

Département de Seine-et-Marne

Pièce  
2

Commune de Nemours



## Plan Local d'Urbanisme

RÉVISION AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-34  
DU CODE DE L'URBANISME

*Modification de l'OAP n°12 "Valorisation du patrimoine"*

**Pièce du P.L.U. à substituer**  
OAP

Objet | Dossier approuvé par le conseil municipal

Date | 10 avril 2025

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



1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

Dossier : E06869

**P.L.U.**  
**PLAN LOCAL  
d'URBANISME**

**Pièce 3: Orientations d'Aménagement et de  
Programmation (O.A.P.)**

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 23/03/2017 et exécutoire depuis le 27/03/2017

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13/12/2018

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 09/12/2021

Révision allégée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 10/04/2025

Le Maire, Valérie LACROUTE

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



## SOMMAIRE

Numéro	Nom de l'OAP	Enjeu principal	page
2	Quai des tanneurs /place du Châtelet	Valoriser le centre-ville et faire lever sur l'investissement par une nouvelle offre	6
3	Quai Ports de paris	Valoriser le centre-ville et faire lever sur l'investissement par une nouvelle offre	9
4	Jean Macé	Valoriser le centre-ville et faire lever sur l'investissement par une nouvelle offre	11
5	Les îles / le Poumon vert	Valoriser les îles et les berges du Loing pour l'ensemble des habitants de Nemours comme pour les touristes	13
6	Entrée de ville sud / avenue de Lyon	Une entrée de ville résidentielle et commerciale valorisée pour Nemours et pour les quartiers du secteur de Beauregard	16
7	ZAC des Hauteurs du Loing secteur B tranche 3	Une nouvelle offre pour un quartier maillé et convivial	20
8	Secteur du Beauregard	Une nouvelle offre pour un quartier maillé et convivial	23
9	PRU Mont Saint-Martin	La rénovation urbaine en cours de réalisation	26
11	Cheminements et places	Améliorer l'accessibilité inter-quartier et au centre-ville	30
12	Valorisation du patrimoine	Une politique de protection et de valorisation patrimoniale au service de l'attractivité	32

### **A noter :**

- **Les OAP 1 et 10 ont été supprimées par voie de modification le 9 décembre 2021**
- **Les fiches patrimoine n° 18 et n° 41 ont été supprimées de l'OAP n° 12 par voie de révision allégée le 10 avril 2025**

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## CONTENU DU DOCUMENT

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes concernent les secteurs de projet du PLU de Nemours.

Chaque OAP présente :

- le contexte des secteurs de projets,
- les objectifs d'aménagement et la programmation,
- les principes d'aménagement viaires, paysagers et urbains, au travers d'un schéma et d'éléments rédigés.

## REMARQUES PREALABLES

---

### ➡ Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

Elles sont donc rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU, et qui sont traduits dans le règlement.

## FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

---

Les principes de tracé viaire représentés dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourra différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

Les locaux poubelles sont matérialisés à titre indicatif pour signifier l'enjeu d'accessibilité pour le ramassage des ordures ménagères.

## LOCALISATION DES ESPACES PUBLICS

---

Quand un espace public est indiqué sur un schéma d'aménagement, il devra être réalisé à l'emplacement représenté ou dans son environnement proche.



# OAP N° 2 QUAI DES TANNEURS ET PLACE DU CHATELET

## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

---

### CONTEXTE URBAIN

---

Dans le cadre du programme de rénovation urbaine du Mont Saint-Martin, le centre culturel communal La Scala, dont le bâtiment se trouve actuellement sur la place, est amené à être déplacé vers le cœur du quartier ANRU (nouveau bâtiment). L'ancien bâtiment, qui n'est plus aux normes d'accueil du public, devra donc être détruit, libérant une emprise foncière de 1230 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, la place du Châtelet, malgré un vaste espace vert en surplomb du quai des Tanneurs offrant un point de vue remarquable sur le centre-ville historique et les berges du Loing, n'est actuellement pas valorisée. En effet, elle est utilisée comme espace de stationnement inorganisé et l'organisation du bâti n'est pas orientée autour de la place.

Enfin, les conditions d'accessibilité ne sont pas optimales : la Rue Haute du Châtelet, permettant d'accéder au côté Est de la place, débouche sur l'allée du Châtelet, en impasse (escaliers) ; la Rue du Châtelet permettant d'accéder au côté Ouest de la place, en contrebas, se termine également en impasse (cheminement piétons avec potelets). En outre, le stationnement sur la place et les espaces de voiries ne permettent pas d'effectuer convenablement un retournement voiture.

## OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

---

- ➔ Créer une place attractive et des aménagements de qualité, pour faire bénéficier le plus grand nombre du point de vue remarquable qu'il offre (sur le patrimoine historique de la ville).
- ➔ Améliorer les fonctionnalités d'accès piéton et voiture (dénivelé, impasses), notamment pour gérer la différence topographique (accès, stationnement, sécurisation des cheminements piétons).
- ➔ Créer une nouvelle offre résidentielle de qualité en renouvellement urbain, sur le site de la Scala et de ses abords.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

---

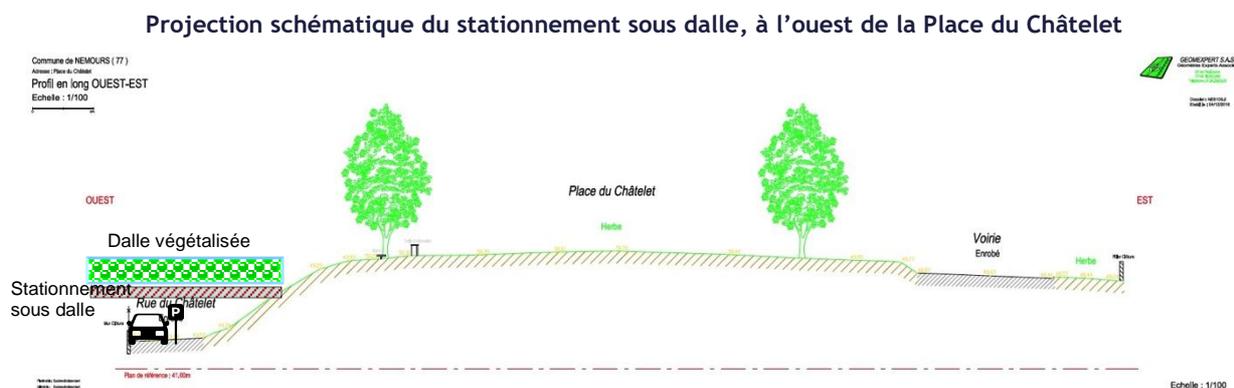
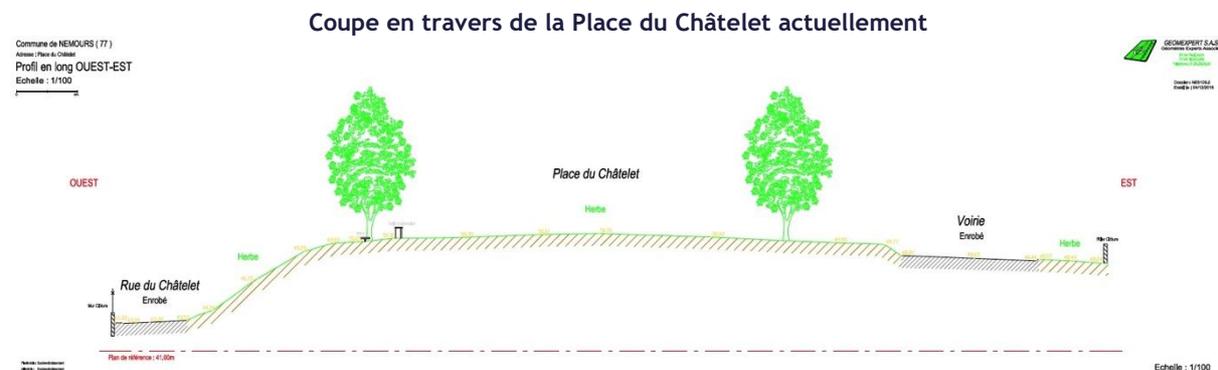
### FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

---

L'accès motorisé à la place sera permis par les deux accès existants que sont la Rue Haute du Châtelet et la Rue du Châtelet, en contrebas de la place. La desserte locale des bâtiments futurs occupant l'emprise foncière de la Scala sera réalisée par une voirie de qualité, aux usages mixtes et pacifiés, à destination des modes actifs (vélos, piétons) et des voitures. En outre, l'accès piétonnier sera requalifié dans le prolongement de la rue Haute du Châtelet, pour faciliter la gestion du dénivelé entre la place du Châtelet et le quai des Tanneurs, situé en contrebas, améliorer les conditions d'accessibilité aux nouvelles habitations de ce secteur et plus globalement faciliter l'accès au centre-ville. En ce sens, une continuité sera assurée entre la rue du Châtelet et la rue Haute du Châtelet.

Les accès aux parcelles sises au 12-14 Place du Châtelet (coin nord-ouest) devront être conservés (accès par l'espace de stationnement sous dalle).

Enfin, le stationnement s'effectuera en épis, le long de la nouvelle rue, et dans l'îlot résidentiel en restituant le nombre actuel de places. La partie inférieure de la dalle sera quant à elle mobilisée pour une offre supplémentaire de stationnement, en épis double, augmentant ainsi la capacité globale de l'offre de parking à l'échelle du quartier.



## INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE

Le programme d'aménagement devra intégrer dans sa conception la gestion de la pente entre l'ouest et l'est de la place du Châtelet, avec le réaménagement de celle-ci en véritable **place publique piétonne**, organisée en balcon sur le Loing et le centre-ville historique, mobilisant un niveau de végétalisation élevé, et conservant en particulier l'alignement des tilleuls existants. Une extension de la place vers l'est devra être envisagée dans un second temps, (voir périmètre de réflexion sur le schéma) afin de créer une transition douce entre ce nouveau quartier et les espaces environnants.

Autour de cette place seront réalisées plusieurs petits bâtiments de logements de formes urbaines diversifiées et adaptées pour une meilleure intégration dans le contexte urbain existant (tissu pavillonnaire) : la forme de petits collectifs sera à privilégier, dans la mesure où elle peut donner lieu à des jeux de niveaux et de volumes bâtis, mais aussi constituer le pendant architectural de la résidence du Châtelet (parcelles 309, 438 et 439). Au total, ce seront 35 logements en collectifs environ qui devront se répartir en une ou deux opérations. Les bâtiments à destination de logement devront s'insérer dans leur environnement urbain en veillant particulièrement à limiter les vis-à-vis sur les fonds de parcelles existants.

Pour tous ces éléments de programmation, la gestion de la déclivité est essentielle au bon fonctionnement du quartier. Il sera intégré la requalification de l'escalier d'accès allant du quai des

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



Tanneurs à la Place du Châtelet. Pour réaliser l'aménagement de ce secteur, une opération d'ensemble devra être privilégiée.

Les entrées principales des constructions devront être implantées à moins de 100 mètres des hydrants N°44 et 63. Dans le cas contraire, un nouvel hydrant pourra être créé .

### Schéma de principe de l'OAP « Quai des Tanneurs et place du Châtelet »



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

## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

### CONTEXTE URBAIN

Le secteur « Réseau Pro » recouvre une large emprise foncière bordant la rive nord du Canal du Loing, de part et d'autre de la Rue du Port au Sable, voie de desserte aujourd'hui peu praticable (ornières, bandes enherbées sauvages). A proximité du centre-ville historique (sur la rive opposée du Canal), elle comprend sur l'emprise de Ports de Paris un espace de stockage (sur 1,5 hectare), en bordure du canal, ainsi que l'activité économique Réseau Pro (commerce de matériaux de construction entre professionnels du bâtiment), qui se trouve au droit du canal, sur environ 7 000 m<sup>2</sup> de terrain.

L'activité de matériaux de BTP est ainsi peu compatible avec le caractère résidentiel du quartier. Le projet de requalification des berges du canal du Loing ainsi que l'aménagement de la halte fluviale vise à la reconfiguration globale du site pour sa mise en valeur, notamment pour le cheminement piéton autour du centre-ville historique, la Rue de l'écluse contournant cette emprise.

Enfin, ce secteur est classé en zone jaune clair du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée du Loing, c'est-à-dire que la poursuite de l'urbanisation y est autorisée, sous la seule forme de maisons individuelles (correspondant à la forme des pavillons existants à proximité), mais que le nombre de personnes y résidant est à contrôler afin de limiter l'exposition au risque inondation.

### OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement participe au projet de Nemours de favoriser la réappropriation par les habitants des berges du canal du Loing à travers de nouveaux usages (activités ludiques, flâneries, événementiels, sportives) et des aménagements qualitatifs.

- **Anticiper le devenir de cette parcelle (échéance du bail) dans le cadre de l'aménagement des quais en espace de loisir.**
- **Envisager la construction d'une passerelle dans le prolongement de la rue Benoît afin de désenclaver le secteur nord du centre-ville de Nemours.**
- **Envisager une opération d'ensemble, ou autre, sous la forme de maisons de ville (petit collectifs, hôtellerie restauration, etc.) dans un aménagement de type « éco-quartier » pouvant être associé à des services.**

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

#### FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Le projet d'aménagement des bords du canal du Loing, à travers la réalisation de ce secteur, doit permettre de sécuriser, de pacifier et d'améliorer les conditions de circulation de tous les modes (piétons, vélos, auto) le long du quai nord du canal du Loing, actuellement la rue du Port au Sable. Cette voie desservira les opérations de logements prévues sur ce secteur.

Cet espace partagé communiquera avec une nouvelle passerelle piétonne réalisée dans le prolongement de la rue Benoist, ceci afin de dégager une perspective intéressante depuis le centre-ville historique.

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



Cette nouvelle passerelle permettra surtout de désenclaver plus largement ce côté-ci du canal du Loing, en permettant aux habitants du nord du centre-ville d'accéder plus rapidement à l'offre de commerces et de services qui s'y trouve.

Enfin, la réalisation de nouveaux logements dans ce secteurs implique une réponse au besoin de places de parking : plusieurs poches de stationnement en épis seront aménagées le long des quais.

La question de la sécurisation des débouchés sur route départementale devra être particulièrement étudiée, dans un objectif de réduire au maximum l'accidentologie du secteur

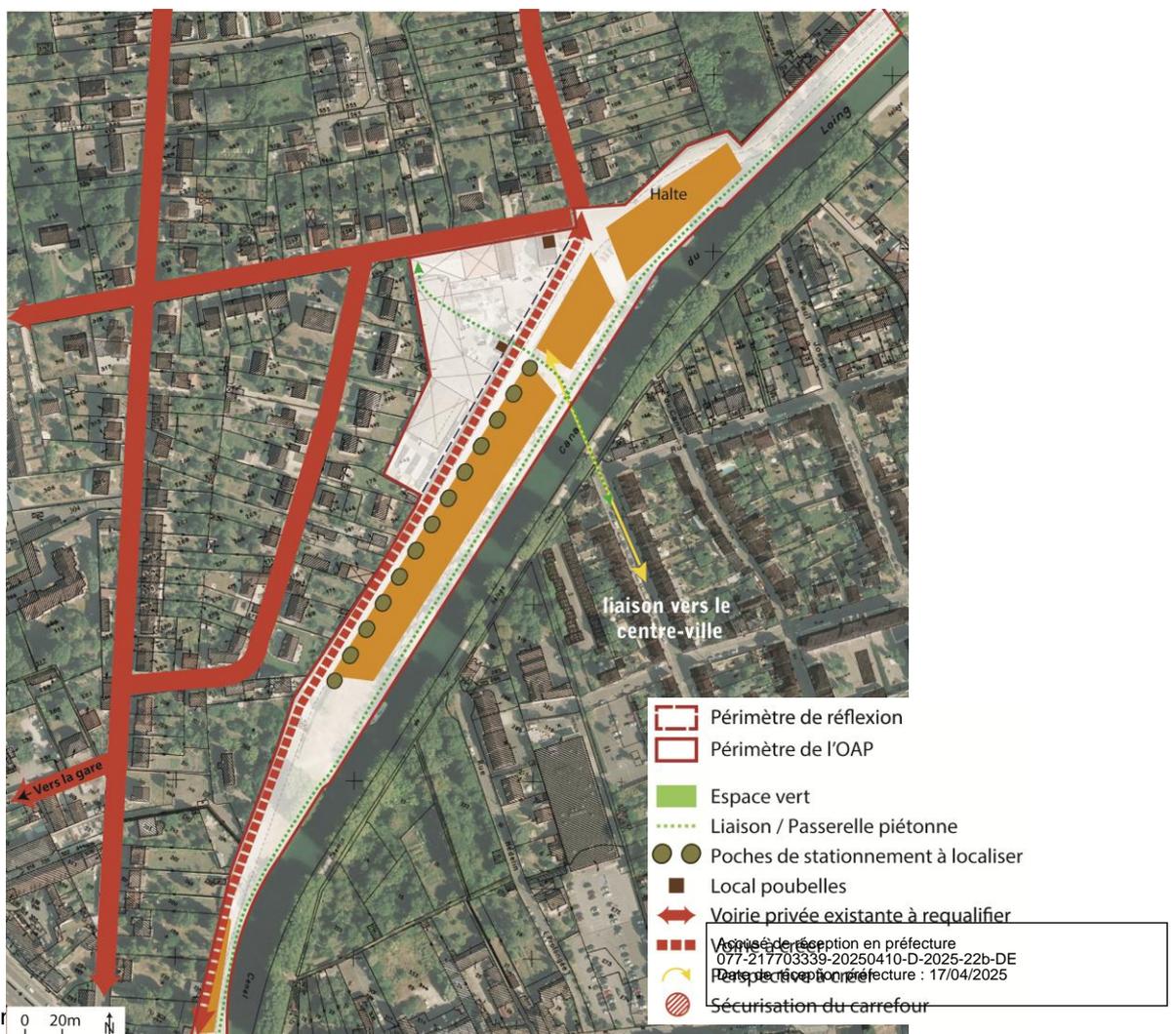
## INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE

En bordure du canal du Loing, l'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la démarche de requalification globale des berges, plus particulièrement ici la conversion d'une zone portuaire et d'une activité d'entreposage de matériaux du bâtiment.

Son réaménagement a une double vocation, d'abord celle de loisirs (espaces publics, aires de jeux, activités liées à l'eau, ...), mais aussi d'organiser le développement urbain à travers un programme d'habitat de type éco-quartier. Ainsi, cette opération de logement conduira à la construction de logements individuels avec jardin, correspondant à environ 20 logements en individuel groupé, et à l'installation d'activités liées à l'eau sur les rives du Loing.

