sécurité, se rendre encore à pieds à l'espace "quinquetté" pour y faire des rencontres de rencontrer des

voisins, pouvoir organiser la fête des voisins sur l'espace près de l'accostage des bateaux de Profiter de la Terrasse du café du Champ de Mars, aussi du magnifique jardin du Restaurant Italien "LE PICARDEAU"

Pour les familles avec enfants 2 écoles maternelles et élémentaires à proximité.

Un point NOIR A SIGNALER:

De nombreux habitants de Nemours ne peuvent se loger en Centre Ville, car les logements sont insalubres, en mauvais état et pas sécurisés, ils décident donc d'aller habiter à l'extérieur et ne reviennent plus à Nemours

ils transit à l'extérieur du Centre, loin de la gare et après leur journée de travail ne viennent plus faire leurs courses en Centre Ville.

Avec l'opération Carbone 31 laquelle devrait développer le commerce, redynamiser les activités sportives ce qui je pense devrait favoriser et améliorer l'activité commerciale

Une REMARQUE : d'une personne travaillant à Paris "quand j'arrive à Nemours, je suis calme, je me ressource, c'est très facile pour faire ses courses, c'est rapide on peut faire des rencontres car on prend le temps"

Le Centre Ville de Nemours est agréable Rue du Château, avec des commerces variés mais les commerçants se plaignent du manque de clients, il est absolument nécessaire de développer un habitat de qualité en Centre Ville et le "PROJET COEUR DE VILLE" doit répondre à cet objectif pour les 31 logements même si les habitants travaillent à Paris, il y a BON VIVRE A NEMOURS (cacher l'espace détente au bord du Loing c'est pourquoi le Projet du FOYER EST UN ESPoir

$\frac{4}{5}$

Actuellement l'espace occupé par les bâtiments du Foyer sont dégradés, en ruine, murs qui s'écroulent impossible de réparer trop coûteux liasse infestés de souris, tags en tous genres, intrusions...rats...

Le lieu ne donne pas une bonne image pour la ville et pour les commerces d'autant plus que c'est un passage semi-piéton très utilisé.

Cette jolie Rue avec un habitat nouveau sera un atout pour la ville et pour les commerçants.

Je suis pour ce projet de créations d'appartements neufs rue du Docteur Duménil qui devraient apporter un souffle de modernité et de renouveau pour le quartier qui est un passage stratégique pour se rendre dans les écoles, au Champ de Mars, immense parking gratuit en Centre Ville, Eglise...

Fait à Nemours le 19
février 2025

Nicole CHAYOT

N. Chayot

M Mme Largenton
77140 NEMOURS

Nemours le 19 Février 2025

Monsieur le Commissaire enquêteur
Mairie de Nemours
39 rue du Docteur Choppy
77140 Nemours

Objet : Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur,

Nous souhaitons vous faire part de nos observations concernant la révision allégée du PLU et d'une façon plus générale à propos des constructions de résidences et de projets immobiliers dans différents secteurs de la ville, en cours ou à venir.

Nous habitons Nemours depuis plus de 30 ans afin de profiter d'un cadre de vie agréable. Nous voulons que notre ville se modernise en réhabilitant le bâti existant et en tenant compte des caractéristiques de chaque quartier : Cœur de ville, Quartier de la gare pavillonnaire, le Chatelet

A propos des 4 bâtiments visés par la révision.

Les moulins : Nous ne sommes pas opposés à la révision du PLU.

L'ancienne mairie et bibliothèque : Nous ne pouvons que nous réjouir que la culture, l'accès et la transmission du savoir aient une place plus importante dans notre commune.

Nous ne sommes pas opposés aux modifications si cela permet d'agrandir et d'aménager la bibliothèque tout en préservant l'unité des bâtiments historiques et leurs caractères (le château, l'église).

