

**Département de Seine-et-Marne**  
**Commune de NEMOURS**

**Église Saint-Jean-Baptiste  
de Nemours**



**Enquête publique sur la révision allégée n°1**  
**Du PLU de la commune de NEMOURS**

**Rapport d'enquête**

**Le Commissaire enquêteur**  
**Christian HANNEZO**  
20/03/2025

Handwritten signature of Christian Hannezo.

# SOMMAIRE

<b>N°</b>	<b>Désignation</b>	<b>Pages</b>
-	Page de garde	1
	Sommaire	2
<b>1.</b>	<b>CADRE GENERAL</b>	<b>3</b>
1.1.	L'objet de l'enquête	3
1.2.	L'autorité organisatrice	3
1.3.	La désignation du commissaire enquêteur	3
1.4.	Le cadre juridique de l'enquête	3
<b>2.</b>	<b>PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE REVISION ALLEGEE DU PLU</b>	<b>5</b>
2.1.	La ville de Nemours	5
2.1.1.	Localisation	5
2.1.2.	Contexte démographique	5
2.2.	Le PLU de Nemours	6
2.2.1.	Présentation de la révision allégée n° 1	6
2.2.2.	La procédure de révision allégée	7
2.3.	Les raisons de la modification de la révision allégée	8
2.3.1.	Des projets contraints par l'OAP n°12	8
2.4.	Détails sur l'évolution des fiches	10
2.4.1.	Fiche n°8 Bibliothèque	10
2.4.2.	Fiche n°18 Pharmacie	12
2.4.3.	Fiche n°41 Foyer Dumée	13
2.4.4.	Fiche n°43 le moulin	15
2.5.	Modifications apportées au PLU	16
2.6.	Compatibilités avec le PADD	17
2.7.	Compatibilités avec le SCOT	18
2.8.	Incidences du projet sur l'environnement	19
2.8.1.	Sur les espaces agricoles	19
2.8.2.	Sur les espaces naturels et forestiers	19
2.8.2.1.	Les ZNIEFF et site Nature 2000	19
2.8.2.2.	Les zones et milieux probablement humides	20
2.8.3.	Sur les déplacements	21
2.8.4.	Sur la sécurisation des usagers	22
2.8.4.1.	Risques naturels	22
2.8.4.2.	Risques technologiques	23
2.8.4.3.	Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine	24
<b>3.</b>	<b>DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>26</b>
3.1	Composition du dossier	26
3.2.	Evaluation du dossier	27
<b>4.</b>	<b>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>27</b>
4.1.	Préparation de l'enquête	27
4.2.	Bilan des visites	28
4.3.	Déroulement de l'enquête	28
4.4.	Bilan de l'enquête	29
4.4.1.	Clôture de l'enquête	29
4.4.2.	Fréquentation du site Web	29
4.4.2.1.	Critères de répartition des observations déposées	30
4.4.3.	Visite du public aux permanences	38
4.4.4.	Le climat général de l'enquête	38
4.4.5.	Les modes d'enregistrement des observations au cours de l'enquête	38
4.4.6.	Le procès-verbal de synthèse	38
4.4.7.	Le mémoire en réponse	38
<b>5.</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>50</b>
5.1.	Procès-verbal de synthèse	50
5.2.	Récapitulatif des modalités de publicité mise en œuvre par la commune	63
Trois documents annexés au rapport	Copies 1 des Pièces jointes	
	Copies 2 des pièces jointes	
	Tableau de synthèse	

## **1. CADRE GENERAL**

### **1.1. L'objet de l'enquête**

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.

### **1.2. L'autorité organisatrice**

L'arrêté du maire n° AG.2024.31 du 05 12 2024 prescrit l'enquête publique relative à la révision allégée n°01 du plan local d'urbanisme de Nemours.

### **1.3. La désignation du commissaire enquêteur**

La décision n°E24000085 / 77 de la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, en date du 31 octobre 2024, désignant Monsieur Christian HANNEZO en qualité de commissaire enquêteur, pour l'enquête publique unique relative à la révision allégée n°1 du PLU de Nemours ;

### **1.4. Le cadre juridique de l'enquête**

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-8 ;
- Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants ;
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- Les articles 7 et 21 du décret modifié n°85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- Le décret n° 2001-2018 du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques ;
- L'ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- L'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable, ainsi que des déclarations d'intention prévus par le Code de l'Environnement ;
- Les statuts de la Commune de Nemours ;
- Le Plan Local d'Urbanisme de Nemours approuvé par le conseil municipal en date du 23 mars 2017, modifié le 13 décembre 2018 et le 09 décembre 2021 ;
- La délibération du conseil municipal de Nemours en date du 04 avril 2024 engageant la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Nemours et fixant les modalités de concertation préalable ;

