

**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

De : bulle dominique

Envoyé : jeudi 20 février 2025 21:02

À : ZZ_Mairie <Mairie@ville-nemours.fr>

Objet : Observation concernant l'enquête publique relative à la révision allégée du PLU de la ville de Nemours.

N29

Bonjour,

Veuillez trouver ci-dessous les observations concernant les différentes modifications qui seraient apportées au centre de la ville :

- Les Grands moulins et la "pharmacie" : Pourquoi envisager immédiatement la démolition de tout ou partie de ces deux lieux, étant donné qu'il n'existe pas encore de projets concrets de réaménagement ?

> "Pharmacie", si ce bâtiment ne présente pas de valeur architecturale remarquable, cette maison fait partie intégrante de la place de la République depuis le milieu du XIX^{ème}, et figure d'ailleurs sur les premières photographies de la ville. Son architecture rappelle certains des anciens hôtels particuliers de la ville aujourd'hui disparus ou plus du tout mis en valeur.

. Elle présente l'avantage de fermer la place, lui conférant ainsi une petite taille s'intégrant bien dans le cœur de la ville.

. L'autre avantage est que sa situation participe à l'étroitesse des deux voies qu'elle borde, ralentissant ainsi de façon "naturelle" la vitesse des véhicules circulant autour de la place

. Par ailleurs sa suppression ouvrirait une perspective sur la rue Gauthier 1er, qui ne présente pas un intérêt esthétique majeur.

Conserver cette maison, mais supprimer le commerce situé dans son rez-de-chaussée afin de la re-mettre en valeur serait peut-être une meilleure idée.

Questions : envisage-t-on un rond point en lieu et place de cette pharmacie? un agrandissement du parking ?

> "Foyer": il semble, hélas que sauver ce bâtiment ne soit plus possible ? La création de logements paraît intéressante mais le projet présenté ne s'intègre pas vraiment dans "l'architecture actuelle" de la rue Dumée. Comme certains, je pense que ce "faux" rez-de-chaussée cachant le parking de l'immeuble risque de ne pas être très heureux. Néanmoins, il faut reconnaître qu'ainsi le risque non négligeable d'une nouvelle inondation a ainsi été prise en compte....mais 18 véhicules circulant pour entrer rue Bredauche et sortir rue Dumée va aggraver une circulation déjà difficile dans ce secteur.

Recevez mes sincères salutations,

Dominique BULLE
2 Place du Châtelet
77140 Nemours

Objet Observations dans le cadre de la procédure de révision simplifiée du PLU de Nemours

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous écrivons en notre qualité d'association nationale reconnue d'utilité publique dans le cadre de la procédure de révision simplifiée du PLU de Nemours et notre volonté de préservation de son patrimoine.

Nous regrettons que les orientations de conservation patrimoniale retenues au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la ville en 2017, ne soient plus compatibles avec les projets de la mairie. Et que le patrimoine de la ville de Nemours s'en trouve affecté.

La suppression de deux fiches de l'OAP (Bâtiment de la Pharmacie – 24 rue Gaston Darley et du Foyer – rue de la Bredauche et 7 rue du Docteur Dumée) et la modification de deux autres fiches (les sites des Moulins, de l'ancienne mairie et bibliothèque – rue Gaston Darley) sont justifiées, de la part de la mairie, par des projets futurs et par l'état de conservation des bâtiments, sans prendre en considération leur histoire, leur qualité patrimoniale ou architecturale, qui sont les caractéristiques qui ont permis à ces bâtiments d'être inclus dans les OAP en 2017.

Même en admettant que l'état de conservation soit un argument recevable, la mairie motive la révision simplifiée par une incompatibilité du PLU « avec l'évolution des normes de la construction et la requalification indispensable de certains immeubles en état de vétusté ». Quels sont ces normes qui ont évoluées à tel point depuis 2017 d'empêcher la réhabilitation du patrimoine ? Faudrait-il dans ce cas démolir tous les bâtiments anciens ?

Comme vous le savez, le Foyer, construit au XVIème siècle, a été une des dépendances de l'Hôtel Dieu puis la première école de la ville et jusqu'en 2001, un lieu social et culturel. La Mairie, propriétaire des lieux, a laissé ce patrimoine à l'abandon. Aujourd'hui elle s'appuie sur le diagnostic effectué par la SEM de Fontainebleau pour démontrer l'impossibilité à le réhabiliter. Or cette dernière est l'entreprise qui devrait réaliser le projet de logements sur le site du Foyer et qui est donc partie et juge au même temps et il y a un conflit d'intérêts manifeste.

Ce diagnostic de vétusté du patrimoine ne nous paraît donc pas recevable, surtout que deux autres diagnostics effectués en 2019 et 2020 affirment que le bâtiment peut être réhabilité.

Si nous avons bien interprété l'avis de l'ABF, il ne s'oppose pas à la démolition de ces bâtiments historiques - à part pour la pharmacie - et il ne justifie pas sa position. Je vous rappelle que celui-ci ne se prononce que par rapport à l'atteinte portée au Monument historique et non pour l'intérêt en tant que tel du patrimoine visé.

Nous vous prions de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'assurance de toute notre considération.

M. Rouslan Sorokine, 5 rue Gaston Darley, Nemours
rsorokine@gmail.com

1. Première partie concernant la bibliothèque -
Ancienne mairie
- Contre l'abattage des arbres.

2. Le Foyer.
Le plan de la destruction des bâtiments historique doit tenir compte de la valeur historique et touristique car la construction datant du 1300, est au cœur historique de la ville. Pourquoi ne tenir compte que de l'argent (entrant à un moment donné) ? La destruction progressive de l'Histoire de notre ville et de notre pays aura un caractère irrévocable, diminuant l'attrait de la ville et de la région. Tout pour servir un maire qui va et vient ???

Où a des exemples à suivre : Bruges en Belgique où chaque bâtiment est restauré et protégé, et ce depuis des décennies !

En contre-exemple triste c'est Montargis où juste derrière le château royal (!) la mairie a permis la construction des HLM !

La dégradation volontaire de bâtiments laissés à l'abandon par la mairie est un crime contre le peuple Français !

3. La pharmacie :

Je suis résolument scandalisé par le projet de démolir ! La petite ruelle attenante ajoute du charme à notre ville. Qui n'a pas de valeur \$! Ne voir que de l'argent dans notre vie ne correspond pas à nos valeurs !

En résumé, globalement ce projet conduit pour on ne sait quelle raison, est contraire aux intérêts de la population.

Rouslan Sorokine, chef de projets au Parlement Européen 21.02.2025



FICHE N° 43

SITUATION

Adresse du bâtiment : Les Moulins
Référence cadastrale : AV 146
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 remarquable à protéger.



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

En vert : ajout

En rouge-barré : suppression



FICHE N° 43

SITUATION

Adresse du bâtiment : Les Moulins
Référence cadastrale : ~~AV 146~~ AV 363p
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 remarquable à protéger qui témoigne d'un savoir-faire passé et de l'Histoire de la commune.

En cas d'intervention sur le bâti, devront être respectés :

- La cohérence de l'organisation des ouvertures, y compris en cas de nouveaux percements, et les éléments de modénatures attachés, qui animent la façade ;
- Les matériaux d'origine utilisés, en façade comme en toiture



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

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250410-D-2025-22-DE
Date de réception préfecture : 05/05/2025

Le 24 janvier 2025.

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

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

C'est donc un lieu chargé d'histoire.

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

Depuis 2001, la ville a laissé se dégrader le bâtiment

- 2) Actions cœur de Ville

La ville de Nemours a signé en octobre 2018 le programme Action « Cœur de Ville », avec l'État, la Caisse des dépôts, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et l'Action Logement. Ce programme a établi un diagnostic du centre-historique ancien aboutissant à la déclinaison d'un plan d'actions, parmi lesquelles plusieurs opérations d'aménagement ciblées comme potentiellement structurantes pour le centre-ville.

- 3) Appel à projet

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

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

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

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

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

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

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

- 5) Manque d'information

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

- 6) Projet de la SEM

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

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

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

Il est indiqué page 5 de ce nouveau diagnostic : « *L'ensemble des bâtiments présente des configurations problématiques, avec des espaces confinés et des marches qui entravent l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les hauteurs sous plafonds, désuètes par rapport aux standards actuels, limitent considérablement les possibilités de réaménagement conformes aux exigences modernes de confort et d'espace. De plus, l'installation d'isolation thermique interne réduirait significativement la surface habitable tout en étant insuffisante pour répondre aux normes actuelles de limitation de consommation énergétique. Ces contraintes rendent les bâtiments existants inadaptés à une rénovation efficace et économiquement viable, renforçant ainsi la nécessité de leur démolition pour laisser place à des constructions neuves, conformes et optimisées.* »

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

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

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

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

L'argumentaire de la commune pour supprimer le caractère historique et patrimonial du foyer Dumée est le suivant (page 14 de la notice de la révision allégée du PLU de Nemours) : « La SEM du Pays de Fontainebleau porte un projet d'aménagement sur ce secteur, avec la construction de deux immeubles d'habitation en plein cœur de Nemours, en lieu et place des n°7, 9, 10 et 12 de la Rue du Dr Dumée. Ainsi, une démolition du bâtiment du Foyer Dumée est nécessaire pour permettre la réalisation du projet qui consiste, sur cette portion, en la réalisation de 18 logements, mais également d'équipements nécessaires au bâtiment (local vélo, local pour les ordures ménagères, parking couvert, etc.). Le projet porté par la SEM a fait l'objet d'une réunion publique organisée le 25 janvier 2024. La mise en œuvre de ce projet nécessite la suppression de la fiche n°41 de l'OAP n°12. En effet, cette fiche demande la préservation de la façade du bâtiment sur la rue du Dr Dumée ; or le maintien de cette façade, dans le cadre du projet envisagé par la SEM du Pays de Fontainebleau n'est pas envisageable pour des raisons techniques mais aussi financières. Toutefois, le projet développé par la SEM du Pays de Fontainebleau reprend les codes architecturaux initiaux de la façade actuelle, afin que le bâtiment final puisse s'intégrer du mieux possible dans le contexte urbain existant. »

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

3) Objectif de l'OAP patrimoniale

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

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

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

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

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

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

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

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

10) Réponse de la Mairie au recours gracieux de l'association du 2 mai 2024,

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

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

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

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

Il est visible à l'adresse internet suivante :

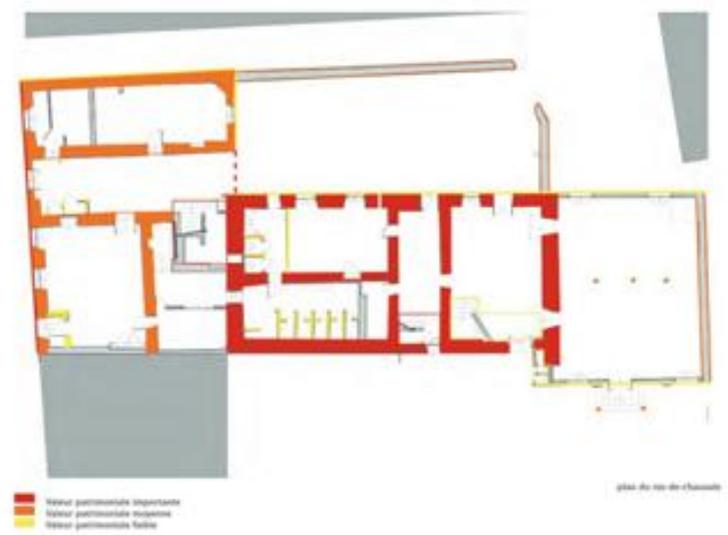
<https://www.calameo.com/ensa-pb/read/005879132bab2bd6bb9bb>

Il y est dit :

Diagnostic patrimoine
sur l'état des lieux

Emmanuel Béchère, Julia Clère
Cécilie, Aurélien Gillet, Emma
Gouss, Antoine Truchetet

Le diagnostic patrimoine est une démarche qui vise à identifier, classer et évaluer les éléments du patrimoine bâti d'un lieu. Il s'agit d'un processus continu et évolutif qui permet de mieux connaître et valoriser le patrimoine existant. Ce diagnostic est réalisé à l'échelle d'un bâtiment, d'un quartier ou d'un territoire. Il implique une collaboration étroite entre les acteurs concernés (propriétaires, habitants, associations, collectivités) et des experts du patrimoine. Le diagnostic se traduit par un inventaire des éléments du patrimoine, une analyse de leur état de conservation, et une évaluation de leur valeur patrimoniale. Ces informations sont ensuite utilisées pour élaborer des stratégies de gestion et de valorisation du patrimoine.