En fonction des projets urbains, des aires d'aspirations pourront être aménagées au bord du canal, qui offre une réserve d'eau inépuisable, dans un objectif d'amélioration de la DECI

Schéma de principe de l'OAP « Quai Ports de Paris »



## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

---

### CONTEXTE URBAIN

---

Situé au nord de l'école Jean Macé, ce secteur prend place au cœur d'un îlot bordé au nord par des maisons individuelles donnant sur la Rue de Montgagnant, à l'est par la Rue Jean Macé (restaurant scolaire) et à l'ouest par des bâtiments donnant sur l'Avenue de Lyon (ancienne RN7). Il se caractérise également par un fort dénivelé, avec 7 mètres de différence entre l'Avenue de Lyon et la Rue Jean Macé (en surplomb sur le coteau).

A proximité du centre-ville, ce secteur constitue un gisement foncier important d'environ 8 500 m<sup>2</sup> de terrain, dans un contexte urbain mêlant équipements publics (restaurant scolaire, école, Pôle emploi), petits collectifs (Rue Jean Macé), maisons individuelles anciennes et maisons de faubourgs. En cœur d'îlot, il ne dispose pas d'accès routier direct mais d'une vue sur le château de Nemours à l'ouest. L'immeuble d'habitation situé au nord-est est inclus dans le périmètre de cette OAP afin d'accompagner l'évolution qualitative du tissu urbain (démolition).

## OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

---

- ➔ Créer et valoriser un cœur d'îlot qui s'intègre à l'existant.
- ➔ Régler les problématiques d'accès en impasse et de stationnement.
- ➔ Constituer une nouvelle offre de logement pour répondre aux objectifs du P.A.D.D.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

---

### FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

---

L'aménagement de ce secteur doit déboucher sur une amélioration de la desserte interne de ce cœur d'îlot, par la réalisation d'une nouvelle voie à double sens d'une largeur de 5 mètres de chaussée et d'une raquette de retournement à son extrémité ouest permettant ainsi l'accès aux services urbains (ramassage des ordures ménagères). Son débouché, positionné au niveau du carrefour entre les Rues de Montgagnant et Jean Macé, devra permettre une circulation sécurisée des voitures, des piétons et des vélos (feu, stop ou priorisation du passage). Enfin, le stationnement s'effectuera directement sur la nouvelle voirie (30 places).

Pour un accès facilité au centre-ville et aux services situés sur la berge est du Loing, un nouveau cheminement piéton devrait, dans la mesure du possible, permettre un débouché sur l'Avenue de Lyon.

La question de la sécurisation des débouchés sur route départementale devra être particulièrement étudiée, dans un objectif de réduire au maximum l'accidentologie du secteur



## INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE

Les opérations de logements réalisées dans ce secteur d'OAP reprendront les gabarits existants du tissu urbain proche, de l'individuel groupé aux petits collectifs (environ 30 logements), en veillant à opérer une densification raisonnée.

La démolition d'un bâtiment de service (logements de fonction) situé en front de la Rue Jean Macé sera également à prévoir. En outre, la connexion à la chaufferie urbaine, sur laquelle est notamment raccordé l'hôpital et le quartier du Mont Saint-Martin, pourra être réalisée pour limiter l'impact environnemental du projet. Cette opération de logements prend part à une réflexion d'ensemble autour de plusieurs équipements publics existants.

Les nouvelles opérations d'aménagement limiteront l'abattage des arbres existants et en travailleront sur l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Enfin, un espace vert est à prévoir au cœur de cet îlot. Il contribuera à la diversification des espaces de flâneries et de détente de la ville (Cf. OAP voies et places).

L'implantation d'un hydrant rue Montgagnant est préconisée.

Schéma de principe de l'OAP « Secteur Jean Macé »



## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

---

### CONTEXTE URBAIN

---

Ce secteur de projet s'étend sur environ 21 hectares comprenant le Loing, le site de l'ancien camping et de jardins ouvriers au nord de celui-ci, les îles du Perthuis et des Doyers ainsi que sur le site des anciens Moulins (propriété de la Mairie de Nemours). La municipalité a déjà entrepris de valoriser les berges du Loing sur sa rive gauche avec notamment l'espace requalifié des cours du Château-Musée, son parc, la bibliothèque municipale, le ponton récemment installé (croisière fluviale) et la relocalisation de l'office du tourisme dans un bâtiment rénové. En prolongement, elle envisage la connexion des berges du Loing, depuis le Champs de Mars jusqu'au Château-Musée et l'île du Perthuis. Ce secteur relève d'un patrimoine naturel encore « caché », peu accessible depuis les espaces de circulation (voies commerçantes notamment), et peu mis en valeur (quasi absence d'aménagements urbains).

Sur le plan fonctionnel, les flux traversant le Loing se concentrent sur le Pont de Nemours. L'absence d'alternative, en particulier à destination des seuls usagers piétons et modes doux, limite l'attractivité du centre-ville historique pour les Nemouriens habitant sur la rive opposée mais géographiquement très proches. En outre, cet éloignement relatif, dû à l'allongement du parcours via le Pont, favorise le recours à l'automobile pour des déplacements de courtes voire de très courtes distances.

Sur le plan environnemental, l'ensemble de l'espace du Loing (lit et rives) sont classés Site Natura 2000 (avec certains secteurs en rive sud de l'île du Perthuis dont l'état de conservation de l'habitat est mauvais, cf. EIE), les îles et la rive droite sont identifiées par le département de Seine-et-Marne comme zones humides (avérées, à enjeux ou potentielles), et la quasi-totalité de l'ensemble du secteur est couvert par la ZNIEFF de type 2 « Vallée du Loing entre Moret et Saint-Pierre-lès-Nemours ». Ce secteur constitue donc véritablement le Poumon vert autour duquel s'organise la ville de Nemours.

Enfin, l'ensemble du secteur est concerné par le PPRI de la Vallée du Loing :

- les îles et les rives sont classées en zone rouge (interdiction de construire sauf pour des activités de nautisme),
- l'ancien camping et l'extrémité sud de l'île du Perthuis sont en zone marron (interdiction de construire sauf pour de petites extensions et pour des annexes),
- la pointe sud du centre-ville est classée en zone jaune foncé (possibilité restreinte pour de nouvelles constructions et pour de petites extensions).

## OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

---

La stratégie de mise en valeur des espaces d'eau (canal, Loing et leurs berges) est au cœur de ce secteur de projet, avec la volonté de créer un nouveau système d'équipements de loisirs légers sur ces sites naturels ou à forte composante végétale. L'objectif est de rendre accessible cet espace dont la vocation est à terme de favoriser l'appropriation de la nature par les habitants, entre pédagogie, loisirs de nature, pratiques sportives et flânerie.



Les objectifs d'aménagement et de programmation sont :

- Faire communiquer les rives de la ville, les berges du canal et les espaces du Loing, à la fois en nord-sud (passerelles, platelages) et en est-ouest.
- Valoriser le site des Moulins : consciente de l'importance de cet ensemble immobilier en cœur historique et en bord de Loing, la municipalité souhaite disposer d'un équipement hôtelier/touristique/culturel/de loisirs/... suffisamment attractif pour accompagner la redynamisation de son cœur de ville. Il s'agit de créer un lien dans des conditions de gestion des pressions anthropiques maîtrisé, avec les espaces naturels et la zone humide requalifiée ainsi qu'avec la rivière et le canal.
- Aucun logement nouveau ne sera réalisé : il s'agit uniquement d'aménagements légers et de l'information pédagogique autour de l'environnement et de l'écologie urbaine.
- Le projet en phase opérationnelle nécessitera une étude d'incidence NATURA 2000. Il s'agira d'identifier les risques PPRI et les incidences sur la faune et la flore par rapport aux activités promenades et à la nidification des espèces mais dans un contexte de requalification de la zone humide actuellement de faible intérêt écologique (enjeu de replantation complète)
- Afin de prendre en compte les deux rives du Loing, une bande de 5 mètres en zone NL sera créée. Les terrains donnant sur le Loing seront considérés comme « éléments paysager à protéger ».

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

---

### FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

---

Le franchissement léger du Loing sera permis par la réalisation d'un système de passerelles. Les déplacements au sein des îles et au bord du cours d'eau (dans l'espace de l'ancien camping) s'effectueront quant à eux par l'aménagement d'un réseau de pontons légers compatibles avec le risque inondation. Ce système de cheminements légers à destination des modes doux et des piétons sera accessible depuis le site des Moulins et depuis l'ancien camping (espace vert ouvert) et sera à terme relié au Champs de Mars.

### INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE

---

La préservation et la mise en valeur des atouts environnementaux et naturels présents sur l'ensemble de ce secteur de projet sont au cœur de la réflexion quant aux équipements légers (loisirs, détente, sport, sensibilisation) qui devront y être aménagés. Ainsi, les aménagements futurs devront conserver au maximum les arbres existants (espace vert ouvert, vergers, espace boisé, ...). La vocation de zone naturelle remarquable du site devra faire l'objet d'une sensibilisation à travers un parcours pédagogique (totems d'information sur les espèces faunistiques et floristiques, sur la renaturation de l'île du Perthuis aujourd'hui couverte d'espèces invasives, ...)

Schéma de principe de l'OAP « Secteur des îles »



- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant
- Espace vert
- Verger
- Espace boisé classé
- Environnement arboré à préserver
- Liaison piétonne
- Passerelle piétonne
- Espace de loisirs
- Espace en gestion différenciée
- Ponton de pêche
- Refuge à faune
- i Panneau pédagogique
- Halte canoë

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



## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

### CONTEXTE URBAIN

Ce secteur de projet prend place en entrée de ville sud de la ville de Nemours, dans un vaste îlot commercial compris entre l'Avenue de Lyon à l'ouest (ancienne RN7 et axe à fort trafic routier), et la Rue de Montargis à l'est.