La pharmacie : Il est difficile de se prononcer et de donner carte blanche sur la fiche de la pharmacie puisqu'aucun projet n'est proposé (démolition, modification ?). La façade historique doit être valorisée dans le cadre d'une éventuelle perspective Place de la République rue Gauthier 1^{er}. Si c'était le cas, cet espace crée devrait être une zone semi piétonne sans stationnement.

Le foyer Dumée : La conclusion de l'enquête demandée au cabinet d'architectes en juillet 2019 indique que le foyer, témoin de l'architecture ancienne participe à la richesse du patrimoine de la ville. Le volume et le potentiel du bâtiment permettent d'imaginer un projet de réhabilitation permettant une cohabitation entre architecture ancienne et contemporaine. Le sous préfet préconisait la préservation de la façade en date du 14 mars 2024.

Le projet actuel semble aller à l'encontre de ces préconisations et de son intégration dans l'environnement proche. Il présente un étage supplémentaire et un large ouverture .

En conclusion nous ne sommes pas contre une évolution des bâtiments de notre commune, nous souhaitons que son caractère et son cadre environnemental soient préservés.

Nous vous remercions à l'avance pour l'attention que vous porterez à notre contribution et nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire en nos salutations distinguées.

M Mme Largenton

Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur.

123

Monsieur le préfet indique par rapport à la compatibilité au SCOT que la suppression de la fiche 18 dans l'OA 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. Il nous semble en être de même pour le Foyer Dumée.

Par rapport à la compatibilité avec le programme « Action Cœur de Ville (ACV). Monsieur le préfet indique que « 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. Son avis indique en particulier que : « 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. »

On voit par là que les moulins sont sortis d'action Cœur de Ville, la Pharmacie n'y est pas non plus puisque le projet n'est pas connu, le Foyer Dumée est sorti de l'action Cœur de Ville pour être donné à un promoteur privé qui aurait pu acheter une parcelle au prix du marché de l'immobilier et non à un prix moindre grâce aux financements publics et enfin l'extension de la bibliothèque est notée mais ne fait pas partie des demandes de financements.

AUCUN PROJET NE FAIT PLUS PARTIE D'ACTION CŒUR DE VILLE

Et pourtant il y est fait référence en permanence pour obtenir des dérogations au PLU !
La modification du PLU est donc en contradiction avec ce programme !

Actions en cours non financées

Titre du projet	Axe principal	Maître d'ouvrage	Date l'évaluation
programme immobilier secteur Dumée	1	SIM Pays de Fortinbleaux	11/2026



PREFET
DE SEINE-ET-MARNE



Actions abandonnées

Titre du projet	Coût total (HT)
Etude urbaine	10 000,00 €
Restructuration du cinéma (étude de programmation)	20 000,00 €
Moulins : Implantation d'une école de cuisine « Maison Bourassin et Grange aux Dîmes » : L'installation	1 650 000 € HT
Moulins : Aménagement des logements en gîte /hébergements touristiques.	296 000 € HT
La Chapelle : restauration et création d'une salle d'expositions	382 000 € HT

Nicolas Zwanenbock
[Signature]

124

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Nemours le 19 février 2025

Monsieur,

Concernant la préemption du Foyer Dumée

Le foyer Dumée a été acquis par la ville grâce à son droit de préemption en 2001 avec comme argument : « en tant que garant du bien collectif nous achetons le foyer point la bâtisse du 16e siècle fait partie du patrimoine de la ville on ne peut pas prendre le risque de la laisser en toutes les mains ».

« Le foyer deviendra une maison de la vie associative ».

+Rappelons que lorsqu'une mairie décide d'utiliser son droit de préemption elle doit le motiver. L'achat d'un immeuble d'un terrain ou d'un pavillon situé sur son territoire doit se faire en vue de réaliser une opération d'intérêt général la liste de la nature des opérations concernées par la DPU est dressée par l'article L. 300 du code de l'urbanisme. Il s'agit principalement de la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat accueillir des activités économiques favoriser le tourisme réaliser des équipements collectifs lutter contre l'insalubrité sauvegarder le patrimoine. C'est dans cet ce dernier cadre que la ville a préempté. Il lui faut donc sauvegarder le patrimoine.