35

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

Suite à l'arpentage, une relevé réalisés dans le foyer Duménil, une analyse paysagère et historique et à l'analyse des usages des alentours de la parcelle, nous avons réfléchi en groupe à la valeur de ce bâtiment dans les parties les plus anciennes datant du XIX^e siècle. Même si la valeur architecturale est souvent associée à l'ancienneté, cette caractéristique ne détermine pas à elle seule sa valeur. Comme l'explique Stéphane Guen dans Traité du temps, la matérialité et la qualité de mise en œuvre sont également gages de valeur d'un édifice. Réussir à découvrir la valeur de l'existant est un défi qui permet déjà de poser les bases du projet d'architecture. En effet trouver les points forts et les points faibles de l'existant permet d'insérer de manière en valeur les éléments de site, en s'appuyant dessus, ou de proposer des solutions vis à vis des défauts repérés.



Présentoir de boiseries au nord-est d'un atelier qui donne sur la rue.

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

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



Présentoir créé par un atelier contemporain plus récent que les bois de menuiserie.

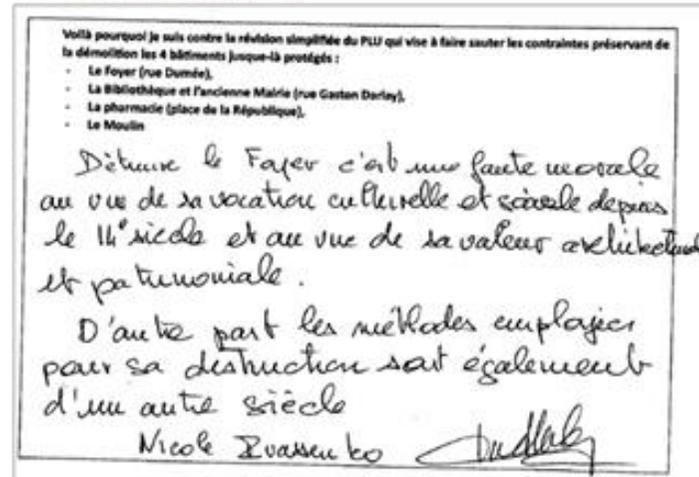
Les éléments de valeur patrimoniale moyenne sont indissociables du foyer structurellement et forment des ensembles cohérents. Ce sont par exemple les murs de la partie Est, 1880 rue.

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



Avec des propositions d'occupation.

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



Nos questions :

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

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

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

La ville a-t-elle fait un véritable diagnostic sur la structure de bâtiment comme l'a commencé l'école d'architecture ?

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

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

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

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

Réponse de la commune : la commune de Nemours ne nie pas l'importance du Foyer Dumée pour l'histoire de la Ville. Cependant, cela fait désormais une vingtaine d'années que le bâtiment n'est plus occupé et la dégradation de sa structure, désormais flagrante, s'est amplifiée avec les inondations. Le projet de la SEM du Pays de Fontainebleau permettra de renouveler le parc de logements. Mener des projets tels que celui-ci participe aussi à bâtir l'histoire contemporaine de Nemours.

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

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

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

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

→ Observation n°7 – 6 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

Bonjour,
Non à la destruction du patrimoine de Nemours, il faut absolument sauver cet architecture.
Merci MCM, je fait faire la même chose que la Poulon Victor Hugo qui est tres réussi.

Réponse de la commune : les modifications apportées au PLU de Nemours ne conduisent pas à une destruction du patrimoine de Nemours. Elles témoignent plutôt de la conciliation possible entre valorisation patrimoniale et développement territorial, deux enjeux majeurs de notre époque. A noter que du point de vue architectural, le projet qui est porté par la SEM du Pays de Fontainebleau sur le site du Foyer Dumée reprend les mêmes codes architecturaux, afin d'intégrer au mieux le futur bâtiment dans son environnement proche.

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

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

→ Observation n°9 – 7 juin 2024

Voilà pourquoi je suis contre la révision simplifiée du PLU qui vise à faire sauter les contraintes préservant de la démolition les 4 bâtiments jusque-là protégés :

- Le Foyer (rue Dumée),
- La Bibliothèque et l'ancienne Mairie (rue Gaston Darlay),
- La pharmacie (place de la République),
- Le Moulin

07 JUN 2024

Ce n'est pas en herant ou le bâtiment à l'entour de l'église ont binié de l'intérieur d'été détruit jusqu'à aujourd'hui en France.
Changer le style PRÉVABLEMENT et remettre cette donnée à nos archives publiques anglaises, car le site d'un espace ne peut difficilement justifier. Ces bâtiments ont été plus en main de main architectes en Europe. Plus de 150 ans contribute à la culture d'un lieu, si on parvient à le.
A une époque où le site devenait des citadelles plus à main extensible, c'est une qualité de plus en plus enviable.
C'est pas seulement l'avantage d'être de France - dit V. Hugo pas un poème au site à Nemours, elle reflète l'idéal citadine comme celle qui paraît juste aux bourgeois de Calais d'être le détruit de leur ville par les Anglais.

En Allemagne, une rupture de style dans le tissu d'une ville est souvent le signe d'un bombardement.
Entrer de telles brèches dans le paysage et à l'ère d'une ville

Christine BABIAN
01.04.2024

Réponse de la commune : La présente procédure ne vient pas remettre en cause le caractère esthétique ou bien encore historique des quatre sites concernés par les fiches OAP modifiées. Cette procédure est néanmoins le moyen pour la collectivité de faire évoluer le territoire et de disposer d'équipements, d'espaces publics ou bien encore de logements qui soient adaptés à la demande. « L'âme d'une ville », comme cela est inscrit dans la remarque, n'est pas contenue dans un seul et même bâtiment, mais elle est diffusée via des symboles, l'ensemble bâti dans sa globalité, les habitants, etc. Par ailleurs, la Municipalité a à cœur de faire perdurer le passé du Foyer Dumée et son importance, d'où la reprise des codes architecturaux du bâtiment actuel dans le projet porté par la SEM du Pays de Fontainebleau.

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

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

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

→ Observation n°21 – 21 juin 2024



Réponse de la commune : pour répondre aux différents points soulevés :

- **La valorisation du patrimoine est facteur de plusieurs éléments :** d'une part les projets en cours sur le territoire, et d'autre par l'état structurel de ce patrimoine. Dans le cas du Foyer Dumée par exemple, il est compliqué de mener un projet qui soit réalisable du point de vue économique, en s'appuyant sur le bâtiment existant ; il en est de même pour la portion de l'ancienne mairie qui est exclue de la fiche patrimoniale correspondante, pour laquelle la structure ne permettrait pas la réalisation du projet de médiathèque.
- **Concernant le réaménagement de la place :** à ce stade, aucun projet n'est avancé ; il ne s'agit que d'une réflexion, pour un projet à plus ou moins long terme. Ainsi, la présente procédure vise essentiellement à lever des contraintes non-nécessaires pour ne pas freiner un éventuel projet qui pourrait être porté dans les années à venir. Les habitants seront informés en temps et en heure de ce projet, s'il devait se concrétiser.
- **Concernant le projet en lieu et place du Foyer Dumée :** 18 logements sont prévus sur le site, avec 18 parkings correspondants. Un sens de circulation a été étudié pour limiter l'impact sur la rue du Docteur Dumée : l'accès au projet se ferait par la rue de la Bredauche, tandis que la sortie s'effectuerait via la rue du Docteur Dumée. Cela permet d'affirmer que l'impact sur la circulation sera moindre. A terme, le projet permettrait d'accueillir une soixantaine de nouveaux habitants.

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250410-D-2025-22-DE
Date de réception préfecture : 03/05/2025

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

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

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

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

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

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

Nemours, 24/01/2025

Sergio Capasso

Marie-Jeanne Berna

Nicole Ivassenko

I - PRESENTATION SOMMAIRE ET HISTORIQUE

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

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

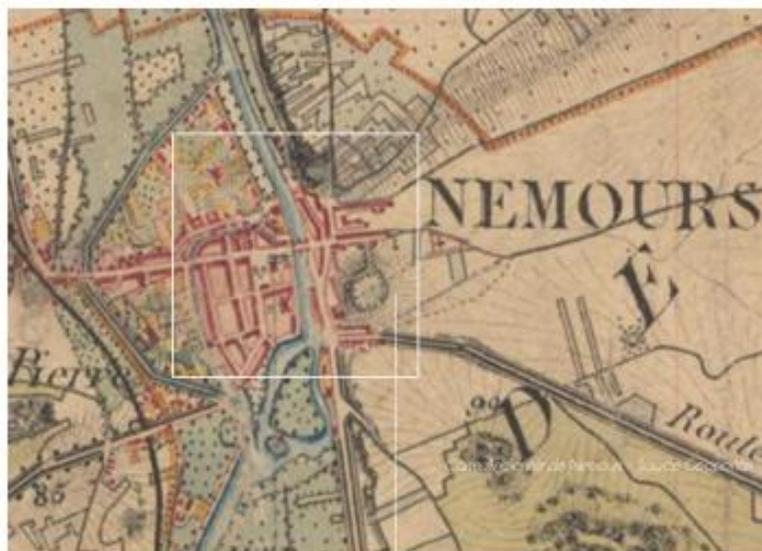


DOSSIER DIAGNOSTIC

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

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

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



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

II - DESCRIPTION DU FOYER

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

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



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



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

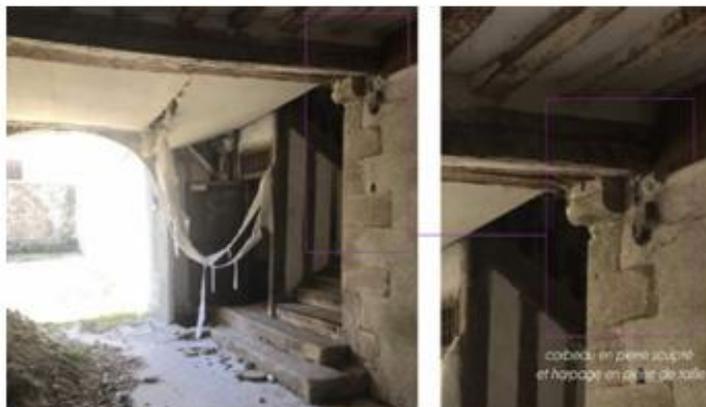


On remarque une pierre de chaînage d'angle à l'ouest de la façade, témoin d'une architecture ancienne recouverte d'enduit et de plâtre.