Cet îlot accueille actuellement un ensemble commercial constitué de grandes surfaces spécialisées : 3 magasins de prêt-à-porter, 2 magasins d'outillage-jardinerie, des professionnels automobiles-station essence, 2 solderies ainsi qu'un pôle commercial de proximité récent (Netto1 Supermarché, Pharmacie, restaurant). Cet ensemble commercial rencontre des dysfonctionnements qui déprécient l'entrée de ville sud :

- Les façades commerciales ne sont pas ouvertes sur l'Avenue de Lyon, ce qui engendre une problématique d'accès et de visibilité commerciale ,
- Pour la plupart, l'accès aux points de vente s'effectue depuis la rue de Montargis,
- les activités commerciales souffrent d'un manque d'attractivité et de cohérence d'ensemble.

D'une manière générale, le site souffre d'un problème d'accessibilité de trois natures : commerciale (visibilité), piétons (cheminements aléatoires voire sauvages), voiture et riverains, qui limite son usage et sa fréquentation. La forme allongée et inorganisée empêche les déplacements transversaux pour la desserte des commerces.

Enfin, ce secteur se caractérise par une dureté foncière importante, avec la présence de plusieurs propriétaires fonciers et une emprise PPRI (zone jaune claire, *aléa inondation faible à moyen, voir ci-contre*).

L'impact du PPRI limite le potentiel de requalification, particulièrement le site de l'ancienne station service et du restaurant. En phase opérationnelle, il sera engagé une réflexion sur les aménagements ou modes de construction qui permettraient de limiter l'exposition aux risques des personnes et des biens pour imaginer une solution d'adaptation des règles du PPRI et pour qu'elles puissent être engagées.

Aléa inondation (PPRI Vallée du Loing) dans le secteur d'OAP Avenue de Lyon



## OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

- **Requalifier cet espace commercial qui participe à la vitalité du secteur sud de Nemours : c'est le pôle de proximité des habitants de la Cité Beauregard et des Gros Monts, mais aussi plus largement de la partie sud de Nemours (résidences Avenue de Lyon).**

- Ceci implique une réflexion sur la recomposition du secteur en termes d'offre de services et de commerces de proximité et d'accessibilité.
- Améliorer ce secteur avec un mixte Activités - Logements (poche sud, voir *parcelle-type*).
- Concevoir de nouveaux cheminements piétons pour faciliter les déplacements transversaux.
- Constituer une entrée de ville attrayante structurée et cohérente, pour aboutir à une requalification globale, à l'image de ce qui a été réalisé Avenue du G<sup>al</sup> De Gaulle (entrée est).

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

---

### FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

---

La reconfiguration et la réorganisation fonctionnelle de l'ensemble de ce secteur est l'objectif principal qui devra être poursuivi. Les voiries existantes de l'Avenue de Lyon et de la Rue de Montargis seront conservées, et complétées par un ensemble de voiries nouvelles avec :

- une contre-allée le long de la RD 607, à sens unique depuis Souppes-sur-Loing, afin de sécuriser la desserte interne de cet îlot,
- des aménagements de carrefour à prévoir avec le gestionnaire de voirie, consistant à la réalisation de 2 ronds-points de desserte, l'un situé à l'intersection Avenue de Lyon et Rue de Montargis, l'autre à celle entre l'Avenue de Lyon avec la rue de Beauregard,
- et des voies privatives traversantes entre les unités bâties pour faciliter le rabattement piéton et automobile sur cet axe de grand passage (diminution des nuisances sur les voies locales).

La sécurisation et la fiabilisation **des cheminements piétons** seront également réalisées par l'aménagement de liaisons piétonnes existantes ou restant à créer. Afin de résoudre dans le même temps la problématique des impasses, **ces liaisons piétonnes** prolongeront des voies et des chemins privés existants, qui feront ainsi l'objet d'une requalification :

- la rue de Montargis pourra être raccordée à la Rue du Beauregard par des cheminements piétons à définir,
- et le lotissement pavillonnaire des Gros Monts pourrait être ouvert au sud par la création d'une voie piétonne nouvelle raccordée au chemin rural (dit « chemin des Gros Monts »).

Enfin, les espaces de stationnement, nécessaires aux clients et salariés des entreprises actuelles et futures, seront aménagés perpendiculairement aux axes de circulation de façon à être le plus discrets possibles et à satisfaire l'image qualitative souhaitée pour le secteur.

La question de la sécurisation des débouchés sur route départementale devra être particulièrement étudiée, dans un objectif de réduire au maximum l'accidentologie du secteur

### INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE

---

Le réaménagement de ce secteur participe à la requalification de l'entrée de ville, en intégrant une part importante d'éléments végétaux et un traitement soigné des espaces publics. Ainsi, l'entrée de ville sud de Nemours bénéficiera d'une image plus attractive, fonctionnera mieux et l'ambiance générale du quartier sera apaisée et plus conviviale.





### Schéma de principe de l'OAP « Entrée sud - Avenue de Lyon »



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



## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

---

### CONTEXTE URBAIN

---

Il s'agit de la dernière tranche de la ZAC des Hauteurs du Loing, qui constitue elle-même une des dernières phases d'urbanisation de la commune, à travers la réalisation du secteur B de la ZAC (Tranche 3), en prolongement de la récente opération « Domaine du Loing » (secteur B tranche 2, au nord). Ce secteur couvre une surface de 5,5 hectares environ (*pour rappel, la ZAC est intégrée au PLU dans le dispositif réglementaire*).

La future tranche 3 devra assurer des accès externe et interne, du fait de certains points :

- Il n'existe d'un unique débouché, la rue des Hauteurs du Loing,
- les voies de desserte des espaces résidentiels sont en impasse : rue Barbara, rue Jacques Brel, rue Edith Piaf au nord, allée du Larry à l'est, et rue Alfred Sisley au sud,
- cette configuration viaire se traduit par conséquent par un allongement des temps de parcours pour accéder aux services, aux équipements (école) et aux commerces de proximité.

Pour résoudre ces problématiques d'accès, des emplacements réservés avaient déjà été prévus dans le précédent Plan d'Occupation des Sols de la commune de Nemours, afin de rendre effective la liaison entre ce secteur et le reste de la ville (rives du Loing en contrebas, route de Moret). Le concept d'emplacements réservés est repris et adapté à la future tranche 3 qui envisage la création d'un véritable réseau viaire.

Enfin, un corridor écologique identifié au SDRIF traverse longitudinalement ce secteur, ce qui implique un traitement particulier des espaces pour mettre en œuvre les conditions nécessaires au bon fonctionnement écologique de la zone.

## OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

---

Les nouvelles opérations d'habitat devront poursuivre l'urbanisation de la ville de manière qualitative (traitement architectural et insertion paysagère) en participant au projet de la ville de diversification de son offre résidentielle, tant en termes de forme qu'en termes de statut d'occupation. Les objectifs poursuivis par ce secteur sont :

- ➞ Connecter la tranche 3 avec le bouclage du réseau viaire avec l'existant, au Nord et au Sud, à l'Est avec la route de Moret, et à l'Ouest avec le Quai de Fromonville (axe piétons).
- ➞ Désenclaver le secteur avec le raccordement de la résidence des Hauteurs du Loing à la rue A. Sisley (voie privée) et à l'allée du Larry.
- ➞ Veiller à la qualité du projet en termes d'intégration des contraintes environnementales
- ➞ Constituer un offre nouvelle significative de logement pour répondre aux objectifs du PADD

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

---

### FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

---

Le secteur a vocation à compléter le système viaire de cette partie de la commune de Nemours, resté en attente après la livraison du secteur B tranche 2 en 2014/2015, par la mise en place d'un véritable plan de circulation, entre :

- **les voies de desserte interne au secteur « tranche 3 »**, réalisées en prolongement des rues existantes au nord (Barbara, Jacques Brel et Edith Piaf), dans un gabarit permettant les circulations automobiles en double sens,
- **les rues perpendiculaires** à celles-ci (deux sont existantes : Sisley et Larry, et deux sont à créer), à sens unique, et permettant le **raccordement du secteur à la route de Moret**, à l'est,
- **et les cheminements piétons**, réalisés en prolongement de ces voies de raccordement et faisant le lien avec les rives du Loing en contrebas. Ils permettront un accès direct au centre-ville via la passerelle piétonne.

Quelques poches de stationnement seront par ailleurs réalisées autour des espaces verts et le long de la rue principale du quartier. Leur intégration paysagère sera en outre un élément important quant à la qualité des espaces publics de ce secteurs (enherbement, revêtement écologique, arbres de haute tige...)

### INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE

---

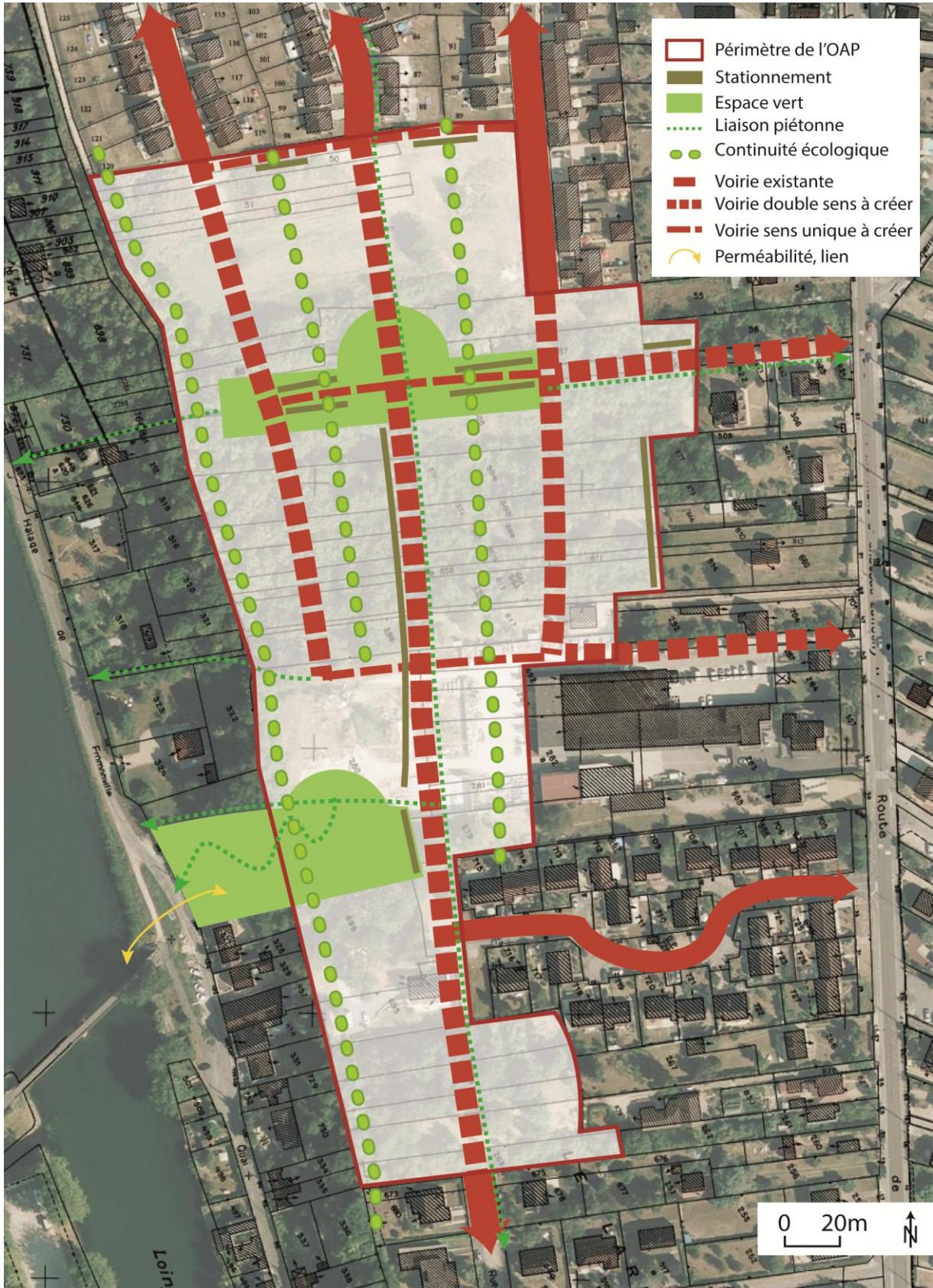
Le secteur « Tranche 3 » devra s'intégrer dans son environnement urbain et architectural, en continuité notamment de la récente opération de la Résidence des Hauteurs du Loing (tranche 2). Les opérations d'habitat devront participer au projet de la ville de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation, en mobilisant des formes urbaines différenciées (maisons individuelles et petits collectifs) permettant d'atteindre environ 150 logements construits. Ainsi, 20% environ pourront être réalisés sous la forme de petits collectifs, offrant en outre la possibilité d'implantation d'activités de service en pieds d'immeuble.

Par ailleurs, ce secteur a vocation à jouer un rôle pour faciliter les continuités écologiques. A cette fin les implantations du bâti permettront de dégager des fonds de jardin éco-aménagés, permettant d'assurer connectivité et perméabilité au profit des espaces. Deux nouveaux espaces verts publics, l'une comme véritable respiration verte dans le quartier et l'autre comme espace d'accès aux berges du Loing, seront réalisés en complément des alignements d'arbres le long de la voie principale.

L'implantation d'une aire d'aspiration chemin de halage de Fromonville pour compléter la DECI est préconisée. De plus, Les entrées principales des constructions devront être implantées à moins de 100 mètres d'un hydrant à créer .



Schéma de principe de l'OAP « ZAC des Hauteurs du Loing Secteur B »



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

## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

### CONTEXTE URBAIN

Ce secteur de projet s'étend sur une emprise constituant anciennement une large réserve foncière communale (classement en *zone non aeficandi* dans le précédent Plan d'Occupation des Sols) située en cœur d'un îlot résidentiel donnant sur l'avenue de Lyon à l'ouest, sur la rue de Beauregard à l'est, et bordée par le quartier d'habitat collectif du Beauregard au sud. Il peut être considéré comme une zone de transition non occupée en attente d'urbanisation. Certains impondérables doivent par ailleurs être pris en compte :

- une topographie particulière, avec un dénivelé de 5 mètres entre le nord et le sud de la zone, mais aussi est-ouest,
- un corridor écologique identifié au SDRIF traverse longitudinalement ce secteur, ce qui implique un traitement particulier des espaces pour mettre en œuvre les conditions nécessaires au bon fonctionnement écologique de la zone,
- un parcellaire cadastral en « lame de parquet » qui rend complexe sa maîtrise foncière avec quelques constructions diffuses,
- une fonctionnalité des espaces à améliorer au regard des usages actuels des habitants : traversées piétonnes de rabattement vers l'avenue de Lyon via des chemins privés notamment,
- une problématique de desserte non anticipée d'où un enjeu de connexion entre les différents secteurs.

## OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

- ➔ Organiser le développement urbain dans un secteur complexe (maîtrise foncière, dénivelé, ...) en lien avec les quartiers voisins
- ➔ Organiser les accès, et les dessertes internes.
- ➔ Diversifier les formes urbaines pour l'habitat, pour apporter une réponse aux besoins différenciés en produits immobiliers.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

### FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Le secteur de projet sera structuré par des voiries de dessertes internes résidentielles en impasse mais reliées entre elles par un réseau de cheminements piétonniers, débouchant pour l'ensemble sur la rue de Beauregard et avenue de Lyon.

Quatre voies en impasse avec retournement (une raquette de retournement) complètent le dispositif. Afin de faire communiquer entre eux les différents sous-secteurs d'habitation et de ne pas allonger les temps de parcours, des cheminements piétons seront aménagés entre ces raquettes de retournement. En

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



complément, des liaisons piétonnes et des liaisons cycles seront créées transversalement à cet îlot, pour faciliter l'accès à la forêt et à l'Avenue de Lyon des personnes résidant notamment rue de Beauregard et en lisière forestière.

Par ailleurs, d'autres liaisons piétons/cycles devront être prévues entre les sous-secteurs, afin d'interconnecter lesdits sous-secteurs pour assurer une place aux modes actifs.

La question de la sécurisation des débouchés sur route départementale devra être particulièrement étudiée, dans un objectif de réduire au maximum l'accidentologie du secteur

## INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE

L'aménagement de ce secteur constitue une opportunité de développer une offre résidentielle complémentaire à l'actuel parc de logements de Nemours (formes, tailles, statuts d'occupation).

Pour ce faire, ce nouveau quartier mobilisera différentes formes urbaines : de l'individuel pur au petit collectif au sud afin de gérer au mieux l'insertion du projet dans le contexte urbain résidentiel, entre quartier pavillonnaire et quartier d'immeubles collectifs. Véritables moyens de créer une couture urbaine, les nouveaux bâtiments feront ainsi l'objet d'une insertion urbaine, architecturale et paysagère de qualité (reprise des caractéristiques techniques des bâtiments existants, recours à la végétalisation, écran paysager), et se composeront d'environ 85 logements de taille et de statut d'occupation différenciés. Plus particulièrement, les formes urbaines réaliseront un gradient des hauteurs entre le nord plus résidentiel (maisons individuelles et maisons groupées) et le sud, où se localiseront de petits collectifs, afin de s'insérer au mieux dans son environnement urbain.

Enfin, l'opération d'aménagement mobilisera une forte composante végétale, à la fois sur les espaces publics viaires (enherbement, plantation d'arbres de haute tige), sur les nouvelles places végétalisées et sur les liaisons piétonnes réaménagées ou créées.