**ARRETE DU MAIRE 2024 31 DU 05 12 2024 ENQUETE PUBLIQUE REVISION ALLEE N°1 PLU DE NEMOURS**

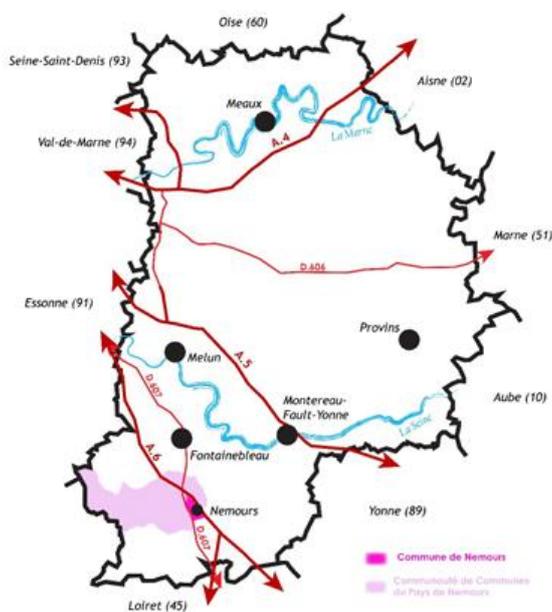
- *L'avis conforme de la MRAe Île-de-France, en date du 28 août 2024, décidant de ne pas soumettre la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Nemours à évaluation environnementale ;*
- *La délibération du conseil municipal de Nemours en date du 19 septembre 2024 arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLU de Nemours et tirant le bilan de la concertation ;*
- *Les avis des Personnes Publiques Associées recueillis lors d'une réunion examen conjoint organisée le 05 novembre 2024 et consignés au sein d'un procès-verbal de synthèse ;*
- *Les pièces du dossier de révision allégée n°1 du PLU de Nemours soumises à l'enquête publique ;*

## 2. PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE REVISION ALLEGEE DU PLU

### 2.1. La ville de NEMOURS et le contexte géographique local

#### 2.1.1. Localisation

La commune de Nemours est située au Sud du département de Seine-et-Marne, dont elle est l'un des pôles urbains majeurs, en région Île-de-France. Le territoire communal est traversé du Nord au Sud par la rivière du Loing, et délimité à l'Est par l'autoroute A6 qui relie Paris à Lyon. D'autres axes routiers structurants desservent le territoire, tels que la RD 607 qui permet de rejoindre l'agglomération montargoise au Sud, ainsi que la RD 240 qui permet de contourner l'aire urbaine de Nemours par le Nord-Est. La desserte de la commune est également permise par les transports ferroviaires, grâce à une voie de chemin de fer qui permet une connexion rapide vers Paris et l'ensemble de la région Île-de-France. Le territoire communal de Nemours s'étend sur 1 083 ha.



#### 2.1.2. Contexte démographique

D'après les données INSEE, la commune comptait 12 966 habitants en 2020, affichant ainsi une très légère baisse de population par rapport aux périodes précédentes. Sur la période 2014-2020, le taux de croissance annuel moyen est estimé à -0.1%, ce qui contraste avec les taux positifs affichés depuis les années 70 (à l'exception du début des années 2000).

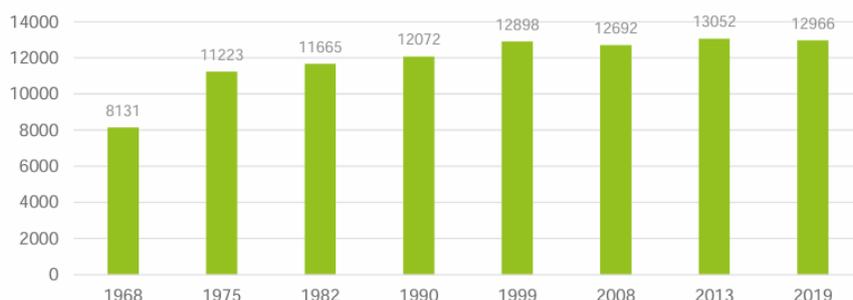


Figure 2 - Evolution de la population communale entre 1968 et 2019 (INSEE)

**Commentaires du commissaire enquêteur**

On constate sur la période 2014 - 2020 que la population est en baisse de - 0.1 %

## 2.2. Le PLU de NEMOURS

Le territoire communal de Nemours est couvert par un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par le conseil municipal le 23 mars 2017. Depuis son approbation, le PLU de Nemours a fait l'objet de deux procédures d'évolution, à savoir :

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

### 2.2.1. Présentation de la révision allégée

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

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

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

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

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

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



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



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



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



### 2.2.2. La procédure de révision allégée

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

La procédure de révision peut avoir pour objet notamment de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de

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

**Commentaires du commissaire enquêteur**

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

### 2.3. Les raisons de la modification de l'OAP n° 12 « valorisation du patrimoine »

Répondre aux objectifs du plan « Action Cœur de Ville »



Figure 4 - Logo de l'opération "action cœur de ville"

La commune de Nemours est engagée au sein du programme « Action Cœur de Ville », mis en œuvre par l'Etat. Ce programme, qui concerne les villes moyennes, couvre diverses thématiques, telles que le logement, le commerce, le patrimoine, la mobilité, etc. Quatre priorités sont ainsi établies dans ce plan national<sup>1</sup> : - Figure 4 - Logo de l'opération "action cœur de ville" Accompagner les villes pour relever le défi de la transition énergétique ;

- Conforter le socle de service, le vivier d'emplois et le rôle de centralité des villes moyennes pour l'ensemble de leur territoire ;
- Revitaliser prioritairement leur centre-ville afin d'y (re)mettre habitants et activités dans un cadre de vie accueillant, agréable et inclusif ;
- Accélérer le passage à l'opérationnel des actions, en apportant aux villes l'accompagnement nécessaire à la mise en œuvre des projets transversaux plus complexes et des financements adaptés.