Or revendre l'ensemble immobilier pour le démolir et faire que la société d'économie mixte revende à un promoteur privé est contestable au regard de l'intérêt public et de ces financements. La mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat ne peut se faire que s'il y a un PLH ou que si les logements sont sociaux.

Marie-Jeanne Berna




🔍 Rechercher 📧 Envoyer 📄 Partager

LA VILLE de Nemours a décidé d'acheter le foyer situé 7, rue du Docteur-Dumée, appartenant à la Mission populaire évangélique de France. La décision a été prise lors du dernier conseil municipal. Coût de l'investissement : 1 050 000 F (160 071,47 ?), confirmé par l'estimation du service des domaines. - Nous avons rencontré les représentants de la Mission populaire évangélique, ils ne souhaitent plus assumer la responsabilité du bâtiment et nous l'ont fait savoir, indique Jean-Pierre Béranger, maire adjoint chargé des finances. En tant que garant du bien collectif, nous achetons le foyer. La bâtisse du XVI e fait partie du patrimoine de la ville. On ne peut pas prendre le risque de la laisser entre toutes les mains. »

Polémique avec l'ancien maire

En ce qui concerne sa destination, Jean-Pierre Béranger a été clair : - Nous allons permettre aux associations de se développer. Le foyer deviendra la maison de la vie associative. - Pour réaliser cet achat, le conseil municipal a modifié le budget primitif. - Nous allons prendre sur les crédits de la Passerelle. A ce jour, le dossier « Passerelle » n'existe pas. Je n'accuse pas M. Hochart de l'avoir brûlé, mais force est de constater qu'il n'est que virtuel. - Le maire sortant se défend : - C'est faux ! A mon avis, la Passerelle est l'épine dorsale du contrat Caducée. - Rappelons que le contrat Caducée concerne l'aménagement urbain. L'occasion pour le maire adjoint, Jean-Pierre Béranger, de rebondir sur le sujet : - Un Caducée ne se fait pas en cinq minutes. En 1996, il y a eu un protocole. A ce jour, le contrat n'est

De: Catherine CONAN
Envoyé: jeudi 20 février 2025 13:16
À: enquetes publiques@ville-nemours.fr
Objet: enquête publique Nemours

125

À l'attention du commissaire enquêteur:

Je suis de passage à Nemours et comme touriste je découvre la ville riche de patrimoine où des sites sont classés comme l'ancien couvent, l'église, les bords du Loing, les rues et les maisons typiques.

Lors de ma balade, je suis tombée sur les projets de démolition au 7 rue Dumée de deux bâtiments anciens en plein cœur de cette ville de caractère.

La conservation du patrimoine concerne le maintien de la mémoire d'une ville.

Le tourisme est un élément essentiel pour l'essor économique d'un lieu et ce que l'on aime visiter ce sont des beaux endroits qui témoignent d'une époque, qui sont mis en valeur aussi par une qualité de l'espace public.

On ne visite pas les lotissements ni les centres commerciaux qui enlaidissent déjà assez les entrées de nos villes françaises, c'est d'autant plus important de garder la mémoire des lieux par des édifices dignes d'une ressource patrimoniale.

Pour revenir à ce projet de démolition, je suis stupéfaite que ce patrimoine qui fait en partie la richesse de cette ville ne soit pas gardé pour en faire une attraction architecturale, culturelle et sociale.

Comment le transformer en lui trouvant une ou plusieurs fonctions ce bâtiment reconnu d'intérêt patrimonial ?

Pourquoi le Foyer a-t-il été considéré d'intérêt patrimonial à l'élaboration du PLU de la ville de Nemours" et maintenant en 2025 considéré comme un "bâtiment en ruine à démolir" ?