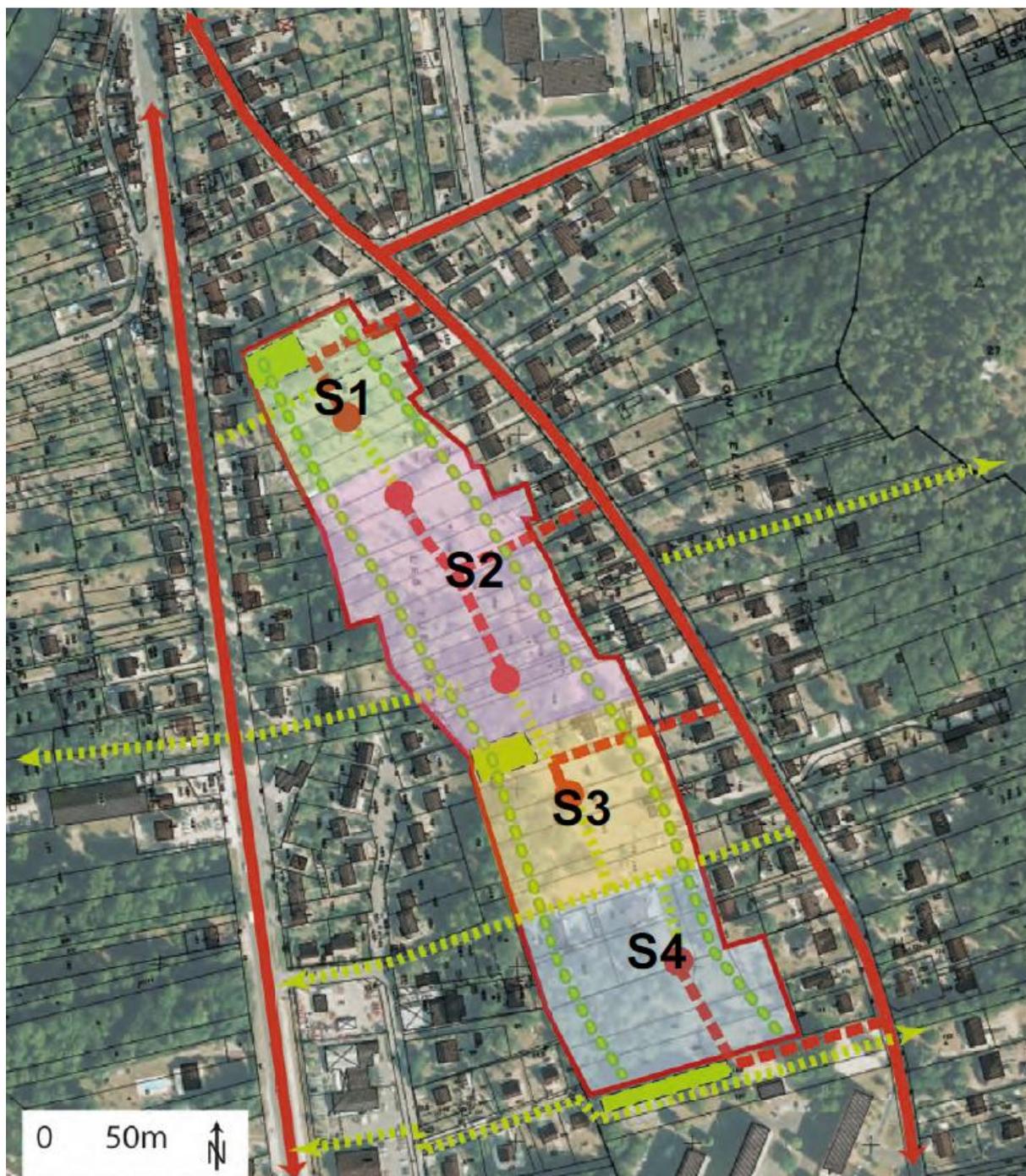
En effet, comme pour le secteur des hauteurs du Loing, ce secteur a vocation à jouer un rôle pour faciliter les continuités écologiques. A cette fin, également les implantations du bâti permettront de dégager des fonds de jardin éco-aménagés, permettant d'assurer connectivité et perméabilité au profit des espèces.

Des hydrants devront être prévus rue du Beauregard, Square Beauregard et rue Charles Lorin.

## MODE D'AMENAGEMENT OPERATION

L'emprise de l'OAP est divisée en 4 sous-secteurs. A l'échelle de chaque sous-secteur, un projet de principe d'ensemble doit être prévu pour toute demande d'aménagement partiel afin de garantir, dès cette échelle, la compatibilité avec les objectifs précisés dans cette OAP.

Schéma de principe de l'OAP « Beauregard »



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



# OAP N°9 PROGRAMMATION DE RENOVATION URBAINE DU QUARTIER DU MONT SAINT MARTIN

## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

### CONTEXTE URBAIN

Située sur le plateau distant de 1 km du centre-ville, la ZUP du Mont Saint Martin a été créée en 1963 pour répondre aux besoins de main d'œuvre lié au développement économique de l'industrie du verre notamment. 1534 logements sociaux y ont été créés par l'Office HLM de Bagneaux-Poligny-Nemours, rebaptisé en 2007 Val du Loing Habitat.

A la fin des années 1980, les habitants du Mont Saint-Martin sont les plus touchés par la crise économique et avec la paupérisation liée au chômage, les carences urbaines apparaissent nettement : discontinuité du maillage urbain, problèmes de conception et d'entretien du bâti et des espaces extérieurs, uniformité des typologies d'habitat, conduisent le quartier à devenir un espace de relégation.

Un projet de rénovation urbaine est alors lancé en 2007 puis réadapté en 2009.

Le projet est actuellement bien avancé et produit déjà ses premiers effets au travers des objectifs poursuivis suivants :

- Trame viaire : s'appuyer sur la trame existante, créer une hiérarchie évidente, conserver des liaisons douces (piétons-vélo), créer les conditions d'une intégration des zones de développement dans le réseau, faciliter les trajets en direction des polarités qui régissent la plupart des déplacements, améliorer et faciliter la lecture de l'offre en transport en commun vers la gare SNCF et le centre-ville, requalifier les entrées du quartier.
- Trame paysagère : croiser qualité de l'espace public et projet paysagé par la création d'espaces partagés de qualité (piéton-vélo/voiture), s'appuyer sur la mise en relation des espaces naturels existants.
- Diversification programmatique : contrôler la mise sur le marché des nouveaux produits de logements en fixant un objectif quantitatif et qualitatif commun, s'appuyant sur l'étude de logement menée par GTC, concevoir des équipements et des services attractifs au-delà de la proximité, créer les conditions de l'implantation d'activités, procéder à la refonte de l'offre commerciale au cœur du quartier en favorisant un relogement définitif et une localisation stratégique sur les axes est-ouest et nord-sud.

L'OAP a pour vocation de réaffirmer le cadre de l'aménagement choisi dans le cadre d'un règlement du droit des sols souple mais de principe d'aménagement et de programmation affirmés.

## OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

- ➔ Qualifier et diversifier l'offre de logement par la réhabilitation (amélioration du confort et économies d'énergie), par le renouvellement (destruction et reconstruction de logements locatifs mais aussi en accession à la propriété, et par la résidentialisation.
- ➔ Désenclaver et améliorer les déplacements vers le centre ville et les équipements.
- ➔ Améliorer le cadre de vie en instaurant une distinction claire entre espace résidentiel et espace public, en accueillant des équipements structurants, en aménageant des espaces verts permettant l'accueil du public, en adressant les immeubles sur un espace public, en organisant une trame paysagère en lien avec un réseau de liaisons douces.
- ➔ Des équipements nouveaux : un centre social et un centre culturel ; un équipement à réhabiliter : la cuisine centrale ; la démolition / reconstruction du pôle commercial de proximité (dont le Aldi).

### FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Le projet prévoit la réhabilitation des deux grands axes primaires (les avenues De Gaulle et Jean Moulin), et la création de deux voiries secondaires qui structureront le cœur de quartier sur des axes Nord-Sud et Est-Ouest.

Un réseau tertiaire est ensuite décliné pour irriguer le quartier de manière plus fine.

Une distinction claire entre espace résidentiel et espace public est instaurée permettant d'adresser les immeubles sur un espace public.

Les équipements publics et le commerce sont valorisés avec des espaces publics ou places de qualité qui en assure l'accès.

Des espaces verts équipés permettent l'accueil du public et une trame paysagère est réalisée en lien avec un réseau de liaisons douces

### INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE

Des espaces verts équipés permettent l'accueil du public et une trame paysagère est réalisée en lien avec un réseau de liaisons douces. Les démolitions permettent de créer une trame bâtie rythmée avec des respirations et des morphologies moins massives. Des espaces de pelouse, des espaces verts massifs et des zones piétonnes et cheminements piétons aménagés structurent le quartier. Les espaces de stationnement sont organisés de façon « contenue » en articulation avec ces espaces.

Le renforcement de la DECI par l'implantation d'hydrants rue de Cherelles et avenue du Général de Gaulle est préconisé

état projeté du PRU du mont Saint-Martin



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



## OAP N° 11 LES VOIES ET LES PLACES

### ORGANISER LE DECLOISONNEMENT INTERQUARTIER ET L'ACCESSIBILITE VERS LE CENTRE-VILLE ET LA GARE

---

Le premier objectif est de mettre en évidence l'amélioration des liaisons et la perméabilité des cheminements au travers de l'ensemble des OAP pour organiser le décloisonnement inter-quartier et l'accessibilité vers le centre ville et la gare.

Le deuxième objectif est de compléter ce réseau en identifiant de nouveaux cheminements (berges du Loing depuis le Champ de Mars jusqu'au site de l'ancien camping) et les places ou espaces verts collectifs permettant d'améliorer la convivialité.