Dans ce cadre, différents projets sont envisagés dans le centre-ville de Nemours, afin de poursuivre sa mutation et de porter le développement du territoire communal dans son ensemble. Ces projets sont menés pour renforcer l'attractivité de la commune de Nemours, via une adaptation de l'offre de logements, d'équipements ou bien encore d'hébergements touristiques. Également, la mise en valeur des espaces publics, dans une perspective d'offrir un cadre de vie plus agréable et plus en adéquation avec les attentes des habitants, répond du même objectif.

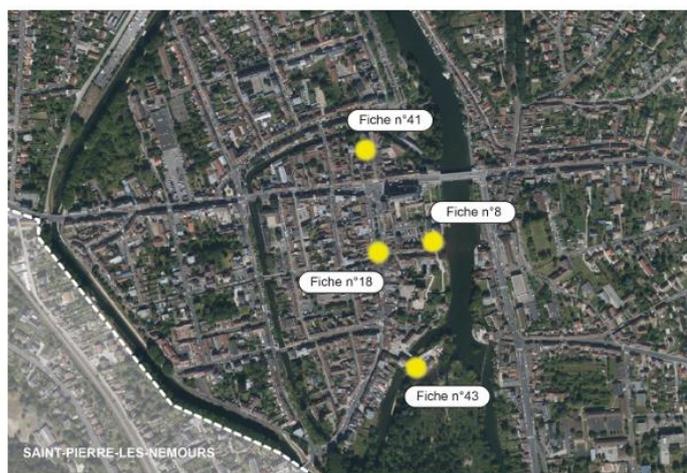
#### 2.3.1. Des projets contraints par l'OAP n°12 « Valorisation du patrimoine »

La réalisation de ces projets nécessite parfois une intervention sur le bâti existant ; or dans quatre cas, les projets, plus ou moins avancés, sont bloqués et contraints par les dispositions réglementaires édictées au sein du PLU, en particulier au sein de l'OAP n°12 « Valorisation du patrimoine ».

Cette OAP n°12 a pour objectif de mettre en œuvre une politique de protection et de valorisation patrimoniale au service de l'attractivité, par l'identification d'éléments de paysage à protéger, qu'il s'agisse d'éléments naturels ou d'éléments bâtis. Cette OAP n°12 qui fixe des prescriptions en matière de

conservation et valorisation du patrimoine est accompagnée de 43 fiches qui mettent en avant les particularités propres à chaque élément du paysage répertorié. Les sites concernés par cette OAP sont tous compris dans le centre-ville historique de Nemours, entre le Loing (à l'Est) et le Canal du Loing (à l'Ouest). Lors de l'élaboration du PLU de Nemours, et comme indiqué dans le rapport de présentation,

« Les bâtiments sont identifiés au titre de leur caractère emblématique et remarquable, sur lesquels repose en grande partie l'identité si particulièrement de Nemours [...]. ». Depuis leur identification initiale, les stratégies de développement et d'aménagement urbain de la collectivité ont évolué, tout comme l'état global du bâti et sa protection variable, qui ne justifie plus nécessairement le maintien de fiche de protection sur l'ensemble des 43 éléments repérés. Dans le cadre de la présente procédure de révision allégée du PLU de Nemours, seules quatre fiches de cette OAP n°12 sont concernées par les projets :



#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

On peut noter les points suivants :

- il est dit plus haut que les bâtiments sont identifiés au titre de leur caractère emblématique et remarquable sur lesquels repose l'identité si particulière de NEMOURS (ce qui a permis de constituer le dossier cœur de ville et pour lesquels des subventions ont été allouées par l'état à la commune) ;

- il est dit aussi que depuis leur identification initiale, les stratégies de développement et d'aménagement urbain de la collectivité ont évolué, tout comme l'état global du bâti et sa protection variable, qui ne justifie plus nécessairement le maintien de fiche de protection sur l'ensemble des 43 éléments repérés.

L'enquête et les observations déposées remettent en cause le jugement et l'analyse qui en est faite sur l'état global du bâti notamment du foyer Dumée qui n'a subi aucun entretien depuis de nombreuses années, propriété de la mairie.

De même qu'il est mis en évidence l'incompréhension du public sur le changement d'objectif de la mairie initialement orienté « action cœur de ville » pour aboutir à utiliser les subventions allouées vers des projets de spéculation immobilières qui ne s'inscrivent pas dans une évolution démographique favorable (démographie en baisse).

On s'éloigne du caractère emblématique et remarquable, sur lesquels repose en grande partie l'identité si particulièrement de Nemours.