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



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



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

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



vue de la grande salle accessible depuis le porche



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



vue depuis la courette intérieure

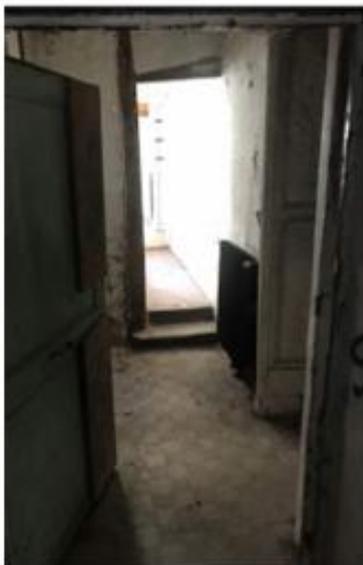


vue intérieure de la courette



l'absence de plancher haut significatif de l'instabilité structurelle de plancher

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



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

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



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



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



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

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



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



Vue depuis la rue de la Bredauche



Vue vers la façade arrière et le bras du Loing

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



III - ETAT SANITAIRE

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

Maçonnerie

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

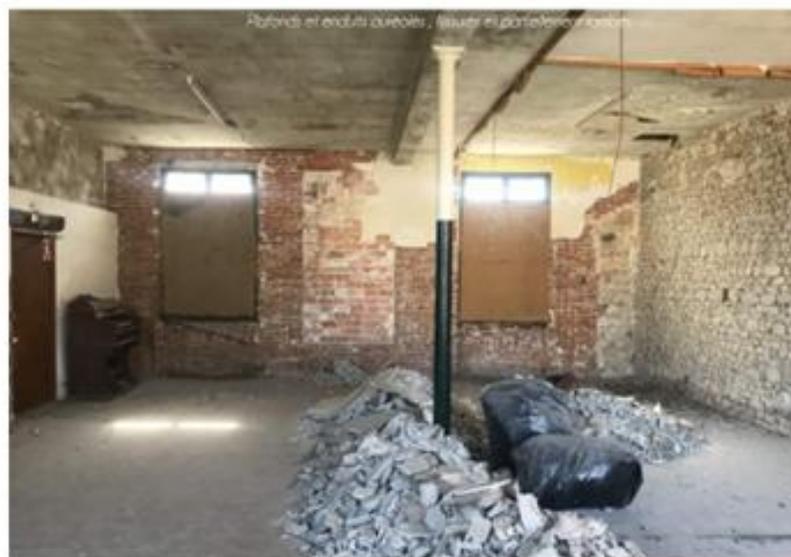
Le décalément, le gonflement et la chute des enduits des façades sont localisés et évolutifs. Ces phénomènes ont pour conséquence d'exposer les maçonneries aux intempéries, ce qui contribue à altérer le mortier des enduits et des joints et à déstabiliser les maçonneries. La réfection des enduits est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

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

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



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

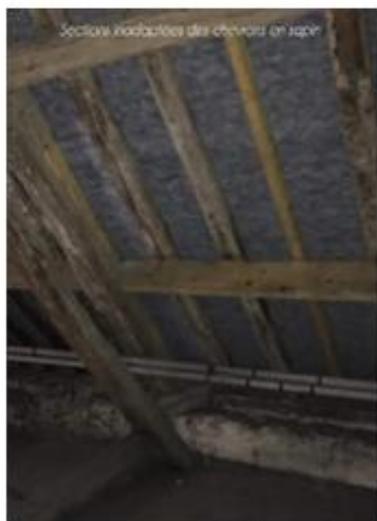


Charpente / Planchers bois

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

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

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



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

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

Couvertures

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

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

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

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



Menuiseries

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

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

Réseaux

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

IV - CONCLUSION

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

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

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

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

Île-de-France



Contact

GCEPERT Alexandra

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

Localisation

Cœur de ville
Rue du Docteur-Dumée
7740 Nemours

Nombre d'habitants

13 300

Référence cadastrale

Parcelle AV125

Caractéristiques du site

MAÎTRISE FONCIÈRE

Propriétaire actuel : Ville de Nemours

SUPERFICIE

Surface parcelle : 925 m²
Surface de plancher actuelle : 1000 m²

ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Diagnostic des actions à engager pour la dynamisation du centre-ville, Ville de Nemours 2012
Nemours, étude pré-opérationnelle d'CPAH-IRL CDHJ 2006
Étude sur la réhabilitation et l'aménagement du foyer Dumée et du site de l'ancienne mairie, CCTP Ville de Nemours 2019

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le site est grevé de plusieurs servitudes :

- servitude de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits pour l'église Saint-Jean-Baptiste
- servitude de halage et de marchepied : « Rives du Loing »
- plan de prévention du risque inondation : « Vallée du Loing de Château-Landon à Fontainebleau » en zone verte
- servitude de non-aedificandi d'une profondeur de 10 mètres pour la partie terrain située au bord des Petits Fossés

NEMOURS
Site du « foyer Dumée »

77 - Seine-et-Marne

LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

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

Nos atouts

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

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

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

Notre site « Réinventons »

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

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

Occupation actuelle : Vacant

39 Consultation nationale « Réinventons nos cœurs de ville »



Appel à projets
« REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE »

Règlement Général de la Consultation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Engagements de l'Etat et des partenaires

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

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

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

3. PRESENTATION DE LA VILLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

1. OBJET DE L'APPEL A PROJETS

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

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

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

2. PRESENTATION DU SITE OBJET DE L'AAP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. GOUVERNANCE

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 : DÉROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL À PROJETS

1. CALENDRIER DE LA CONSULTATION

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

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

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

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

A titre indicatif, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- **Lancement de l'appel à projets : 15 juillet 2019**
- **Temps 1 – Manifestation d'intérêt des opérateurs : de juin à décembre 2019**
 - Mise à disposition des documents
 - Visites de sites : deux dates seront définies, courant du mois de septembre 2019.
 - Questions / réponses entre les villes et les candidats
 - **Remise des manifestations d'intérêt : 21 octobre 2019**
- **Jurys de sélection des manifestations d'intérêt : décembre 2019**
- **Temps 2 – Offres des opérateurs : décembre 2019 – avril 2020**
 - Mise à disposition des documents pour réponse des candidats
 - Questions / réponses entre les villes et les candidats
 - **Remise des offres finales : avril 2020**

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

- **Jurys de sélection des lauréats : juin 2020**

2. CONDITIONS DE PARTICIPATION

2.1 Présentation et composition des équipes

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

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

Les compétences obligatoires attendues sont les suivantes :

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

Les compétences recommandées sont les suivantes :

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

2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts

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

2.3 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projets

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

3. ACCES A L'INFORMATION

3.1 Plateforme de la ville

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

www.nemours.fr

3.2 Organisation des visites de sites

Une visite de site collective est obligatoire.

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

3.3 Documents disponibles

Sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

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

4. INDEMNISATION DES EQUIPES

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

ARTICLE 4 : MODALITES DE SELECTION

1. CRITERES D'ANALYSE DES MANIFESTATIONS D'INTERET

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

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

2. CRITERES D'ANALYSE DES OFFRES FINALES

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

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

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

3. PROCESSUS DE SELECTION

3.1 Sélection des candidats admis à déposer une manifestation

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

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

3.2 Désignation des lauréats

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS

1. COMPLETUDE

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

2. MANIFESTATION D'INTERET

2.1 Contenu et format des dossiers

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

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

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

Livrable 2: Présentation du projet

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

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

Livrable 3: Capacités économiques, financières et/ou techniques

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

2.2 Conditions de remise des manifestations d'intérêt

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

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

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

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

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

3. OFFRES

3.1 Contenu et format des dossiers

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

Notice explicative du projet (20 à 30 pages maximum)

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

Notice juridique et financière

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

Notice des modalités de mise en œuvre

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

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

3.2 Conditions de remise des offres

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

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

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

La date du rendu sera fixé ultérieurement.

3.3 Modalités d'échange avec les candidats

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

Organisation d'auditions

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

ARTICLE 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE

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

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

ARTICLE 7 : DROITS D'AUTEUR

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

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

Appel à projets «REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE»

Fiche technique du site

Ville : Nemours



Site du Foyer rue Docteur Dumée

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

1. Présentation du site - Contexte général et enjeux

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

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



Situation Nemours en Île-de-France - Source google image: <http://www.hotel-cordier.com/hotel/cordier/C396FE/ile-de-france.gif>

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

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

De: Parfait Michel
 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 identificatoire ?

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'ilôt 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 ?

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, 19/09/2025

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

95 suite

Nicole CHAYOT
4 rue du Gobelin Jumeil
77140 NEMOURS

Nemours le 19/02/2025

Activité aux Services Techniques
Le 20 FEV. 2025

Mairie de Nemours
Service Urbanisme

Objet:
" Dossier enquête Publique "

Veuillez trouver ci joint mes
observations et remarques pour le
Projet Logements Rue Jumeil.
Salutations distinguées

Y. Chapel

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 Gobelin Jumeil qui se
situe de " FOYER " est à 50 m de l'église et de la
Place de la République entourée de nombreux
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
censuel avec esprit quinquette sur l'espace des
" MOULINS DE NEMOURS " Ce lieu a été créé en centre
ville au Fond du LOING avec des kiosques divers Brosses
restauration, Animation musicale et détente sur l'eau
avec des pédalos, entrée gratuite.

Cet espace attire aussi des habitants des campagnes
environnantes, cela permet de redynamiser vite
faire connaître les commerces, les kiosques sont
tenus par des commerçants de la ville afin
d'augmenter leur CA, car l'activité commerciale est
très difficile, il faut attirer de nouveaux 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 pas scrupuleux louent des taudis particulièrement en Centre Ville.

La Haine a réagi 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 consignes élémentaires 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 Jumeé
18 Parkings d'autre côté de la Rue Jumeé

$\frac{2}{5}$

Cet habitat de Centre Ville va permettre

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

Connaître les nouveaux habitants de la Rue Jumeé d'utiliser le Bus Navigo pour les trains directs BERCY 44 minutes de trajet.
Une heure de pointe train toutes les 20/30 mn pour gare de Lyon trajet Seine, avec Métro/Trans, tout en plein Nemours et Paris de 5h30 à 23 heures.

Habiter rue Jumeé c'est de pouvoir aller au marché à pieds, faire ses courses en toute sécurité, se rendre encore à pieds à l'espace "quinquette" pour y faire des rencontres de rencontrer des voisins, pour organiser la fête des voisins sur l'espace près de l'accostage des Patrouille 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'étranger et ne reviennent plus à Nemours

$\frac{3}{5}$

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

Avec l'opération Carbone 31 les points 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 Parc 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 faut BON VIVRE A NEMOURS (Cade l'espace détente au bord du Loing c'est pourquoi le Projet du FOYER EST UN ESPoir

4/5

Actuellement l'espace occupé par les bâtiments du Foyer sont dégradés, en ruine mais qui s'écroulent impossible de réparer trop coûteux lieux infestés de mites, 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-pédestre très utilisé.