De fait, ces bâtiments deviendront des ruines si la volonté de les laisser à l'abandon persiste. C'est la responsabilité des élus qui est engagé. Je constate que ce foyer n'a rien d'une ruine, il manque juste d'entretien et d'un projet.

A ce propos pourquoi la Mairie n'a-t-elle pas entretenu ce foyer qui a une valeur symbolique et historique ?

Mme Conan

126

Lettre ouverte concernant la politique d'urbanisme de Nemours

Monsieur l'Enquêteur public,

J'ai lu tous les écrits que les habitants de Nemours ont mis dans le cahier de l'enquête publique et je suis heureux de constater que la très grande majorité des personnes partagent les mêmes préoccupations (à l'exception de quelques anciens commerçants!). Nous aimons profondément notre ville, nous nous soucions de son avenir et nous avons à cœur de proposer des solutions concrètes pour un développement harmonieux et respectueux de son identité.

Nous souhaitons porter à votre attention nos préoccupations concernant la gestion urbaine menée par la mairie de Nemours, qui soulève de nombreuses inquiétudes quant à l'utilisation des fonds publics et à la préservation du patrimoine de notre ville.

Plutôt que d'investir dans la rénovation des bâtiments municipaux, la municipalité préfère dépenser des sommes conséquentes dans des études répétitives. Un nouvel exemple illustre cette dérive : une étude de 50 000 € est prévue pour l'aménagement futur de la place de la République, du parvis de l'église et de la rue Gautier 1er, alors qu'une étude similaire avait déjà été réalisée il y a quelques années, coûtant 100 000 €. Cet argent serait bien mieux utilisé dans la rénovation des bâtiments appartenant à la municipalité, dont l'état de vétusté ne cesse de s'aggraver.

Par ailleurs, la mairie poursuit une politique d'achats immobiliers inconsidérée, sans réel projet viable à long terme, et finit par ne pas entretenir ces biens avant de les revendre à bas prix pour des projets inadaptés. Ces pratiques entraînent une dégradation du patrimoine architectural et historique de Nemours, au profit d'intérêts privés au détriment des habitants.

Les projets immobiliers réalisés ces dernières années sont un échec du point de vue commercial (exemple : résidence Louise, résidence belvédère). Ces constructions ne répondent pas aux attentes des Nemouriens et ne participent pas à l'embellissement ni au dynamisme de la ville. La mairesse impose ses décisions sans concertation avec la population et privilégie une politique urbaine opaque, entachée de pratiques douteuses.

L'adjoint au maire en charge du patrimoine historique, de l'urbanisme, de la gestion des risques et de l'accessibilité en poste depuis longtemps, ne semble pas œuvrer pour la conservation et la mise en valeur du patrimoine de Nemours. Il serait temps de confier cette mission à une personne réellement engagée dans la préservation et l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Nous exprimons également nos inquiétudes quant à l'avenir du parking du cinéma, qui doit prochainement entrer en travaux. Il existe un risque réel que la mairie profite de cette occasion pour abattre les arbres de cet espace, sacrifiant ainsi l'esthétisme du lieu. Entre un parking entièrement bétonné et un parking arboré, le choix est évident : les espaces verts doivent être préservés et surtout les arbres DÉJÀ présent.

Il ne suffit pas d'afficher une image propre et lisse pour satisfaire à une vision superficielle du développement urbain ; il faut une politique de fond qui suive et réponde aux véritables besoins de la ville et de ses habitants. Malheureusement, ce n'est pas le cas à Nemours.

Derrière les annonces et les projets de façade, la réalité est tout autre : des bâtiments municipaux en déshérence, un patrimoine en danger, une concertation inexistante et des choix imposés sans considération pour l'histoire et l'identité de notre ville.