## **2.4. Détails sur l'évolution des fiches**

### **2.4.1. Fiche n°8 – Bibliothèque**

*La commune de Nemours, propriétaire des bâtiments, souhaite aménager une médiathèque entre l'ancienne mairie et la bibliothèque. La réalisation de ce projet nécessite la démolition d'une partie du bâtiment accolé à l'ancienne mairie, pour l'aménagement de l'extension entre les deux bâtiments principaux.*

*A noter que lors de l'élaboration du PLU qui a été approuvée en 2017, le projet de médiathèque n'était pas encore envisagé. Ce projet s'est en partie développé dans le cadre des politiques de lecture publique, menées par le Ministère de la Culture, afin de favoriser le développement de la lecture et de mener une réflexion sur la place des publics en bibliothèques. En ce sens, la commune de Nemours a choisi d'engager un renforcement de son offre d'équipements, par l'aménagement d'une médiathèque en extension de l'actuelle bibliothèque. Le programme de la future médiathèque consiste à créer un équipement rassemblant un lieu de vie culturelle pour tous les publics, dédié aux collections, à la médiation, aux animations, aux expositions, au télétravail et aux études, aux informations, aux jeux et à la convivialité.*

*Ce projet devrait être réalisé dans les prochaines années, avec un objectif fixé en 2026 pour la conduite des travaux ; une consultation architecturale sera menée, dès l'automne 2024 afin d'envisager un aménagement futur optimal, pensé autour des principes fonctionnels généraux retenus par la municipalité. Ainsi, le futur bâtiment devra être flexible et optimisé à la fois pour la circulation des usagers, des documents et du personnel.*

*A ce jour, l'ensemble des bâtiments des parcelles AW n°53 et 254 est concerné par la fiche patrimoine n°8 qui demande la conservation de l'ensemble bâti, pour un intérêt historique. Toutefois, le classement de l'intégralité de l'ensemble bâti ne semble pas justifié, au regard de l'état général du bâtiment et du caractère patrimonial divergeant selon les portions bâties. Par ailleurs, le projet envisagé de médiathèque impose des exigences spécifiques pour l'aménagement du bâtiment (espaces flexibles, accessibles, aménagements variés, etc.), qui ne peuvent être satisfaites par le bâtiment actuel. Ainsi, la majeure partie de l'intérêt patrimonial du site concerne les bâtiments de l'ancienne mairie (donnant sur la rue Gaston Darley) et de la bibliothèque (quai du Loing).*

*Le bâtiment de l'ancienne mairie se caractérise par :*

- Sa façade ordonnancée par quatre travées, avec trois niveaux différents. Le dernier niveau se distingue des autres par la présence d'encadrements en pierre de forme carrée, dans lesquels sont insérés des oculi ;*
- Des pierres de taille sont présentes au niveau des encadrements des ouvertures, des chaînages d'angles, mais aussi des soubassements ;*
- Une porte cochère en bois à deux battants, en arc à anse de panier ;*
- Une toiture à deux pans, recouverte de petites tuiles plates de pays.*

*Quant au bâtiment de la bibliothèque, qui longe le Loing, il se caractérise par :*

- Une façade ordonnancée, avec cinq travées et des ouvertures réparties sur deux niveaux (R+1+combles).*
- La toiture se compose de quatre pans, avec une couverture en ardoises ;*
- Des pierres de taille sont présentes sur les chaînages d'angle de la façade, ainsi qu'au niveau de l'encadrement des fenêtres. Un fronton sculpté est également présent en façade, au-dessus de la porte.*



Figure 6 - Vues sur l'ancienne mairie : depuis la rue G. DARLEY (à gauche) et depuis la cour intérieure (à droite) (photo : Commune de Nemours)

Le bâtiment est poursuivi, au Nord, par un mur avec des pierres apparentes et une porte cochère en bois, dont l'encadrement est en arc plein cintre, en pierres de taille. A noter que la position du bâtiment, en rive gauche du Loing, le rend particulièrement visible depuis l'autre rive. Il participe donc à la structuration de la silhouette du centre-ville de Nemours, encadré par le Château (au Sud) et l'Eglise (au Nord).

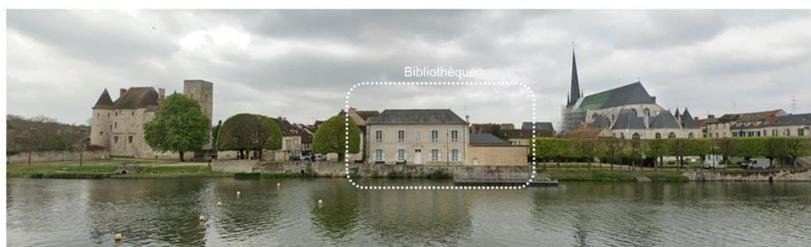


Figure 7 - Vue dégagée sur le centre-ville de Nemours depuis la rive droite du Loing (Google Maps)

Ainsi, dans le cadre de la présente procédure, il est proposé de maintenir la protection des bâtiments de l'ancienne mairie et de la bibliothèque au sein de fiche n°8 de l'OAP n°12. Au regard des caractéristiques architecturales, patrimoniales et de l'état général de la structure bâtie, le maintien de ces bâtiments est justifié. Le bâtiment accolé à l'ancienne mairie, à l'angle du Quai du Loing et de la rue Gaston Darley n'est pas maintenu au sein de la fiche ; la vétusté du bâtiment combinée aux contraintes structurelles constatées rend difficile d'envisager une réhabilitation complète de celui-ci.