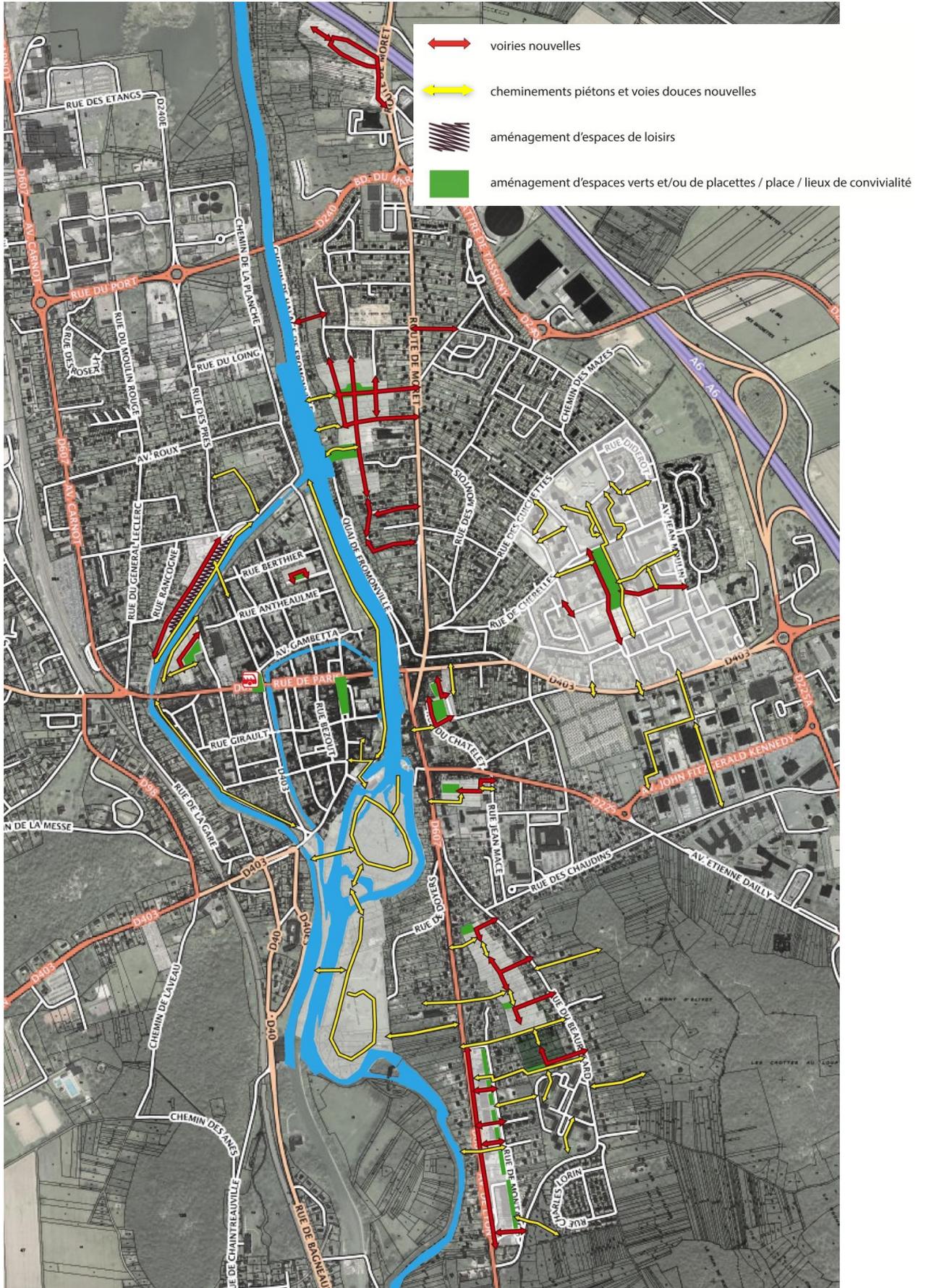
Le troisième objectif est d'accompagner la réalisation effective de ces nouveaux cheminements et accès en organisant le dispositif réglementaire selon plusieurs niveaux :

- Les liaisons mentionnées dans les OAP constituent des principes de liaisons à réaliser dans un rapport de compatibilité : le tracé n'est pas transposable directement mais conduit le pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme (aménageur notamment) à définir un tracé et un gabarit pour ces liaisons qui répondent à l'objectif défini dans l'OAP.
- Le règlement peut renforcer le dispositif notamment par la détermination d'emplacements réservés.

Le quatrième objectif est de faciliter l'identification des enjeux d'amélioration du fonctionnement du réseau viaires pour définir en fonction de la capacité de l'espace public les possibilités d'aménagement ou de gestion partagée pour les différents usages (piétons cycles, voitures, TC, etc.).

La requalification du square Pasteur et du Parvis de l'église permettra la création d'une station de régulation des transports collectifs.

## Schéma de principe de l'OAP « Voies et places »



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



## 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 recouvre des cœurs d'îlots végétalisés ou à végétaliser ainsi que de 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 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 espace étant définie en compatibilité avec la présente OAP dont l'objectif est :
  - de conserver une forte trame végétale éco-aménagée à des fins paysagères,
  - de préserver la biodiversité en ville dans une logique d'adaptation au changement climatique,
  - 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.*



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



## SITUATION

Adresse du bâtiment : Rue de Paris  
Référence cadastrale : AW144 (au n° 42) AW142 (au n° 38)  
Zone du PLU : Ua1

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation  Préservation générale  Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique  Architectural  Patrimonial  Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Bâti du XIXème siècle

Ensemble de façades sur les trois bâtiments à préserver en volumétrie, en modénature, en encadrement des baies stylisé, en cas de rénovation.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 5 Rue de Paris  
Référence cadastrale : AW119  
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

Ancien ECU DE FRANCE, bâtis du XIXème siècle composé de trois entités différentes dont deux ont déjà été restaurées.

Celui restant à rénover doit être réalisé dans l'esprit de l'époque de Victor Hugo qui s'est arrêté à cet endroit, y compris sur la façade en retour rue Bezout.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 28 Place de la République  
Référence cadastrale : AW72  
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

Bâtiment rénové dans le début des années 80 qui a permis de faire réapparaître le colombage d'origine propre à beaucoup de construction du centre-ville, à préserver impérativement dans sa volumétrie et son traitement de façade.

La façade (en ciment) côté rue du prieuré devait être reprise, dans l'esprit de ce qui a été réalisé Place de la République.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 23 Place de la République  
Référence cadastrale : AW302  
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

Bâtiment de l'ancien Commerce Prisunic typique des grands magasins du XIX<sup>ème</sup> siècle avec un acrotère en balustrade typique de l'époque. Modénature et traitement de façade à conserver impérativement quelle que soit la destination future du bâtiment.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 15 - 17 Place de la République  
Référence cadastrale : AW104 AW105 AW106  
Zone du PLU : Ua1

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation  Préservation générale  Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique  Architectural  Patrimonial  Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Bâtiment de l'ancienne Caisse d'Épargne, rénové fin des années 80 qui a permis de faire réapparaître le colombage d'origine propre à beaucoup de construction du centre-ville, à préserver impérativement dans sa volumétrie et son traitement de façade.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 22 rue Gaston Darley - Pharmacie des «Biens Portants»  
Référence cadastrale : AW86  
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

Une des plus vieilles maisons de Nemours associant pierre et colombage, située sur l'ancien axe de la rue principale qui desservait l'ancien pont de Nemours. Rénovation à l'ancienne si possible en faisant réapparaître les percements d'origine.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 16 rue Gaston Darley - Office de Tourisme  
Référence cadastrale : AW58  
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

Rénovation datant du début des années 1990. Une des plus vieilles maisons de Nemours associant sous bassement en pierre au RDC supportant un colombage du XVème siècle, située sur l'ancien axe de la rue principale qui desservait l'ancien pont de Nemours. Façades à préserver impérativement.



## SITUATION

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



## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation       Préservation générale       Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique       Architectural       Patrimonial       Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Ensemble historique composé de l'Ancienne Mairie (de 1810 à 1958) et de la Bibliothèque (depuis 1980). En cas d'intervention sur le bâti, devront être respectés :

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



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 3 rue Gaston Darley  
Référence cadastrale : AV112  
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

Bâti très probablement en colombage à ossature bois qui pourraient justifier à l'occasion de prochaines rénovations de retrouver l'esprit d'origine dans le traitement de la façade.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 3 et 5 rue Gautier 1<sup>er</sup> - Boulangerie  
Référence cadastrale : AV73  
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

Façade en bois classée le 14 avril 1926. Aucune modification possible sans l'accord des Bâtiments de France.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 14 rue Gautier 1er  
Référence cadastrale : AV264  
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 de façades 18ème siècle avec un traitement remarquable au détail des façades tant dans les matériaux que les modénatures. A conserver impérativement (pas de modifications des percements).



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 22 place Dupont de Nemours  
Référence cadastrale : AV245- AV246  
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

Maison de Maître remarquable avec sa tourelle en clocheton, modénatures en briques et enduit, couverture et parements de façades en ardoises et zinc, cheminées en briques, lucarnes à fronton intégrés à la mansarde. A conserver dans cet état.

Mur de clôture sur rue avec pilastres en briques de traitement identique à la maison et fermeture en fer forgé, portail et portillons à préserver impérativement.

Toute éventuelle extension devra respecter la volumétrie générale du bâtiment.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 10 place Dupont de Nemours  
Référence cadastrale : AT221  
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

Maison de Maître avec une tour qui s'inscrit dans le paysage d'entrée de ville en bordure de canal. Mur de clôture sur rue avec pilastres en briques et muret de soubassement.