Face à cette situation, de nombreuses associations d'habitants mécontents émergent dans différents quartiers de Nemours. Leur objectif est de surveiller ces décisions absurdes et de lutter contre une urbanisation qui ne tient ni compte du patrimoine, ni de l'avis des citoyens. Ce mécontentement grandissant est le reflet d'une politique municipale déconnectée des véritables attentes des Nemouriens.

La gestion actuelle de la ville est non seulement inefficace mais aussi nuisible au cadre de vie des habitants. En détruisant sans préserver, en achetant sans entretenir, et en imposant des décisions sans concertation, la municipalité mène une politique d'urbanisme désastreuse qui compromet l'avenir de Nemours. Il est urgent de réorienter cette politique vers une véritable valorisation du patrimoine et une prise en compte des besoins réels des citoyens.

Nemours est une ville où les habitants ont des idées et une volonté de les réaliser pour le bien de tous. Écoutez les mesdames et messieurs les élus, normalement vous êtes là pour ça!

M.C de Nemours

Connaissez vos rues

128

La rue du Docteur-Dumée



Nos ancêtres du Moyen Age, pour aller de la place Saint-Jean vers le nord, empruntaient une rue étroite, mal pavée, restée par plusieurs maisons en avancée : la rue du Cimetière. Ce nom existait en 1343 et persista jusqu'en 1790. Le cimetière de Nemours s'étendait à partir de l'actuelle avenue Gambetta.

Le pont sur les petites fossés, plusieurs fois emporté par des inondations fut reconstruit définitivement en 1888. Il était autre fois défendu par une porte fortifiée : la porte Sainte-Barbe ou porte du Cimetière qui devait s'ouvrir à l'ouest d'une bretèche. Son nom venait d'une grande maison, la maison Sainte Barbe (actuellement maison Huard, où était un jeu de paume).

Toute la partie ouest de la rue, allant jusqu'à la rue de la Moutardière était occupée par le viels Hôtel Dieu et ses dépendances, suite du legs de Gauthier l'II et des agrandissements. L'actuelle cour de la Bredauche n'était que la cour intérieure de l'Hôtel Dieu. Peu à peu ce domaine fut amputé par des ventes et se termina jusqu'en 1793 où il fut vendu au district qui le paya jamais.

Au débouché sur la rue de Paris, en avançant sur la place était la chapelle de l'Hôtel Dieu. Puis en 1792, cette chapelle fut occupée par la société populaire. Néanmoins pour alignement lors de la construction du Grand Pont, elle devint une pharmacie qui était tenue en 1850 par Dumée, puis en 1850 par Lambert et qui est aujourd'hui la pharmacie Gilbert.

Plus loin dans un immeuble de l'hôpital reconstruit fut installé le collège de garçons, qui fut ensuite un temps l'école des frères puis à partir du 1^{er} janvier 1867 l'école communale de garçons.

Plus loin dans un autre bâtiment cédé par l'Hôtel Dieu fut créé le 30 mai 1800 l'institution des Dames de Saint 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.

Depuis 1561, où siège la première assemblée des réformés les adeptes de Calvin, des heurts sanglants émaillèrent la vie de Nemours, au cours des guerres de religion et de la Saint Barthélemy, malgré la protection de la duchesse de Ferrère à Montargis. Les descendants de ces réformés constituent dans la ville une importante famille spirituelle et épisodiquement un foyer de contestation.

De l'autre côté de la rue les maisons ont gardé le

souvenir des génieurs de grands noms : les Maulverny, et la berge des fossés derrière leur maison s'est appelé longtemps le port Maulverny, Thomas de Quenay, Pierre Marchand, qui fut maire, les de Fremont.

Simon Charles Migé y naquit dans une maison qui fut longtemps, suite du grenier à sel, une épicerie en gros, et qui est l'actuelle maison Douray.