Figure 9 - Bâtiments concernés par l'OAP n°12 dans le cadre de la procédure de révision allégée

### Commentaires du commissaire enquêteur

Le projet de médiathèque est le projet qui semble avoir le moins d'observations défavorables

### 2.4.2. Fiche n°18 – Pharmacie

Le bâtiment de la pharmacie du marché est implanté à l'extrémité Sud de la Place de la République, dans le centre-ville de Nemours. Le maintien de ce bâtiment risque de freiner et compromettre les éventuels projets de réaménagement de ce secteur, dans le cadre de l'Opération Action Cœur de Ville. A ce jour, aucun projet précis de réaménagement de la place n'a été acté ; pour autant, la collectivité ne souhaite pas se bloquer pour un futur potentiel projet. Le bâtiment de la pharmacie, qui est détaché des ensembles bâtis proches, ne présente pas un intérêt architectural unique et particulier sur la commune. La fiche relative à ce bâtiment sera supprimée de l'OAP n°12.



Figure 10 - Vues sur le bâtiment de la pharmacie, au 24 rue G. DARLEY (photos - commune de Nemours)

A l'image des autres sites concernés par la présente procédure, le bâtiment de la pharmacie est compris dans plusieurs périmètre de protection autour des Monuments Historiques recensés dans le centre-ville de Nemours. Cela suppose que l'aménagement futur de la Place de la République, tel qu'il sera pensé, sera nécessairement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. L'objectif de la commune, à travers cette procédure de révision allégée du PLU, est de lever les éventuelles contraintes formelles qui pourraient venir bloquer un futur projet de réaménagement de la place. A ce jour, le devenir de ce bâtiment dans ce contexte n'a pas été acté, entre démolition ou reprise éventuelle.



Figure 11 - Plan de situation de la commune de Nemours, montrant la localisation de la pharmacie (en rose)

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Le projet de la fiche n° 18 est resté incompris par les observations du public. Absence d'information sur le projet (même les propriétaires n'ont pas été prévenus), le détruire pour faire des places de parking supplémentaires sont les principales observations.

Dans sa réponse les bâtiments de France exigent avant tout projet de démolition une étude préalable.

### 2.4.3. Fiche n°41 – Foyer Dumée

Un projet est aujourd'hui mené en lieu et place du Foyer Dumée, qui comprend les bâtiments situés aux 7, 10 et 12 de la rue du même nom. Le bâtiment situé au n°7 fait l'objet de la fiche n°41 et correspond à un ancien foyer, inoccupé depuis les années 2000. Ce bâtiment correspond à l'une des nombreuses dépendances de l'Hôtel Dieu et s'organise sur trois niveaux (R+2). Le bâtiment initial a été construit au cours du XVI<sup>e</sup> siècle et a vu ses occupations évoluer au fil du temps : accueil des pèlerins et malades, première école de la ville, centre de culte de l'Eglise réformée, accueil des associations, etc.

Depuis 2001, la commune de Nemours est propriétaire du bâtiment, ainsi que de la cour intérieure et des jardins qui donnent sur la rivière attenante. La commune souhaite à ce jour valoriser son patrimoine foncier et répondre aux enjeux de l'appel à projet « Réinventons nos cœurs de ville », pour lequel elle a été lauréate en 2019. Elle attend, de la réhabilitation du site, la mise en œuvre d'un programme pilote, qui combine vocation résidentielle et de services, pour répondre aux besoins et attentes des habitants.

L'inoccupation du bâtiment ces dernières décennies a conduit à son délabrement progressif : son état sanitaire global n'est plus adéquat et ne permet pas d'envisager une reprise et une réhabilitation du bâtiment. Les interrogations sur la pérennité des ouvrages concernent autant :

- La maçonnerie générale : dégradation des enduits causée par des remontées capillaires en soubassement, chute des enduits en façades, développement de la végétation sur une partie de la façade de la courette intérieure, etc.
- La charpente et les planchers en bois : la charpente en bois est à vérifier dans son intégralité, les planchers sont vétustes (et parfois absents) ;
- Les couvertures : des tuiles sont cassées, des ouvrages en mortier sont fissurés ou tombés, etc. ;
- Les menuiseries : elles sont toutes hors d'usage et certaines sont même cassées. De plus, la multitude des niveaux de plancher différents rend très difficile son aménagement et complètement impossible le respect des règles en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.



Figure 12 - Vues sur le bâtiment dit du Foyer Dumée, dont l'état de la structure est compromis

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.