Un soin particulier devra être accordé à d'éventuels travaux de rénovations.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : rue Serpente Place du Pont de Nemours Amélia (ex Cymbeline)  
Référence cadastrale : AV253-AV288(rue Serpente)-AV289 Place du Pont de Nemours  
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

Bâti des Moulins de Cymbeline-Amélia (date de construction vers 1639). Rénovation dans les années 1990. Volumétrie et percements en façades à conserver en l'état.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 5 rue Serpente  
Référence cadastrale : AV232  
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

Maison de Maître remarquable surtout visible depuis le quai Victor Hugo. Maison à laquelle on accède par une passerelle sur les petits fossés avec un portail en fer forgé remarquable. L'ensemble est à préserver impérativement. Arbres à hautes tiges à préserver.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 5 rue du Pont Rouge  
Référence cadastrale : AV347 - AV348  
Zone du PLU : Ua1

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation  Préservation générale  Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique  Architectural  Patrimonial  Paysager

## ILLUSTRATION(S)



[Cliquez ici pour entrer du texte](#)

## DESCRPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Maison de maître à conserver avec clocheton et toiture à la Mansard, modénature de façades et encadrement des ouvertures particulièrement soignées, avec garde-corps en fer forgé, volets persiennes. Mur de clôture sur rue prolongeant la façade du bâtiment avec pilastres et grilles en fer forgé. L'ensemble doit être préservé dans son intégralité.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : Angle 23 Rue du Boisseau / 15 Place Jean Jaurès  
Référence cadastrale : AV212  
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

Maison de ville remarquable située à l'angle de la rue du boisseau et de la Place Jean Jaurès. Présence de tableaux d'encadrement en brique sur les fenêtres de l'étage et vitrine en bois au RDC, toiture en petites tuiles plates, cheminée en brique. Tous travaux de restauration devront être réalisés en conservant l'aspect et la volumétrie générale du bâtiment.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : Angle 2 rue Mirabeau/17 Rue Bezout  
Référence cadastrale : AW171  
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

Maison de ville XIXème siècle située à l'angle de deux rues. Modénatures et encadrement de baies classiques à conserver en cas de rénovation de la façade.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 4 rue Mirabeau  
Référence cadastrale : AW300  
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

Arrière du bâtiment de la fiche précédente.  
Le jardin est clos d'un mur constitué de pilastres en briques et clôture en fer forgé. A préserver en l'état.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 9 rue Hédelin  
Référence cadastrale : AY119  
Zone du PLU : Ua2

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation       Préservation générale       Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique       Architectural       Patrimonial       Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Maison de ville caractéristique du début du siècle dernier.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 12 Rue Hédelin  
Référence cadastrale : AY52  
Zone du PLU : Ua2

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation       Préservation générale       Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique       Architectural       Patrimonial       Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Maison de ville caractéristique. Toiture à la Mansard



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 90 rue de Paris  
Référence cadastrale : AY29  
Zone du PLU : Ua2

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation  Préservation générale  Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique  Architectural  Patrimonial  Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

L'ensemble se développe sur la rue Hédelin prolongée. Une des plus anciennes maisons de Nemours. Conserver le mur de clôture sur la rue Hédelin prolongée. Toiture rénovée récemment y compris les deux lucarnes sur la rue de Paris. Il conviendrait de poursuivre la rénovation des enduits de façades en parement et modénatures plâtre dito existant. Toute la volumétrie des bâtiments est à conserver en l'état.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 65 rue de Paris  
Référence cadastrale : AY35  
Zone du PLU : Ua2

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation  Préservation générale  Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique  Architectural  Patrimonial  Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Maison de ville avec modénatures particulières de style Art-déco.  
A conserver dans son état.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 9 Rue Girault  
Référence cadastrale : AY115  
Zone du PLU : Ua2

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation       Préservation générale       Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique       Architectural       Patrimonial       Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Maison de ville caractéristique du début du siècle dernier.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : Rue Léon Daunay  
Référence cadastrale : AY102  
Zone du PLU : Ua2

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation       Préservation générale       Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique       Architectural       Patrimonial       Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Maison de ville caractéristique du début du siècle dernier.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 49 rue de Paris  
Référence cadastrale : AY43  
Zone du PLU : Ua2

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation  Préservation générale  Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique  Architectural  Patrimonial  Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Ensemble bâti XIXème siècle typique à l'angle de deux rues.  
Vocation commerciale dans sa globalité. Architecture typique des établissements bancaires de l'époque avec traitement de façades et modénatures lucarnes, toitures à la mansard et cheminées briques. A conserver impérativement.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : Alignement rue Benoit  
Référence cadastrale :  
Zone du PLU : Ua2

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation  Préservation générale  Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique  Architectural  Patrimonial  Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Alignement caractéristique du bâti de part et d'autre de la rue Benoit en R+1+C. A respecter impérativement. Aucune sur-élévation ne pourra être acceptée. Toute réfection de façade devra être réalisée en harmonie avec les façades avoisinantes.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 116 rue de Paris / 111 rue de Paris  
Référence cadastrale : AY17 (n° 116) / AY195 (n° 111)  
Zone du PLU : Ua2

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation       Préservation générale       Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique       Architectural       Patrimonial       Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Immeubles en entrée de ville, côté rue de Paris, à conserver impérativement dans leur volumétrie. Un soin particulier devra être porté à la restauration de la façade côté impairs (à droite) afin de retrouver les modénatures et encadrement de baies d'origine.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 02 avenue Carnot  
Référence cadastrale : AY382  
Zone du PLU : Ua2

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation  Préservation générale  Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique  Architectural  Patrimonial  Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Maison de maître sur rue rénovée dans les années 2010.  
Volumétrie et percements à conserver en l'état.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 12 et 14 rue du Général Leclerc  
Référence cadastrale : AY211 (n° 12) AY210 (n° 14)  
Zone du PLU : Ub

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation       Préservation générale       Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique       Architectural       Patrimonial       Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Maisons caractéristiques du début du siècle dernier avec jardinet sur rue, modénature de façades et encadrement de baies en briques, toitures à la Mansard avec lucarnes intégrées. Volumétrie et traitement de façades à conserver.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : Alignement rue du Général Leclerc  
Référence cadastrale :  
Zone du PLU : Ub

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation       Préservation générale       Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique       Architectural       Patrimonial       Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Alignement de maisons de ville avec jardinnet en R+C avec façade pignon en queue de vache, modénature et encadrement de baie brique. Clôture sur rue avec pilastre et dossierets brique sur muret pierre. Grilles et portails en fer forgé. Unité d'ensemble à préserver impérativement.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : Alignement avenue Carnot  
Référence cadastrale :  
Zone du PLU : Ub

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation       Préservation générale       Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique       Architectural       Patrimonial       Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Alignement d'immeubles avec jardinet en façade. Modénature brique, alternance de toiture Mansard et toiture 2 ou 4 pans. Murs de clôtures avec des pilastres brique et grilles en fer forgé conférant à l'ensemble une unité architecturale à préserver.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 26 avenue Carnot  
Référence cadastrale : AB297  
Zone du PLU : Ub

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation       Préservation générale       Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique       Architectural       Patrimonial       Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Maison de maître caractéristique du début du siècle dernier.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 30 avenue Carnot  
Référence cadastrale : AB301  
Zone du PLU : Ub

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation       Préservation générale       Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique       Architectural       Patrimonial       Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Maison de caractère pilastre et encadrement de baies, lucarnes et modénatures de façades, marquise en verre, appui en fer forgé etc... à conserver dans leur intégrité



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 40 avenue Carnot  
Référence cadastrale : AB324  
Zone du PLU : Ub

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation  Préservation générale  Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique  Architectural  Patrimonial  Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Juxtaposition de deux maisons de volumétrie spécifique formant une entité architecturale intéressante à conserver en l'état.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 12 Rue de l'écluse  
Référence cadastrale : AB486  
Zone du PLU : Ub

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation  Préservation générale  Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique  Architectural  Patrimonial  Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Maison en pierre meulière avec pilastre et encadrement de brique, habillage de façade pour intégrer une lucarne monumentale qui donne à l'ensemble une volumétrie particulière à préserver.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : Maison des receveurs du Canal  
Référence cadastrale : AB127  
Zone du PLU : Ua2

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation  Préservation générale  Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique  Architectural  Patrimonial  Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Inscrit à l'inventaire le 19 mars 1926.  
Aucune modification sans l'accord des bâtiments de France.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 11 avenue Thiers  
Référence cadastrale : AX95  
Zone du PLU : Ua2

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation  Préservation générale  Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique  Architectural  Patrimonial  Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Maison de Maître. Enceinte de murs de pierre couronnés en briques. Modénatures de façades et corniche en briques. Toute extension devra être réalisée en respectant la volumétrie générale de la construction et de préférence de manière contemporaine.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : Le Picardeau  
Référence cadastrale : AV23 - AV24  
Zone du PLU : Ua2

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation       Préservation générale       Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique       Architectural       Patrimonial       Paysager

## ILLUSTRATION(S)



## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Ensemble de maisons de maître en meulière avec encadrements de briques et toiture imposante caractéristiques, datant du XIXème siècle, à préserver dans leur volumétrie et dans le traitement des façades.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : 70 rue de Paris  
Référence cadastrale : AW199  
Zone du PLU : Ua1

## OBJECTIF DU RECENSEMENT

Conservation  Préservation générale  Aménagement cadré

## CRITERE DE RECENSEMENT (intérêt)

Historique  Architectural  Patrimonial  Paysager

## ILLUSTRATION(S)



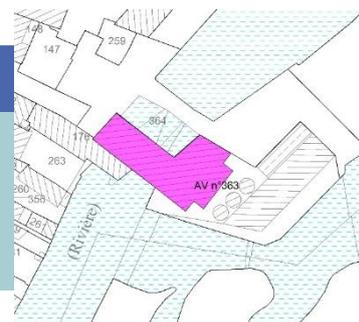
## DESCRIPTIF DU BATIMENT ET RECOMMANDATIONS

Bâtiment avec fronton empire ayant fait l'objet d'une rénovation récente ayant fait disparaître les probables pilastres et encadrement de baies d'origine.



## SITUATION

Adresse du bâtiment : Les Moulins  
Référence cadastrale : 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