Cette petite 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 et en Centre Ville, Eglise...

Fait à Nemours le 19
février 2025

Nicole CHAYOT

N. Chayot



GENE

Groupe Écologique de Nemours et des Environs
association loi 1901

Nemours, le 21 février 2025

Enquête Publique relative à la révision allégée du PLU de Nemours du lundi 20 janvier au vendredi 21 février 2025

Avant-propos : qui sommes-nous ?

Le Groupe Écologique de Nemours et des Environs a été créé en 1979 (46 ans donc !) et a son siège à la ville de Nemours.

Le GENE, fort de ses 381 adhérents au 31 décembre 2024, développe l'ensemble de ses activités autour de la protection de l'environnement au sens large, de la sauvegarde de la biodiversité et de la défense d'un cadre de vie.

Très attaché au statut associatif qui est le sien (Association Loi 1901), il a toujours évolué en dehors de tout camp politique et son indépendance totale, tout à son honneur, est une des raisons de sa longévité : son énergie est tournée vers la préservation de l'avenir de tous...

Le GENE est adhérent à France Nature Environnement Seine-et-Marne.

Introduction

Nous resterons dans les limites que nous nous étions fixées au début de cette « affaire » - traiter un seul des 4 points abordés par ce PLU allégé - car nous n'avons pas, dans notre cahier des charges associatif, une entrée en campagne systématique contre ou pour tous les projets proposés et mis en route/ou pas par les différentes municipalités qui se succèdent ici ou là dans chacune des communes de notre zone d'influence (les « Environs »).

Recentrons ici encore (notre Communiqué du 27 avril 2024 - mis en pièce jointe du présent document) sur le Foyer Protestant car nous étions « sortis du bois » pour justifier notre refus de signer la pétition proposée pour le « sauver ». Il nous a paru normal - et même nécessaire - de nous en expliquer d'autant que notre paraphe était plus qu'attendu.

Faisons le point

1/ Une erreur, pourtant figurant même dans la presse locale (« vente » ou « promesse de vente ») nous valant une charge rarement vue dans notre histoire, nous accusant de mauvaise foi et même de mensonge délibéré (quel intérêt aurions-nous eu ?) sans parler de l'interdiction de nous prononcer à l'avenir sur ce dossier (la proscription de tout débat contradictoire, une curieuse conception de la démocratie !). Nous revendiquons « le droit à l'erreur », et nous admettons l'erreur dans le cas présent. Sans doute n'avons-nous pas été assez attentifs dans les détails de ce dossier tant l'affaire nous paraissait d'importance « plénière » vu l'état du lieu et au regard de l'importance/gravité des sujets qui nous interpellent dans le monde aujourd'hui (dont nous ne ferons pas la liste tant ils inondent les colonnes de tous les médias...). C'est vrai, le Foyer n'est pas encore vendu !

2/ De quoi on cause ?

Notre proposition de partir sur une même base a trouvé un écho dans la municipalité pour organiser la visite des lieux, ce qui fut programmé le jeudi 6 mai 2024.

Nous avons connu un bref instant de satisfaction, espérant sortir par le haut de ce qui devenait un casse-tête local et un point d'agitation qui prenait parfois - pour certains - le démarrage d'une campagne électorale (les municipales sont programmées pour 2026, nous ne l'oublions pas !!!).

3/ Une visite édifiante

Maire, Maire-adjoint à l'urbanisme, Directeur des services techniques, Société d'économie mixte candidate au rachat du Foyer pour en faire des logements, GENE (Président en exercice et Président précédent), Association Nemours Patrimoine. Cette visite nous faisait espérer un sursaut positif pour sortir de l'enlisement et avoir un vrai débat contradictoire. Que nenni !!!

La dizaine d'opposants resta dehors, continuant de polémiquer et affirmant que l'on a pas besoin de connaître l'état d'un monument pour exiger sa sauvegarde et sa rénovation (???), une subtilité qui nous échappe aujourd'hui encore et qui en a surpris plus d'un !!!

Cette visite du Foyer, longuement relayée par la presse locale (2 titres présents) qui y consacra pour chacune une page complète et des photos édifiantes (murs éboulés, planchers effondrés, crainte pour la viabilité de l'ossature, éléments de charpente désolidarisés...etc), nous permis de réitérer notre premier qualificatif (qui nous valu tant de récrimination) : il est en ruine, dans un état pire que nous l'avions encore dans nos souvenirs.

4/ Et aujourd'hui ???

Après toutes les circonvolutions possibles et difficilement imaginables il y a peu, sur un ton qui frisa plus d'une fois l'exaltation et l'insulte, sur un fond juridique (recours auprès du Tribunal) et au milieu de l'Enquête publique en cours (modification partielle du PLU de Nemours) :

- toujours pas de financement sur le coût d'une rénovation improbable et une souscription ne nous convaincra guère tant il faudra une somme colossale. Et garder « au moins la façade côté rue » comme ce fut un instant envisagé nous paraît impossible et de peu d'intérêt patrimonial, et rendrait de toute façon le prix des logements tels qu'ils ne seraient plus ni louables ni vendables,
- toujours pas de projet crédible sur l'avenir du lieu,
- et encore il faudrait prévoir un financement de fonctionnement en cas de lieu collectif pour assurer sa pérennité... pas de trace non plus !

5/ Une plaque commémorative

Quel que soit l'avenir du Foyer, n'oublions pas que Madame le Maire avait acquiescé la pose d'une plaque commémorative reprenant l'histoire du lieu à travers ses différentes époques.

Nous y tenons d'autant plus aujourd'hui !

Conclusion : notre position

Elle n'a pas bougé à part l'excuse que nous réitérons (le droit à l'erreur) (l'affirmation de notre bonne foi) sur ce que nous avons déjà dit, à savoir la confusion entre « vente » et « promesse de vente ». Il faut dire que peu de monde croyait que cette histoire prendrait un tel tournant. Dont acte !

Post conclusion : la nuance

Dans une époque agitée (pour le moins) dont on constate l'exaltation grandissante qui envahit toutes les couches de la société (faisant même irruption de façon étonnante au Parlement), relayée par les médias et portée au pinacle par les réseaux dits « sociaux », nous prenons le contre-pied et préconisons la nuance (lutte contre l'immédiateté, prise de distance pour étudier les dossiers, encouragements aux débats contradictoires, travail sur les consensus... c'est pas gagné !).

Gardons le sens de la mesure avec les pieds sur terre !!!

À bon entendre...

Pièce jointe : notre Communiqué précédent du 27 avril 2024

Pour le GENE, le Président, Bernard Giaminardi,



GENE

Groupe Ecologique de Nemours et des Environs
association loi 1901

1979-2024 Le GENE a 45

Nemours, 27 avril 2024

Le GENE communique :

A propos du Foyer protestant, une nouvelle polémique locale

Introduction

Après 3 polémiques locales, à savoir l'île du Perthuis, le cours Balzac et l'aire illégale des gens voyage, nous voilà lancés dans une quatrième. En 5 ans, c'est plutôt inhabituel. Nous reviendrons dans un document ultérieur.

Attachés plus que d'autres à ce lieu où certains d'entre nous habitèrent et qui fut le siège so du GENE pendant 13 ans, nous voilà interpellés sur ce dossier que nous n'attendions nullement.

I Le Foyer, une vieille bâtisse à sauver, une belle idée, non ?

Mais c'est une ruine, nous pesons nos mots. Pas besoin d'être « de la partie » pour se faire une idée, jugez-en par vous-même !!!

Il n'y eut aucun travaux de fait depuis des décennies. Sans isolation et pas chauffé depuis 25 ans, il est facile de se faire une idée sur son état. Rien n'est aux normes, il faudra donc en plus de l'isolation changer les huisseries, refaire l'électricité, la plomberie, les sanitaires...

Et curieusement personne ne semble se souvenir de la crue de 2016 où ce lieu, pas chauffé, a baigné dans l'humidité des mois durant, prouvant que la structure globale a dû souffrir ; que de raison.

Bon, admettons... Sauver le Foyer, mais les vieilles pierres, jusqu'à quel point !!! Ou plutôt jusqu'à quel prix !!!

Admettons que nous tombent du ciel les financements nécessaires (s'agissant d'un lieu religieux nous avons cédé à la facilité de faire un peu d'humour).

II Une maison des associations, une belle idée, non ?

Dans la droite ligne de ce que fut longtemps ce foyer : inter-associatif, inter-générationnel et solidaire, la proposition est séduisante, mais là aussi on s'interroge.

Vieille bâtisse d'un autre âge, engoncée dans une petite rue, adossée aux maisons voisines, elle n'a pas d'emplacement pour des parkings. A l'intérieur, les pièces, surtout petites, sont mal distribuées et peu facilement utilisables par des associations dont la plupart (80 ou 90 en tout) sont déjà logées, n'ont guère envie de changer. Roulement dans l'utilisation, affaires dans placards... rien ne serait simple de toute façon.

Et puis, là aussi, rien sur le fonctionnement ultérieur et les frais que cela entraînera...

III Et alors, maintenant...

Nous avons suivi les événements récents, étudié le dossier, participé à la réunion d'information en Mairie, sommes allés au Conseil Municipal à 2 reprises, consacré 2 réunions de Bureau sur le sujet, réuni 3 membres historiques fondateurs du GENE (dont le Président précédent), et même rencontré des animateurs du mouvement un samedi matin.

Ces positions, sus-citées, font l'unanimité et nous vous les donnons telles que.

IV Que penser de tout ça !

Cette façon de procéder, ces polémiques à répétition sur lesquelles nous reviendrons (re) nous interpellent dans ce monde où « tout se complique », chauffé à blanc par les réseaux sociaux et les positions caricaturales qui sont prises trop facilement (acculer l'autre) alors qu'il faudrait travailler à faciliter tout ce qui peut l'être pour tenter de rapprocher les positions divergentes.

Que dire d'un monde où on veut nous acculer à des caricatures soit noires soit blanches ???

Nous persistons à dire que le présent d'aujourd'hui est à choisir plutôt dans une infinité de gris (pour nous c'est plutôt un gris clair), et nous avons comme préoccupation une volonté d'adoucir les complexités qui sont infinies et d'adopter les nuances autant que se peut de façon à rapprocher nos contemporains.

Conclusion

En tout état de la situation, n'oublions pas que ce lieu est déjà vendu !!!

Et si nous osions (et nous osons), nous pourrions demander à ce que Madame Le Maire organise une visite des lieux (attention aux conditions de sécurité) pour une délégation de la nouvelle association patrimoniale, la presse locale bien sûr, peut être même mandater un expert de façon à ce que tous sachent « de quoi on cause », les pieds sur la même Terre... chiche !

Bien sûr, nous nous inscrivons déjà !

SUD 77

Les guinguettes ont la cote
Lire en page 3

Agenda

MERCREDI

Nemours. Racontez à la bibliothèque, lecture d'albums pour les 4-8 ans, à 15 h. Gratuit.

VENREDI

Nemours. Après un châteauneuvois pour discuter un peu, charge d'histoire et des œuvres sous un angle inédit, de



Clairément insalubre, l'ancien foyer Dumée n'est plus que l'ombre de ce qu'il était.