Figure 13 - Projet de la SEM du Pays de Fontainebleau



Figure 14 - Insertion 3D du projet de la SEM du Pays de Fontainebleau à la place du Foyer Dumée

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Le projet de la fiche n° 41 a suscité le plus d'avis défavorables sur les observations du public. Le public ne comprend pas le changement de statut du foyer qui au cours du projet « cœur de ville » en était le fer de lance pour son côté historique et emblématique et dont plusieurs études techniques le classaient potentiellement réhabilitable pour devenir un projet souhaité de maison sociale. Aujourd'hui la révision allégée consiste à détruire ce bâtiment emblématique du vieux Nemours pour constituer un projet de spéculation immobilière dans un environnement étriqué, (accès pompiers contesté, zone inondable, rue déjà très encombrée...).

#### 2.4.4. Fiche n°43 – Le moulin

Le bâtiment du moulin actuel date du XXe siècle et correspond à une ancienne minoterie industrielle, qui a remplacé d'anciens moulins collectifs. Le bâtiment appartient aujourd'hui à la commune de Nemours, qui souhaite soutenir la concrétisation d'un projet économique pour la réalisation d'hébergements touristiques. Il s'agit, à travers un tel projet, d'offrir de nouvelles opportunités de développement du secteur touristique pour la commune, en s'appuyant sur des éléments caractéristiques et forts de l'identité nemourienne, dans une démarche de mise en avant du patrimoine présent dans le centre-ville historique.

Dans le cadre de l'OAP n°12, la fiche de préservation du patrimoine concerne à la fois le bâtiment du moulin ainsi que les silos, qui sont tous compris au sein de la même parcelle cadastrale (AV n°363). Bien que les silos et le bâtiment attenant, à fleur du Loing, soient témoins d'une activité agroalimentaire historique sur le territoire, du point de vue patrimonial et architectural, seul le bâtiment du moulin à proprement parlé est réellement caractéristique et intéressant. Ainsi, dans le cadre de la présente procédure, il est proposé de restreindre l'application des dispositions règlementaires au seul bâtiment du moulin, comme présenté sur le plan ci-dessous :



Figure 15 - Localisation du moulin faisant l'objet de la fiche n°43

Le bâtiment du moulin se distingue notamment par :

- Sa façade en pierre calcaire, avec des chaînages d'angles en pierre de taille ;
- Un ordonnancement des ouvertures, avec des linteaux en anse de panier ;
- Sa toiture recouverte de petites tuiles plates de pays, avec une girouette ;
- Des éléments ponctuels d'animation de la façade (ex : cloche)

Afin de permettre la réalisation d'un potentiel projet économique au sein de ce bâtiment, la commune souhaite alléger les prescriptions qui s'appliquent sur ce bâtiment, sans que cela ne compromette pour autant la conservation de la structure du bâtiment et de ses caractéristiques principales



Figure 16 - Vues sur le bâtiment du Moulin (photos : commune de Nemours)

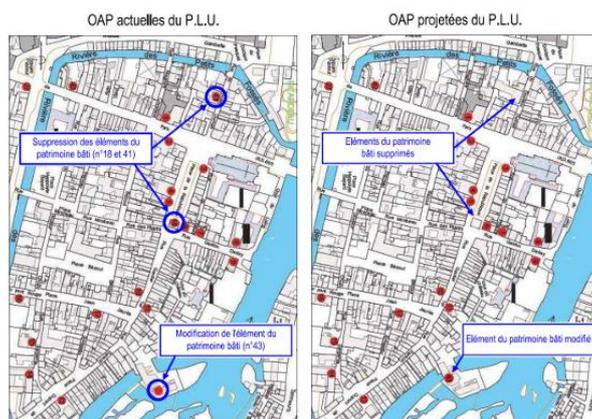
## 2.5. Modifications apportées au PLU

En tenant compte des éléments exposés ci-avant, il est nécessaire de procéder à une modification de l'OAP n°12 « Valorisation du patrimoine ». Les modifications apportées à cette pièce du PLU ont donc pour objectif de permettre la réalisation des différents projets qui sont en cours sur le territoire.

Modification des prescriptions de l'OAP n°12

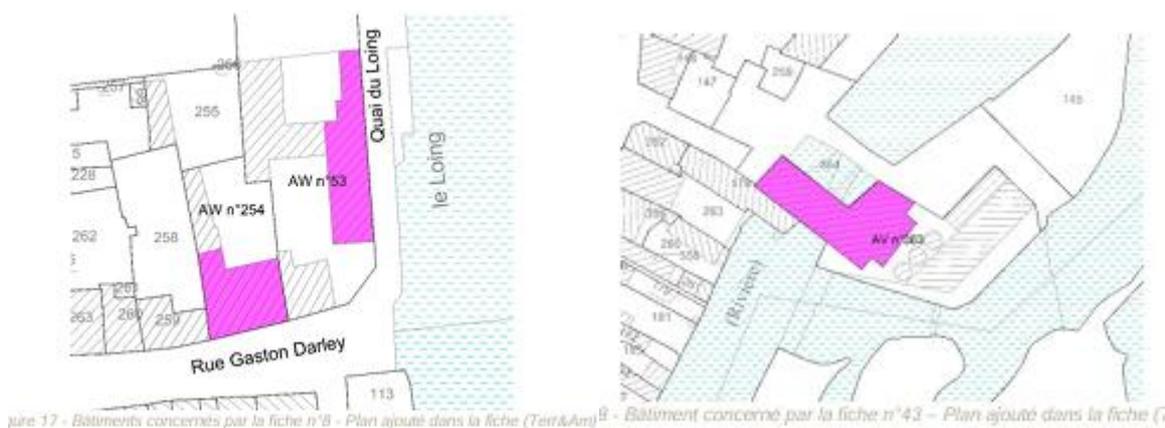
La carte de localisation des fiches et des espaces concernés par les dispositions de cette OAP a été revue :