Au débouché de la rue de Paris, et une avancée sur la place, Guillaume Berthier de Nivelles, qui tenait le grenier à sel (1600) construisit sa maison sur les ruines d'un bâtiment religieux. Puis cet immeuble devint le bureau des aides. Reconstruit à l'alignement en 1800, l'immeuble fut une pâtisserie, tenue par la famille Quedanne et devint ensuite l'hôtel puis le café de « La Providence ».

Cette rue du Cimetière en 1790 devint rue du Champ de Mars jusqu'au jour où on lui donna le nom du Docteur-Dumée, descendant du pharmacien né en 1844 et mort en 1914, qui fut conseiller municipal et conseiller général de Nemours.

La ruelle de la Bredauche, ancienne cour de l'hôpital s'appela rue de la Grand-Cour, puis Cul-de-Sac de la Bredauche. Mais les vieux nemouriens continuèrent à l'appeler rue des 36 Bornes. Elle débouchait sur la rue du Petit-Pont (rue de Paris), sous une arcade actuellement disparue qui s'appuyait d'un côté sur l'Hôtel Dieu (actuelle maison Bossard) et de l'autre côté sur la maison de Louis François Denoyelle (actuelle maison Jacquemoulin), qui tenait auberge et surtout relais des diligences. La diligence publique partait pour Paris deux fois par semaine. C'était un voyage aventureux. Sur la grande route de Paris, encombrée de profondes ornières il fallait à chaque montée prévoir un poste de chevaux de renfort. Et il existe encore de nos jours des contemporains qui ont connu ces postes de chevaux au pied des côtes de la grande route.

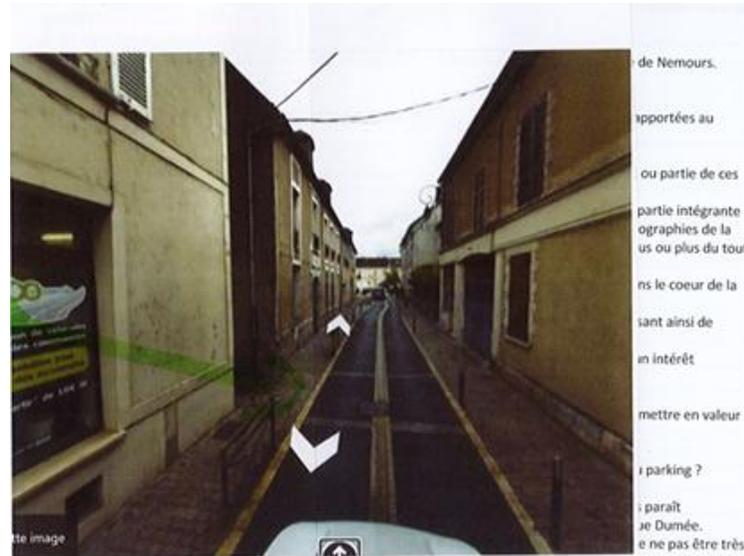
Chemins de fer et voies rapides au début du siècle furent la révolution des transports. Cela entraîna la disparition, progressive des vignonnais et de nombreux petits métiers. Nemours, ses rues, sa vie en circuit fermé s'ouvrirent aux temps modernes avec son mélange nouveau de population des activités différentes et peut-être des temps plus heureux mais que dira l'histoire du très relatif bonheur changeant de notre ville.

J.-L. Berry

La République de S et M. : 30/07/79



128 suite



Vous allez casser la perspective de cette rue ancienne hé en mettant du R +2 à cet endroit et qui plus est en cassant l'alignement pour faire des locales poubelles. Fini les vieilles rues Nemours ou les gens pouvaient s'y promener à pied !

2 Place du Châtelet
77140 Nemours

de Nemours.
apportées au
ou partie de ces
partie intégrante
ographies de la
us ou plus du tout
ns le coeur de la
sant ainsi de
in intérêt
mettre en valeur
i parking ?
i paraît
je Dumée.
e ne pas être très
n a ainsi été prise
r une circulation