POLÉMIQUE. Faut-il sauver le Foyer Dumée ?

NEMOURS et deux associations s'opposent à la vente de ce lieu, et lui a valu des attaques. SEM est la meilleure pour la culture. À également pro...

Nemours. Projection du film « Le dernier chasseur de rennes » au musée de l'histoire 143 avenue Dailly dans le cadre des journées européennes de l'archéologie. Un documentaire de Jean-Michel Marinetti, écrit par Laurent Jacques Costa (90 min), à 20 h, gratuit. Infos au 01 64 78 54 80.

Creus-sur-Eoing. Rencontre 80/80 à la Halle Tech 83 rue Whoré, de 18 h à 22 h. Gratuit.

Saints-Pierre-les-Nemours. Concours de pêche, rue de l'Écluse à Chambeaudeau, par équipes de deux. 10 euros, infos au 06 14 75 60 35.

Contacts

Journaliste
Yoann Vallier - 06 60 18 27 51, mail : yoann.vallier@lapressepublique.com

Correspondants :
- Pays de Nemours : Julia Kozyc - jkozyc.jul@gmail.com, joan-michel.kozyc@lapressepublique.com, Nicolas Boyer - nicolas.boyer102@orange.fr
- La Chapelle-la-Reine : Catherine Badel - catherine.badel77@gmail.com

Dumée, qui doit être démolie pour y construire des logements, fait polémique. Une visite du site sous haute tension était organisée.

Il faut prouver qu'il ne reste plus rien, ou si peu à sauver du foyer Dumée. La démonstration est refusée. Ce jeudi matin, c'est dans un contexte tendu que la mairie avait accepté la proposition de Bernard Guarnieri du Gene (Géné Écologie de Nemours et Ennors), d'organiser une visite du bâtiment, abandonné depuis plus de 20 ans. La municipalité porte avec le SEM du pays de Fontainebleau un projet de démolition du bâtiment, pour laisser place à 31 logements neufs.

Le sujet divise les Nemourais, nouvellement créés, est farouchement opposée. Alors, chacun avance ses arguments, et la polémique enfle, entre les prises de position diverses et les rumeurs accusatrices.

Rendévous était donc donné devant le foyer pour une visite ancienne maison des associations, en compagnie de l'adjoint au maire Philippe Rouil et du directeur de la SEM Olivier Levallois.

Il avait connu ses heures de gloire avant que la Mission populaine ne s'y installe en 2001. On connaît la suite : aucun projet lancé par les différentes municipalités n'a vu le jour, et le lieu est désormais totalement inhabité. « C'est une ruine », lançait le président du Gene tout à vécu dans ce bâtiment NDLR dans une tribune qui a fait par...

mal me connaître ».

Avant d'entamer la visite, une délégation de « Nemours d'avenir » était présente, pour discuter avec la mairie, et annoncer qu'elle ne visiterait pas les lieux. « Cette visite ne démontrera en rien que le foyer ne peut pas être réhabilité comme élément du patrimoine », déclarait son président Sergio Capasso.

L'enquête publique est lancée

Possible ou pas, cette réhabilitation tant espérée par l'association ? Valérie Lacroute est catégorique : « Mettre des associations ici, ce n'est pas possible, et c'est une charge que la ville ne peut pas porter. On a tenté plusieurs projets en vain, et la solution de la pour le moins élogieux. Flavio qui s'effondre, mais est mille morceaux, n'êtes sables, nature qui reprend ses droits le temps et les squats successifs ont fait leur œuvre. On retrouve ou la les vestiges de la vie qui arrivait à l'ancien presbytère, comme l'orgue de l'ancienne salle de danse qui semble prêt à se désintégrer, ou l'orgue d'escalier avec sa fresque à moitié détruite.

En sorte de visite, la discussion a repris sur le trottoir : « On s'inquiète aussi pour le Moulin, la pharmacie », ajoutait Marie-Alexandre Bierna, qui a géré le foyer pendant plus de 10 ans. « C'est vrai que j'ai l'habitude de faire n'importe quoi avec le patrimoine de Nemours », répondit Mme Lacroute. Regardez ce qu'on a fait au Pavillon Hugo ! »

« Valérie Lacroute est maire depuis 2008, 05-11, défilant la longue liste de projets non retenus par la mairie pour redonner vie au site. Qui a tué ce bâtiment vu qu'en 2013 il était possible d'en faire des commerces ? Qui ne s'en est pas occupé ? »

Puisque chaque partie insiste sur ses positions, il va falloir attendre le résultat du recours gracieux lancé par la mairie contre la révision alléguée du PLU, permettant à la SEM de lancer son projet. « Si nous ne recevons pas de réponse point par point, nous ferons un recours en justice », assure Sergio Capasso. L'enquête publique vient d'être lancée, et les Nemourais peuvent se rendre en mairie pour consulter le dossier et donner leur avis.

Yoann VALLIER



Discussion vive entre la mairie et le président de la nouvelle association de défense du patrimoine de Nemours.



L'orgue ne jouera plus aucun morceau.



Les vitres non cassées sont rares.



Le mythique escalier et sa fresque.

Nemours

Une visite sous haute tension...

À l'intérieur du foyer Dumée

Jeudi 6 mai, la ville organisait une visite du foyer Dumée pour la presse et le GENE avec la SME de Fontainebleau. Opposée à sa destruction, l'association Nemours Patrimoine également invitée a refusé de rentrer dans le bâtiment (voir encadré).

Organisée à la demande « indépendante » du GENE, précise le président Bernard Giaminardi attaqué pour son dernier communiqué sur le foyer « soit disant écrit sous la dictée du maire, un comble », la visite s'est faite sans les opposants au projet immobilier porté par la SME et nécessitant la démolition de l'ancien foyer protestant.

Casque de chantier sur la tête, Valérie Lacroix mène la visite au fil des trois bâtiments « hétéroclites, non classés et composés de trois différents niveaux plus des intermédiaires ». Tendres, boisées, planches disparus, plafonds menaçant de décrocher, murs effrités, ta-



Le foyer est composé de trois bâtiments ayant chacun des niveaux de planchers différents.

plafonds bas, tel quel la structure est inutilisable. Les murs de pierres bétonnés et sans doute infiltrés d'eau lors des inondations laissent craindre pour la viabilité de l'ossature. Sans parler au grenier des entrails de la charpente désolidarisée, une réhabilitation

« Le bâtiment, la façade, nous voulons les conserver, mais techniquement cela ferait grimper le prix des appartements, qui achèterait ? », exprime le maire défendant son conseil de ne pas « être bâtisseur pour bâtir ». « Quand on peut

conserver un bâtiment, on

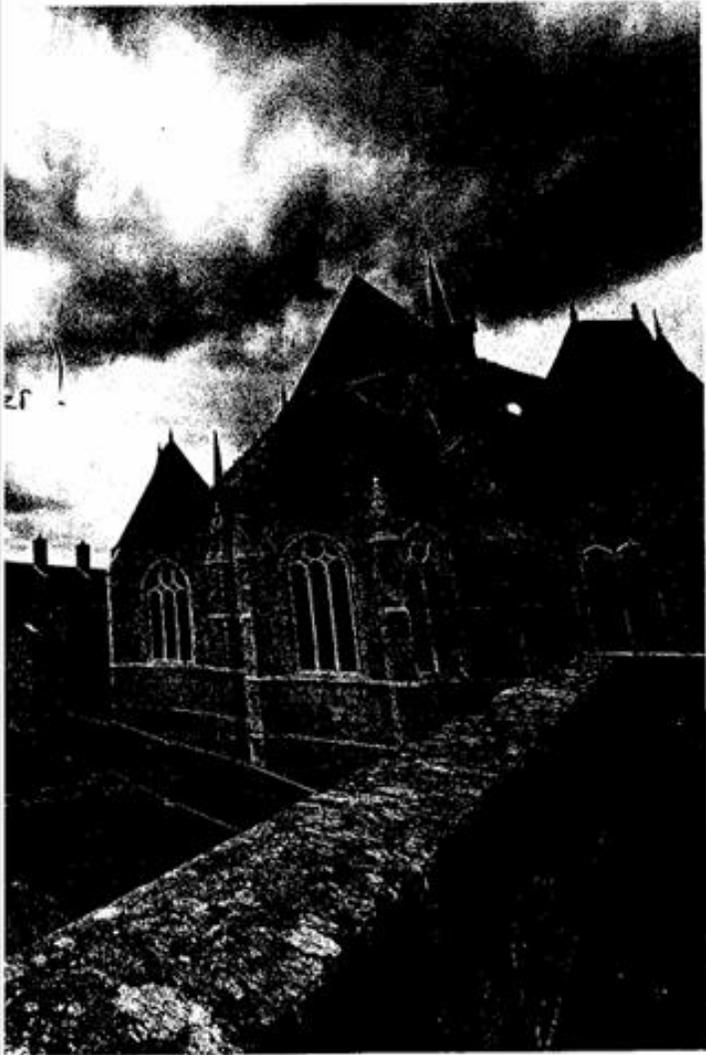


Les murs de pierres bétonnés lors d'anciennes rénovations empêchent de mesurer l'état réel de la structure.



Accusée de ne pas avoir soutenu des projets privés, le maire rappelle que certains prévoient de démolir le bâtiment.

Église Saint-Jean-Baptiste de Nemours prise en Juillet 2024. © Rouslan Sorokine



133
Schéma de
à disposition
de Couche

Vue panoramique allant de la bibliothèque à l'Église Saint-Jean-Baptiste de Nemours prise en Juillet 2024. © Rouslan Sorokine



137

Pour commencer, je tiens à dire que je ne suis pas systématiquement contre tout ce qui touche à la municipalité. Ainsi, bravo pour la balade au Victor Hugo destinée aux cyclistes.

Mais dans le cas présent, ma réaction première est la stupeur. A laquelle s'ajoute l'incrédulité de voir la faisabilité comme distance n'être abolie par un autre but, de plus beaucoup moins intéressant à la tête Pourquoi cela ?

Parce que le Fogu a très longtemps été lié à l'éducation. Non sans pour que le projet échoue en 2022, qui espérait qu'on pourrait avoir pour le Fogu, ça n'a pas été le cas.

Mais je reviens à ma question de base : l'ensemble des projets. Pourquoi cette fusion de destruction ?

- les destructions sont coûteuses (et le retrait des gravats pose de plus en plus un problème croissant).
- les destructions sont polluantes - et ça se ressent par les habitants
- les destructions peuvent nuire au patrimoine d'une ville, et c'est le cas pour Nîmes qui ont dit Victor Hugo et Paul Fort

Ainsi, ces destructions sont-elles évitables ?

- Dans le cas de la pharmacie je ne vois aucune nécessité. Au contraire le bâtiment donne sa forme à la place et même une note de finition, c'est un bien bâti avec un toit à 4 pans et ses fines - sans doute héritant de la fin du XVIIIe ou du début du XIXe siècle.

Très longtemps détruits aux grands grands mètres et sans interruption par ailleurs, les grands espaces ont un intérêt de santé.

C'est vrai qu'à partir de la fin du XVIIIe siècle on a beaucoup abîmé les "autres".

- élargir les rues pour améliorer les conditions de circulation
- " " " les adapter à la circulation
- et enfin faciliter le travail de la ville, et de la place.