- Les points localisant les fiches n°18 et 41 sont supprimés ;
- Le point localisant la fiche n°43 est repositionné pour correspondre au bâti précis concerné par l'OAP.



### Modification des fiches n°8 et n°43

Pour ces deux fiches, le périmètre concerné par les dispositions de l'OAP n°12 évolue, de façon à intégrer de façon très précise les bâtiments ou portions de bâtiments présentant un réel intérêt patrimonial et/ou architectural : - Dans le cadre de la fiche n°8, les bâtiments de l'ancienne mairie et de la bibliothèque sont conservés. - Dans le cadre la fiche n°43, désormais seul le bâtiment du moulin est concerné par l'OAP n°12. Afin de faciliter la compréhension et l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme concernées par les fiches n°8 et n°43, des extraits cadastraux ont été ajoutés, de façon à identifier précisément les bâtiments concernés par les OAP, comme ci-dessous :



De plus, les prescriptions à prendre en compte dans le cadre de futurs travaux impactant les bâtiments repérés et concernés par ces fiches ont été affinées. En effet, le resserrage des périmètres d'application des fiches n°8 et n°43 a permis à la commune de détailler avec plus de précision ses exigences et ses attentes en matière de préservation du bâti existant. Ces mesures visent notamment à maintenir les éléments qui animent les façades mais aussi à conserver les choix de matériaux initiaux, qui caractérisent le bâti existant. Par la mise en œuvre de dispositions plus précises et adaptées à chaque bâtiment, la

commune espère ainsi concilier le développement et l'évolution du bâti existant, tout en assurant sa conservation et sa valorisation.

### **Suppression des fiches n°18 et 41**

Compte tenu des éléments présentés au paragraphe 3.1.2 et 3.1.3 de la présente notice explicative, le maintien de la protection des bâtiments concernés par les fiches n°18 (Pharmacie) et n°41 (Foyer Dumée) compromet la réalisation des différents projets envisagés sur ces secteurs.

Pour permettre la réalisation de ces projets, la commune souhaite ne pas trop contraindre règlementairement les secteurs concernés. En somme, la suppression des fiches n°41 et n°18 est rendue nécessaire.

A noter toutefois que malgré la suppression de cette prescription, les sites sont encore concernés par les périmètres de 500 mètres s'appliquent autour des Monuments Historiques, présents dans le centre-ville de Nemours. L'intégralité des quatre sites concernés par la présente procédure est concernée par un ou plusieurs de ces rayons de protection. Cela garantit le respect de dispositions architecturales et paysagères certaines, pour favoriser la meilleure intégration des aménagements et projets dans le tissu bâti existant.

De plus, un permis de démolir est obligatoire pour procéder à la démolition totale ou partielle d'une construction située aux abords d'un monument historique. Dans le cas présent, il sera donc nécessaire d'obtenir un permis de démolir en amont de la réalisation des projets, sous couvert d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **2.6. Compatibilité avec le PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) figure comme le cœur politique du document d'urbanisme, qui définit les grandes orientations pour le développement du territoire. Pour rappel, le projet de développement du territoire de Nemours mis en œuvre dans le PADD vise à affirmer le positionnement stratégique de la commune à travers une stratégie économique ambitieuse.

Ce positionnement se réalise par la poursuite de trois axes majeurs de développement :

- Axe 1 : le rayonnement du centre-ville ;
- Axe 2 : la ville unifiée ;
- Axe 3 : la ville « Patrimoine vivant ».

La révision allégée du PLU de Nemours ne porte pas atteinte à ces objectifs, en plus particulièrement à celui de la valorisation du patrimoine. L'OAP n°12 n'est pas supprimée, mais seulement modifiée en partie, ce qui ne conduit pas à une remise en cause de la politique de préservation du patrimoine, mais seulement d'une adaptation au regard des dynamiques récentes et des projets émergents sur le territoire.

Également, cette procédure, en adaptant des dispositions règlementaires liées à la préservation patrimoniale de certains bâtiments, permet d'accentuer d'autres objectifs poursuivis dans le PADD, tels que :

- **La diversification du parc résidentiel**, qui sera permise in fine par la concrétisation du projet immobilier en lieu et place de l'actuel Foyer Dumée. La réalisation de ce programme immobilier permettra d'offrir de nouvelles solutions de logements pour les habitants ;

- **Le renforcement de l'offre touristique**, via le projet de réhabilitation de l'ancien moulin (à un stade préliminaire), qui permettra à la fois la valorisation du patrimoine local, mais également d'accroître la renommée de la commune pour le développement touristique.