Mais au XIXe siècle, on en est arrivé à supprimer les rues dans les zones anciennes, jusqu'à ce qu'on se rende compte que les rues avaient de la

137

Retenir un bâtiment sans nuire, surtout dans un tissu urbain, ça est sa cohérence (et le remplacer éventuellement par un autre, ayant sa cohérence) et le remplacer comme un simple logo dans un espace abstrait, c'est accomplir une double rupture.

Une rupture dans l'espace et une rupture dans le temps. Et ça n'est pas sans raison que toute destruction est irréversible jusqu'à présent dans le secteur qui concerne l'église.

La rupture dans l'espace fait entendre un double esthétisme, déjà regrettable en lui-même, mais aussi, le plus grand de tous, nuire à la cohésion sociale très liée à l'espace commun, surtout en matière de mobilité.

A cela s'ajoute le risque d'un impact écologique négatif, forte attention portée au sol (goudrons, faiblesse, bords, aux vents, à l'ombrage dans le temps est essentielle de façon particulièrement violente par les habitants ayant beaucoup souffert du bombardement. Ce n'est donc pas au hasard si Allouard et Tolonnet ont voulu construire à la fois une porte ouverte au patrimoine et un patrimoine dans les destructions en milieu urbain (c'est un fait qui ne s'explique ni uniformément spatiale ni séquentiellement).

Maintenir ce double sens de continuité est reconnu de plus en plus comme indispensable pour mener le sentiment d'appartenance à un territoire.

Valoir favoriser un "cœur de ville", c'est reconnaître l'importance de la réalité, au-delà de fonctions purement matérielles, comme l'indique la construction symbolique du mot.

C'est aussi comprendre qu'il ne s'agit pas seulement de savoir comment isoler et des sens sociaux, mais aussi de savoir comment structurer avec les fonctions et les mouvements que cela entraîne.

A Nîmes !

* Sans le bâtiment représentatif qui résume sa valeur de phare à travers les vents ?

la place de l'église n'est-elle pas un lieu important ?

* En tant que voie privilégiée vers le marché, la rue Léon Druine possède une fonction naturelle de communication forte en dépit de son étroitesse, ou plutôt à cause de celle-ci, qui la protège d'une circulation automobile intense. Les activités passives du Foyer ont accentué cette fonction.

Même si la transformation d'un bâtiment en hôtel-restaurant a été pensée pour un public extérieur à la ville, elle a été une bonne idée parce qu'elle s'est faite en respectant - et même mettant en valeur - l'esprit des lieux, à savoir la vue scandaleuse. De ce fait ont été évités les frais et la pollution qui auraient entraîné de grandes modifications.

En ce qui concerne le Foyer, la pollution ne parait d'ailleurs de devenir durable, lorsqu'on nous une trentaine d'actes aux rythmes analogues respectivement de susciter un mini-embouteillage ou qu'on s'arrête.

Respecter l'esprit des lieux, c'est aussi respecter les contingences de ces lieux, au sens le plus concret, pratique, à commencer par le sol.

Malgré les apparences, le Foyer, comme nombre de bâtiments anciens plus sobres que certains bâtiments actuels, a véritablement supporté le passage des siècles sans d'un abandon scandaleux de plusieurs décennies, aussi que plus d'un aménagement, malgré la proximité de l'eau. Ce fait entretient le déséquilibre professionnel de 2022.

Mais est-il sûr qu'un bâtiment beaucoup plus dense assorti d'un parking serait capable de maintenir un niveau menaçant par l'eau ?

C'est pourquoi je désire que la rénovation biennale de l'église se soit posée autour de changements brutaux de son entourage.

D'une en fait = il est très souhaitable, en ce qui concerne le Foyer, que ce qui sera construit en ce lieu reste fidèle à la vocation sociale et culturelle qui a toujours été la sienne.

Elle serait susceptible, comme les activités de l'Imprimerie, de contribuer au rayonnement de notre ville bien au-delà des frontières de son territoire.

Si bien qu'aujourd'hui, la tendance est au contraire à recréer de la verdure dans les structures ^{plus modernes} de l'espace et même à développer les musées-pâtisseries.

Detrui le phare pour le remplacer par du vide et donc une idée dérangeante. A moins que ce soit pour le remplacer par autre chose.

Mais pourquoi et pourquoi ? Alors que c'est très bien tel quel.

- le problème du Foyer est autre. Car dans ces cas, l'intention est au contraire de densifier le terrain, ce qui correspond bien aux enjeux actuels.

Seulement, on ne peut pas le faire sans tenir compte du contexte. C'est-à-dire du sol et de l'environnement.

• le sol est fragile à cause de la proximité de l'eau. Est-il sûr qu'il pourrait supporter la construction prévue + un parking ?

Alors que des constructions immenses ont été construites à une échelle sociale et culturelle avec une structure moins dense.

• Quant à l'environnement, il consiste en deux rues étroites, la rue Léon Druine et la rue Baudouin.

A t'on réfléchi aux embouteillages quotidiens créés par l'entrée et la sortie des voitures. Sans parler de la voirie, de l'accès du secteur aux pompiers ?

Les futurs propriétaires ou locataires se sentiraient-ils très bien, comme dans les appartements ou pavillonnaires, ou en plus, ils ne pourraient sortir de leur voiture le samedi matin, jour du marché ?

Et la encore se pose la question de la sécurité : Ces appartements sont-ils indésirables ? N'en construit-on pas déjà beaucoup dans Neuvion ?

N'y a-t-il pas eu beaucoup d'appartements vides, qui ils meurt meurt, au lieu de ça, ou anciens, méritant d'être rénovés et auxquels une seule suite devienne ?

Et Neuvion n'aurait-elle pas plutôt besoin de création d'activités, qui existaient de fait quelque temps dans le passé d'ailleurs toujours plus nombreux ?

Quant à l'échelle sociale et culturelle qui a toujours été la vocation du Foyer, elle n'est peut-être pas rentable à court terme, mais elle est sûrement à moyen et à long terme.

Peut-être aussi substituer d'atteindre le niveau de Metz, de Lens, ou de Billère, ne peut-on pas s'en inspirer ?

C. Bédrel

Gmail  Marie Jeanne Berna <mjberna77@gmail.com>

Consultation de documents
1 message

Marie Jeanne Berna <mjberna77@gmail.com> 29 janvier 2025 à 14:47
À : secretariat@ville-nemours.fr

Madame,
Je souhaite pouvoir consulter la Convention-Cadre Action Coeur de Ville, signée par Madame Anne-Marie Marchand (mairie de Nemours en 2018) Document en annexe de la séance du Conseil Municipal du jeudi 27 septembre 2018. J'ai également demandé à consulter l'avenant 1 et 2 à cette Convention-Cadre signés par Madame Valérie Lacroute (mairie de Nemours en juin 2020)

Je me suis présentée dans un premier temps à l'accueil de la mairie pour consulter ces documents, mais il m'a été dit d'adresser ma demande au secrétariat et j'ai été prévenu qu'il me faudrait attendre un mois avant de pouvoir les consulter.

En espérant que vous pourrez répondre à ma demande dans un meilleur délai

Bien cordialement
Marie-Jeanne Berna

*Monsieur le commissaire-enquêteur,
Je vous prie de trouver ci-dessus copie du mail que j'ai adressé le 29.01.21 au secrétariat de M. le Maire. D'une part, je n'ai reçu aucune réponse à ce mail, d'autre part, je n'ai toujours pas pu consulter cette convention. Or, c'est regrettable pour l'enquête, car je pense qu'on peut y lire une preuve incontestable et décisive (c'est GRACE au Foyer et à l'ancienne mairie, présentés comme des bâtiments patrimoniaux à préserver et à réhabiliter (par la municipalité conduite par Mme Anne Marie Marchand), que Nemours a pu bénéficier du label "Action Coeur de Ville" et donc des subventions permises par ce label !
Et me semble important que vous puissiez consulter cette convention car Nemours a bénéficié de plusieurs millions de subventions, grâce aux financements volants par Coeur de Ville (multiples études, sur le Nordium, le Foyer, l'achat de commerces, la création du Pavillon Hugo, d'une creperie...) et au final, la ville aujourd'hui dirigée par Mme Valérie Lacroute de mauvaise l'autorisation de détruire le Foyer, sans quoi, la ville n'aurait touché un seul centime !
C'est un revirement inexplicable, injuste et immoral qui choque énormément des que les personnes comprennent ce qui s'est passé. D'autant que le Foyer en 2019, chargé supplémentaire pour la ville a été lauréat de "Réinventons nos Coeurs de ville" avec tous les partenariats financiers de l'Etat à ses pieds ! Il pouvait être réhabilité et servir à tous les Nemourais ... logements intergénérationnels, salle associative, coworking, salle d'exposition commerce et bien d'autres choses encore ...*

Marie-Jeanne Berna

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=74147075&view=pt&search=all&permthid=thread-a72524200858146168533&simlmsp=a7-49475065208...>

140

NON A LA DESTRUCTION DU FOYER !!

Je ne souhaite pas vivre dans une ville nouvelle, garder le charme de cette ville est pour moi essentiel.

Pourquoi vouloir faire table rase du passé au profit de constructions neuves sans charme, sans âme.

A t'on réellement besoin de tous ces logements ? Veut'on que Nemours devienne une ville dortoir ?

Raser le foyer est une ineptie, le projet n'est aucunement réfléchi !

Faut'il rappeler l'historique du foyer (annexe de l'Hotel Dieu puis 1ère école de Nemours puis Maison des Associations,

Vouloir le raser, c'est renier son histoire !!

Le restaurer, c'est une question de volonté !

Pour rappel, si Nemours a été sélectionné pour le projet Coeur de Ville, c'est parce que le foyer était dans le projet et il n'était aucunement question de le détruire mais de le réhabiliter ...

Construire des logements en lieu et place est une ineptie :

- A t'on pensé à la circulation qui est déjà problématique dans la Rue de la Bredauche rue très étroite ?

- Quid de l'accès aux pompiers ?

- Que devient la rue piétonne du samedi qui mène au marché ?

- Rajouter des voitures, c'est augmenter l'accidentologie à proximité de l'école Ste Marie ...

- Comment ne pas évoquer le sujet écologique :

- augmentation de la pollution atmosphérique

- Abattage des tilleuls qui font le charme de la cour donnant sur les petits fossés

- Que faire de tous ces gravats et déchets que va générer la destruction sans compter les nuages de poussières ?

Pourquoi ne pas restaurer le foyer pour en faire une maison de la culture où les artistes pourraient exposer leurs œuvres, où la mairie pourrait exposer les œuvres qui dorment dans les greniers et sous-sols. Les écoles et HEPAD pourraient être associées à ce projet pour CREER DU LIEN SOCIAL INTERGENERATIONNEL !!

Détruire l'ancienne mairie et la pharmacie pourquoi ??

Ces bâtiments sont en parfait état, c'est juste incompréhensible !!

Une ville avec un patrimoine riche attire les touristes, déambuler dans nos ruelles et lever la tête pour admirer nos bâtiments, quel bonheur ...

Le Pavillon Hugo et le campus connecté est une vraie réussite alors pourquoi ne pas continuer dans cette dynamique ???

Détruire notre patrimoine, c'est se comporter comme les Talibans qui ont détruit les bouddhas en Afghanistan !

Soyons fiers de notre patrimoine culturel et architectural !!

C.TARDY

En tant que Nemourien, je suis attaché à notre ville et surtout pour son vivre ensemble intergénérationnel.

Ce dernier peut être favorisé par la culture, le sport, l'éducation et les animations en général, mais je suis certain que le patrimoine architectural d'une ville est tout aussi important.

Il est un témoignage du passé, qui permet de forger un lien entre les générations.

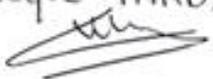
Il est essentiel de préserver notre héritage pour les générations futures afin qu'elles puissent comprendre et apprécier l'histoire qui a façonné notre identité.

Vouloir démolir le foyer est pour moi inconcevable, nous avons tous une histoire avec ce bâtiment, le raser c'est comme amputer une partie des souvenirs.

Ce que j'aime particulièrement, c'est raconter l'histoire de notre ville à travers une promenade déambulatoire quand viennent la famille ou des amis.

De nombreuses villes ont su réinventer leurs espaces historiques tout en préservant leur caractère, alors pourquoi pas NEMOURS ??

Rénover c'est une question de volonté, démolir, c'est la facilité !!

Cyriaque TARDY


142

Chers habitants du quartier de la gare de Nemours,

Suite à la réunion du 14 janvier 2025 à la mairie de Nemours sur la construction d'une résidence d'environ 60 appartements dans la propriété CHAMBON, avenue CARNOT, **NOUS attendons votre réponse contenant votre avis sur la création d'une association** pour défendre nos intérêts et dont les objectifs sont proposés dans la lettre d'information suivante.

Cordialement

Hélène et Dimitri LEFKOPOULOS

Réponses à retourner :

Madame et Monsieur LEFKOPOULOS
33, rue du Général Leclerc, 77140 Nemours
Tel : 06.86.75.22.13
Email : lefkop@gmail.com

Vos réponses seront communiquées au collectif des voisins de la résidence LOUISE qui est à l'initiative de la création de cette association.

Cette lettre d'information est distribuée dans les boîtes aux lettres des maisons situées dans le périmètre violet du plan ci-contre.



LETTRE D'INFORMATION

A. Présentation du collectif ayant traité le dossier de la résidence LOUISE, 28 rue d'Erceville Nemours.

Un collectif des voisins de la résidence LOUISE avait initié une réunion à la mairie de Nemours le 30 mai 2024 dont un CR indépendant est présenté dans l'article ci-joint du journal L'ECLAIREUR DU GATINAIS.

La solution présentée par le promoteur de la résidence LOUISE était la plantation de quelques végétaux, face nord de la résidence LOUISE pour atténuer la visibilité de la grosse barre de béton donnant sur les maisons et les jardins des voisins.

Cette réalisation est peu satisfaisante et ne résout aucun des troubles de voisinage générés par la résidence LOUISE (perte d'intimité, troubles sonores, nuisances provenant du parking à proximité de nos jardins, perte d'ensoleillement, perte de la valeur de nos biens).

Dans le cadre de ce collectif nous avons envisagé la création d'une association pour que la mairie ait un interlocuteur à informer dans ce genre de cas et que nous puissions nous concerter en cas de projet nuisible au quartier et à ses habitants.

B. Observations sur la construction de la résidence avenue Carnot et ses conséquences nuisibles et les dangers éventuels suite à des fortes pluies et des inondations.

Les constatations suivantes étaient aussi discutées et défendues par l'intervention de plusieurs habitants participant à la réunion du 14 janvier 2025 à la mairie de Nemours.

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI)

1. Dans toutes les communes sinistrées en France ces deux dernières années, les habitants subissent plusieurs inondations répétées et témoignent qu'ils n'ont jamais vécu de telles catastrophes depuis des dizaines d'années.
2. Et pourtant dans toutes ces zones sinistrées, les constructions avaient toutes les autorisations administratives nécessaires. Mais certainement ces autorisations n'avaient pas pris en compte tous les risques potentiels.
3. Pour exemple indiscutable actuellement, la ville de Rennes avait réactualisé son PPRI en juillet 2024. Cependant, très probablement, ce PPRI actualisé avait sous-estimé les risques compte tenu des graves inondations que la ville de RENNES a subies la semaine du 20 janvier 2025. Ainsi selon des informations télévisuelles, la ville de RENNES va réactualiser son PPRI pour évaluer plus pragmatiquement les vrais risques causés par la bétonisation exagérée des alentours de la ville de RENNES. Donc il y a une vraie urgence d'arrêter la bétonisation du quartier de la gare de Nemours et réactualiser son PPRI, comme cela a été proposé dans la réunion du 14 janvier 2025 à la mairie de Nemours en présence de Madame le Maire.
4. Il y a, à l'évidence, incompatibilité entre la bétonisation et le changement climatique actuel qui prévoit des pluies hivernales intenses et des étés secs.
5. Le plan des risques inondations de la mairie de Nemours est très probablement sous évalué compte tenu des constatations que nous faisons depuis deux ans dans nos propriétés.

6. Détérioration des sols de nos jardins : ils sont devenus spongieux ; certaines plantations et arbres végètent ; les eaux stagnent sur des longues périodes après des pluies intenses.



7. Visiblement aucune enquête n'a été faite actuellement par la mairie de la situation des sols dans le quartier de la gare dans lequel une politique de bétonisation importante est lancée. Madame le Maire nous a demandé dans la réunion du 14 janvier 2025, de lui transmettre des informations sur l'état de nos jardins et sous-sol.
8. Le rôle de la mairie de Nemours est de protéger les intérêts des habitants installés depuis plusieurs d'années; ils ont payé et payent des dizaines de milliers d'euros de taxes. Elle doit protéger la qualité de leur vie et de leurs biens.
9. Cette mission ne peut pas être entravée par d'autres intérêts qui ne sont pas ceux des habitants de Nemours.
10. Le prétexte que la mairie est contrainte par les instructions gouvernementales d'imposer une politique de bétonisation dommageable pour les habitants, n'est pas recevable surtout dans une zone inondable.

C. Maîtrise de l'urbanisation

La maîtrise de l'urbanisation est un levier essentiel de **réduction des dommages** en cas d'inondation.

Elle s'appuie notamment sur les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), ou PPRI pour les PPRN relatifs aux risques d'inondation, prescrits et élaborés par l'État en association avec les communes et en concertation avec les populations.

Le PPRN est le document réglementaire de référence qui vise à :

- améliorer la connaissance et la conscience des risques à travers la cartographie des aléas d'une crue de référence, et une communication dans les dispositifs d'information acquéreur-locataire ;
- adapter l'aménagement du territoire par le contrôle du développement urbain en zone inondable, la préservation des champs d'expansion des crues et l'adaptation des constructions futures ou existantes ;
- réduire la vulnérabilité des personnes et des biens, à travers, le cas échéant, des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde imposées aux propriétaires des bâtiments existants.

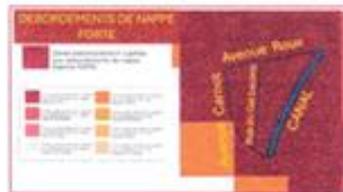
Le PPRI approuvé est une servitude d'utilité publique applicable de plein droit **directement opposable à toute décision d'urbanisme** (notamment les permis de construire). **Ses dispositions priment sur toute autre considération.**

Donc, l'étude globale des risques, le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI), pour notre secteur du quartier de la Gare de Nemours faisant la relation entre la bétonisation des sols par des constructions nouvelles et les conséquences exprimées par la détérioration des résidences existantes dans le cas de futures inondations (débordement de la rivière de Loing ou remontée des nappes phréatiques) est-elle vraiment actualisée et présente-t-elle la réalité de notre situation actuelle ?

Selon les observations ci-avant sur l'élaboration du PPRI, nous, habitants de Nemours, nous devons contribuer à la mise à jour du PPRI selon nos observations réelles de nos jardins et de nos maisons.

D. L'état de la propriété CHAMBON selon les règles du PPRI

Le plan « des types de risques d'inondation » sur la commune de Nemours ci-dessous est imprécis, comme il est argumenté plus haut.



Probablement selon ce plan, dans la réunion du 14 janvier 2025, le promoteur a précisé que selon leur notaire la propriété CHAMBON est hors zone inondable.

Cependant au cours de l'inondation de 2016 au fond du jardin du 33 rue du Gal Leclerc qui jouxte sur 40 mètres la propriété CHAMBON il y avait 60 cm d'eau. La propriété CHAMBON était également inondée de 60 cm d'eau. Donc elle est inondable et doit être incluse dans la partie inondable du PPRI.

De plus, selon le plan « DEBORDEMENTS DE NAPPE FORTE » ci-dessus, la propriété CHAMBON est pleinement située dans cette zone de « débordements de nappe forte ».

Plusieurs autres exemples de propriétés indiquées « non inondables » dans le PPRI ci-avant et qui ont été en réalité inondées en 2016, peuvent être donnés montrant la sous-estimation du niveau d'inondation du PPRI de Nemours. Ces observations montrent que le PPRI de Nemours est incomplet et sous-estimé.

De plus ce plan ne tient pas compte de la construction de la résidence LOUISE ni celle du futur projet CARNOT. Ainsi comme évoqué ci-avant le PPRI doit être mis à jour en concertation entre l'Etat, la mairie et les habitants de Nemours.

E. Les objectifs de l'association à créer très rapidement.

La structuration de cette association devrait suivre les recommandations d'une avocate spécialisée en urbanisme formulées ainsi :

« Si vous décidez d'agir plus largement contre d'autres projets dans la ville, nous pouvons vous conseiller sur la création d'une association (notamment sur la rédaction des statuts pour assurer la recevabilité de recours) et vous expliquer les bases et les subtilités du contentieux de l'urbanisme. »

Parmi les divers objectifs de cette association, quelques-uns pourraient être :

- que la mairie ait un interlocuteur à informer dans ce genre de cas et que nous puissions nous concerter en cas de projet nuisible au quartier et à ses habitants,
- la préservation de la qualité de vie des habitants dans un cadre environnemental pavillonnaire existant depuis des dizaines d'années,
- la protection des habitants des multiples troubles de voisinage causés par les résidences volumineuses et denses construites dans un environnement pavillonnaire, troubles répréhensibles par la loi (étude existante faite par le collectif des voisins de la résidence LOUISE)
- le contrôle de toute construction à venir de résidences nuisibles,
- l'arrêt de la construction d'immeubles comportant des dizaines d'appartements et à la place construire des maisons individuelles conformes environnementalement au quartier de la gare et moins contributrices aux risques d'inondations dans notre quartier.

- **le but ultime** est de classer le quartier non constructible pour d'autres immeubles de taille disproportionnée contribuant à l'augmentation des risques d'inondation et du fait que déjà beaucoup de grosses surfaces ont été bétonnées, selon le plan ci-contre.



- la mise à jour par la mairie et par l'Etat du PLU et du PPRI avec la concertation des habitants, tenant compte des contraintes climatiques actuelles.

Construction de la résidence Louise II à du Général-Lacour et rue Erceville

Les voisins ne se sentent plus chez eux

Un collectif d'habitants estime que la résidence Louise qualifiée de « bloc de béton » dénature leur quartier et nuit à leur intimité. Ils demandent aménagements et indemnisation au promoteur. Reçu lors d'une réunion en mairie, ce dernier a soumis ses propositions aux riverains.



Symbole de la contestation, le jardin d'Ordina Dycelous cerné

« À côté de la de gare, le quartier des rues du Général-Lacour, d'Erceville ainsi que les courvoisiers des promoteurs immobiliers. Après la résidence du clos d'Erceville, c'est la résidence Louise de 45 appartements bâtie par DM Immo qui est sorti de terre. « Un bloc de béton de 3.000 m2 sur un ancien parc arboré avec une vue imprenable sur nos jardins », déplorent les riverains qui ont constitué un collectif « informel pour faire face à cette construction prégnante et intrusive ».

« Écrin de verdure, ce sont nos jardins »

Symbole de la contestation, le jardin d'Ordina Dycelous, au 31 bis, rue Lacour, sur le côté nord de la résidence et désormais cerné par 19 fenêtres. « Les locataires ne sont pas encore là mais je n'ouvre déjà plus la fenêtre de ma chambre à l'étagé et ils auront une belle vue sur ma salle de bain. L'immeuble fait de l'ombre à tout mes jardins mais moi, ce n'est de mes voisins », décrit les larmes aux yeux Ordina, qui après 22 ans passés dans cette maison a la sensation de ne plus être chez elle. « En plus de perdre notre intimité et de voir nos maisons dévalorisées, nous allons respirer les émanations des pots d'échappement des voitures stationnées dans les garages ouverts au rez-de-chaussée de la résidence », ajoute Elisabeth encore ébranlée par

l'abattage des arbres de l'ancienne propriété. « Ce grand jardin offrait un îlot de fraîcheur et une protection lors des inondations. Le promoteur veut une résidence dans un écrin de verdure mais l'écrin ce sont nos jardins », poursuit-elle. Le groupe craint que cette résidence ne fasse fuir les habitants. Beaucoup sont sollicités par des promoteurs pour vendre leurs terrains afin d'y bâtir d'autres résidences. « C'est tout le quartier qui va être bétonné ou se mobilise pour que ça n'arrive pas ».

Manque d'information ?

Après une pétition pour présenter les nuisances qu'ils subissent et à venir, le collectif a écrit au maire qui les recevait jeudi 30 mai pour une réunion qu'ils espéraient « réparatrice ». Le promoteur, également présent, y voyant plutôt « un procès d'intention ». Le maire a regretté que les habitants ne rejoignent maintenant, le chantier étant quasiment terminé. « Nous avons organisé une réunion publique en avril 2022

pour présenter le projet et que vous puissiez exprimer vos remarques au promoteur avant validation du permis de construire conforme aux règles d'urbanisme. Je rappelle qu'il s'agit d'un terrain privé, que le propriétaire a vendu après avoir lui-même fait un procès à la résidence du Clos d'Erceville pour les mêmes raisons que vous. Nous avons fait annuler le premier projet de plus de 100 logements », retrace Valérie Lacroix.

La dite Réunion publique a fait fortement réagir l'assemblée. « Nous n'avons pas été invités, les personnes les plus concernées n'étaient pas présentes. Personne n'avait compris l'ampleur du projet et étrangement, le promoteur n'avait pas présenté la façade donnant chez Mme Dycelous ». « Les invitations ont pourtant été déposées dans toutes les boîtes aux lettres », s'est défendue le maire, précisant que tous les habitants peuvent consulter les demandes de permis de construire en mairie et qu'ils ont deux mois pour



par 19 fenêtres.

déposer un recours. « Pourquoi ne pas être venu me voir avant ? », interrogent elles. Le fils de Mme Dycelous dit avoir essayé, se présentant au service de l'urbanisme. Je rappelle qu'il s'agit d'un dossier et demandant un rendez-vous avec le maire... sans succès.

Le sujet épineux de la fameuse réunion publique est revenu plusieurs fois durant la présentation du collectif faisant les nuisances de « ce grand T de béton de 12,40 m de haut, bâti dans une zone pavillonnaire, par homogénéité avec son lot plat et ses appartements buggés à la vue plongeante sur les jardins qui inondent tous les voisins environnants ».

« On ne pouvait plus bouger tranquille », illustre Dimitri visé en colère notamment sur la règle d'urbanisme autorisant une construction à 4,09 m de la clôture voisine. « Ils sont à 4 m de nos voisins ! », corrige-t-il.

Consciente que les règles d'urbanisme se sont assouplies, le maire a reconnu qu'il y avait la règle et le respect. « L'objectif de l'Etat

est de densifier les zones autour des gares. Des promoteurs se présentent en mairie chaque semaine avec des projets déjà étudiés sans nous prévenir. On surveille ces projets privés, on essaye de les limiter au maximum. Nous avons d'ailleurs refusé un projet rue Étienne-Duilly et le promoteur attaque la ville en recours gracieux », partage le maire. Le collectif dénonce une incohérence entre les plans et la construction détruisant tout le quartier « nous sommes plusieurs demandes au promoteur.

Des aménagements à négocier

Pour limiter le désastre écologique, ils souhaitent que le projet de construction de deux maisons individuelles dans les terrains restant côté rue Lacour soit étudié pour y conserver les arbres. Ils sollicitent l'installation d'un mur pour limiter les écoulements des eaux et la plantation d'une haie de 12 m de haut pour casser la vue. Ils espèrent également que tant que les problèmes ne sont pas réglés, le maire ne valide pas la construction du bâtiment et qu'un expert évalue les moyens compensatoires pour pallier les troubles anormaux du voisinage (perte d'intimité, perte d'ensoleillement...). « Avec des indemnités financières, il est injuste qu'un promoteur fasse du profit en vendant nos jardins en vendant nos fenêtres et que nos maisons soient dévalorisées », constate Eric, un des porte-paroles du collectif.

Après ces échanges parfois tendus, Dominique Moquax, président de DM Immo qui a, en amont, rencontré les habitants signataires de la pétition, a fait part de ses propositions pour mieux intégrer la ré-

dence. Il a reconnu qu'il aurait pu construire jusqu'à 120 logements et que la réunion publique de présentation n'était pas obligatoire mais « la volonté de la mairie ». Il a également rappelé que les entrées et sorties de véhicules se feront par la rue d'Erceville et que la résidence serait livrée à la fin de l'année. « On ne peut pas fermer ou réduire les aérations des garages ni condamner les fenêtres. Mais des arbres seront plantés en octobre et nous allons en rajouter avec du côté de Mme Dycelous des cyprès montant jusqu'à 10 m une fois adulte, des lièges jusqu'à 20 m et une haie de laurier de 8 m aux feuilles persistantes le long de sa clôture. La résidence aura à sa charge leur entretien. Pour les brèves vues sur les terrasses nous allons remplacer les bambous par une solution plus pérenne et végétalisée. Le clôture de l'allée pédoncule avec en plus une clôture en PVC de 2 m pour casser la vue », insistait-il ouvert aux propositions pour améliorer ces aménagements. Le maire a souligné qu'en pouvait « sans doute aller plus loin » en référence aux terrains des deux maisons individuelles. Restant vague sur ce sujet, le promoteur a confirmé qu'il était toujours en vente.

Quant aux indemnités financières, c'est le maire qui a répondu en citant cette réunion : « c'est à vous de faire des demandes au promoteur ou au cas par cas ».

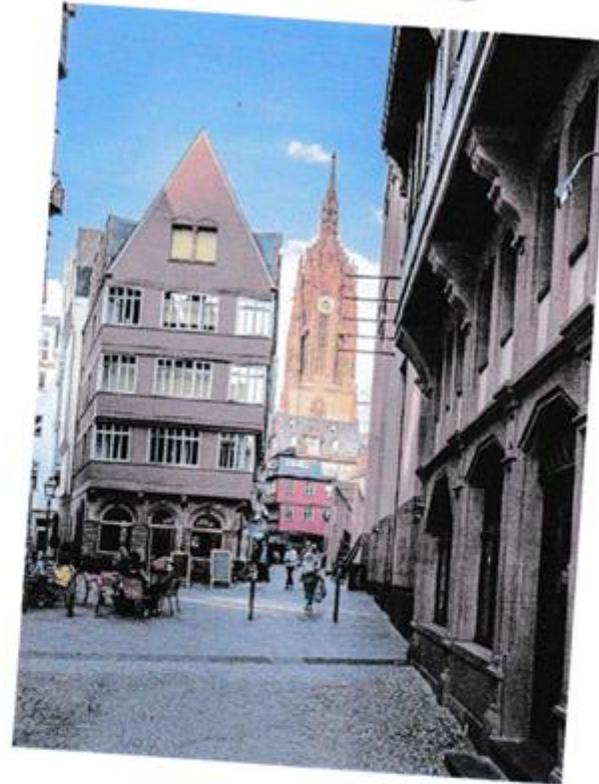
Zone bleue. Les jardins de l'ancien lot de la résidence ont été décapés et y aura 17 pots de parking, une par logement et deux pour les plus grands. Le maire a annoncé que la rue d'Erceville était ouverte et sera très large pour laisser les voitures circuler. « Les travaux qui vont être réalisés par Mme Moquax », y précisait Valérie Lacroix.

2) Un exemple polonais



Même une ville totalement détruite, comme ELBLAG, n'a pu renier son passé prestigieux de ville de la Hanse grâce à ses maisons qui se rappellent le style dans leur modernité.

1) Un exemple allemand



Finalement a subi beaucoup de destructions. Mais au lieu d'une église gothique, le nouveau qui a été construit ou reconstruit est une version moderne de style néo-gothique, en harmonie avec l'église.

147

OAP N° 12 VALORISATION DU PATRIMOINE

UNE POLITIQUE DE PROTECTION ET DE VALORISATION PATRIMONIALE AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITE

Dans un contexte de densification, l'objectif est d'identifier des éléments de paysage à protéger qui recouvrent des coeurs d'îlots végétalisés ou à végétaliser ainsi que des 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 annexés aux présentes ;
- Pour les espaces en verts, des restrictions de constructions ou d'installation telles qu'elles figurent au règlement, la délimitation précise des espaces étant définie en compatibilité avec la présente OAP dont l'objectif est :
 - o de conserver une forte trame végétale éco-aménagée à des fins paysagères,
 - o de préserver la biodiversité en ville dans une logique d'adaptation au changement climatique,
 - o de contribuer à la prévention des risques inondation en favorisant l'infiltration

page suivante : en rouge, les éléments du patrimoine bâti, en vert, les fonds de jardin à maintenir.

Annexe 2 : Réhabilitation Foyer Dumée dans le cadre d'action cœur de ville "règlement de la cor

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

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

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

147

Annexe 3 : communication de la SEM sur le foyer

Les travaux de réhabilitation devaient débuter en fin d'année 2024, avec une prévision de finaison en 2026. Cette opération marquera une étape significative dans la revalorisation de Nemours, en créant un cadre de vie attractif, en favorisant le développement durable et en renforçant l'identité culturelle de la ville.

Vous pouvez retrouver plus d'informations sur le projet sur www.sem77.fr et sur le Q

Annexe 4 : extrait du courrier de l'ABF du 07 janvier 2025 sur le foyer Dumée

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.

Annexe 5 : extrait du courrier de l'ABF du 07 janvier 2025 sur la pharmacie

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.

En vous remerciant vous l'intérêt que vous porterez à toutes les remarques qui ont pu vous être faites par les habitants, préoccupés par la conservation du patrimoine de la ville.

Cordialement,