La mise en place des divers projets exposés au sein de cette notice explicative concoure, à plus ou moins long terme, à asseoir la place de la commune de Nemours dans les dynamiques de développement à grande échelle de la Seine-et-Marne, mais encourage également, à plus petite échelle, le rayonnement du centre-ville, comme espéré au sein du PADD. Ces divers projets visent à redynamiser le tissu économique local et à envisager un réaménagement global du centre-ville.

Ainsi, les modifications apportées au PLU de Nemours, sans venir remettre en cause les principes généraux du PADD, viennent au contraire souligner les dynamiques récentes de la commune et les projets à porter pour œuvrer dans le sens d'une redynamisation du centre-ville, et la requalification (si nécessaire) des espaces déjà aménagés.

## **2.7. Compatibilité avec le SCoT**

Les modifications apportées au PLU de Nemours doivent être compatibles avec les orientations fixées dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nemours-Gâtinais, et plus particulier avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Ainsi, le SCoT Nemours-Gâtinais affiche comme objectif « la protection des paysages identitaires du territoire, vecteurs de découverte et de valorisation », notamment par la « mise en valeur des patrimoines historiques ». A l'échelle du PLU de Nemours, les modifications apportées à l'OAP n°12 ne viennent pas compromettre la traduction réglementaire intégrale de cet objectif ; les modifications apportées visent à la fois à affiner la protection du patrimoine local, mais également à offrir des possibilités d'adaptation du tissu bâti en prévision d'opération de renouvellement urbain.

Les projets sous-jacents aux différentes modifications des fiches de l'OAP n°12 viennent par ailleurs répondre à d'autres objectifs mis en œuvre dans le cadre du SCoT Nemours-Gâtinais, tels que :

- La réponse à des besoins en logements par une diversification de l'offre, permise notamment par la réalisation du projet pensé en lieu et place du Foyer Dumée ;
- La structuration d'une économie touristique vectrice d'une image territoriale, via le projet touristique prévu au sein du bâtiment de l'ancien Moulin sur les rives du Loing ;
- Le déploiement d'une offre d'équipements et de services de proximité pour une qualité de vie des habitants, qui se traduit à travers le projet de médiathèque envisagé entre l'ancienne mairie et la bibliothèque, afin d'en faire un pôle d'équipements culturels.
- L'organisation d'un aménagement qualitatif dans les sites urbains constitués, tels que pensé pour un possible réaménagement de la Place de la République, qui nécessiterait une reprise du bâtiment de l'actuel pharmacie, afin de penser cet espace comme un véritable lieu de vie et de rencontre, dans le centre-ville.

## 2.8. Incidences du projet sur l'environnement

### 2.8.1. Sur les espaces agricoles

L'activité agricole n'est pas développée sur le territoire communal de Nemours, compte tenu de l'occupation du territoire :

- Couvert forestier sur la moitié Sud, avec la forêt communale de Nemours
- Tissu urbanisé sur la moitié Nord. Les espaces agricoles les plus proches sont localisés sur les communes voisines de Darvault (à l'Est) et de Saint-Pierre-lès-Nemours (à l'Ouest).



Figure 19 - Localisation des parcelles agricoles cultivées à proximité de Nemours (RPG 2022)

### 2.8.2. Sur les espaces naturels et forestiers

#### 2.8.2.1. Les ZNIEFF et site Natura 2000

L'inventaire des ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) a été lancé en 1982 afin d'identifier sur le territoire français les espaces avec un intérêt particulier du point de vue écologique pour créer un socle de connaissances à leur sujet mais aussi pour servir d'outil d'aide à la décision. Deux types de ZNIEFF ont été créés (d'après l'INPN) :

- Les ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
- Les ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

Nemours compte trois ZNIEFF sur son territoire communal :

Code	Nom	Type de zone
110001253	Sablières et Platières de Nemours	1
110001282	Vallée du Loing entre Moret et Saint-Pierre-lès-Nemours	2
110001293	Vallée du Loing entre Nemours et Dordives	2

Le réseau Natura 2000 a été institué par l'Union Européenne pour préserver la biodiversité et mieux prendre en compte les enjeux qui y sont liés dans les activités humaines. Ce réseau européen s'appuie sur l'application de deux directives européennes :

- La directive « Habitats » (92/43/CEE) qui porte sur la conservation des habitats naturels, ainsi que sur le maintien de la flore et de la faune sauvages. Les Etats membres de l'Union Européenne doivent désigner des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ;

- La directive « Oiseaux » (2009/147/CE) qui concerne la conservation des oiseaux sauvages, grâce à la désignation de Zones de Protection Spéciales (ZPS). Dans le cas de Nemours, un seul site Natura 2000, à savoir « Rivières du Loing et du Lunain » (FR1102005).



Figure 20 - Carte de localisation des sites Natura 2000 et des ZNIEFF à Nemours (Tivy&Act)

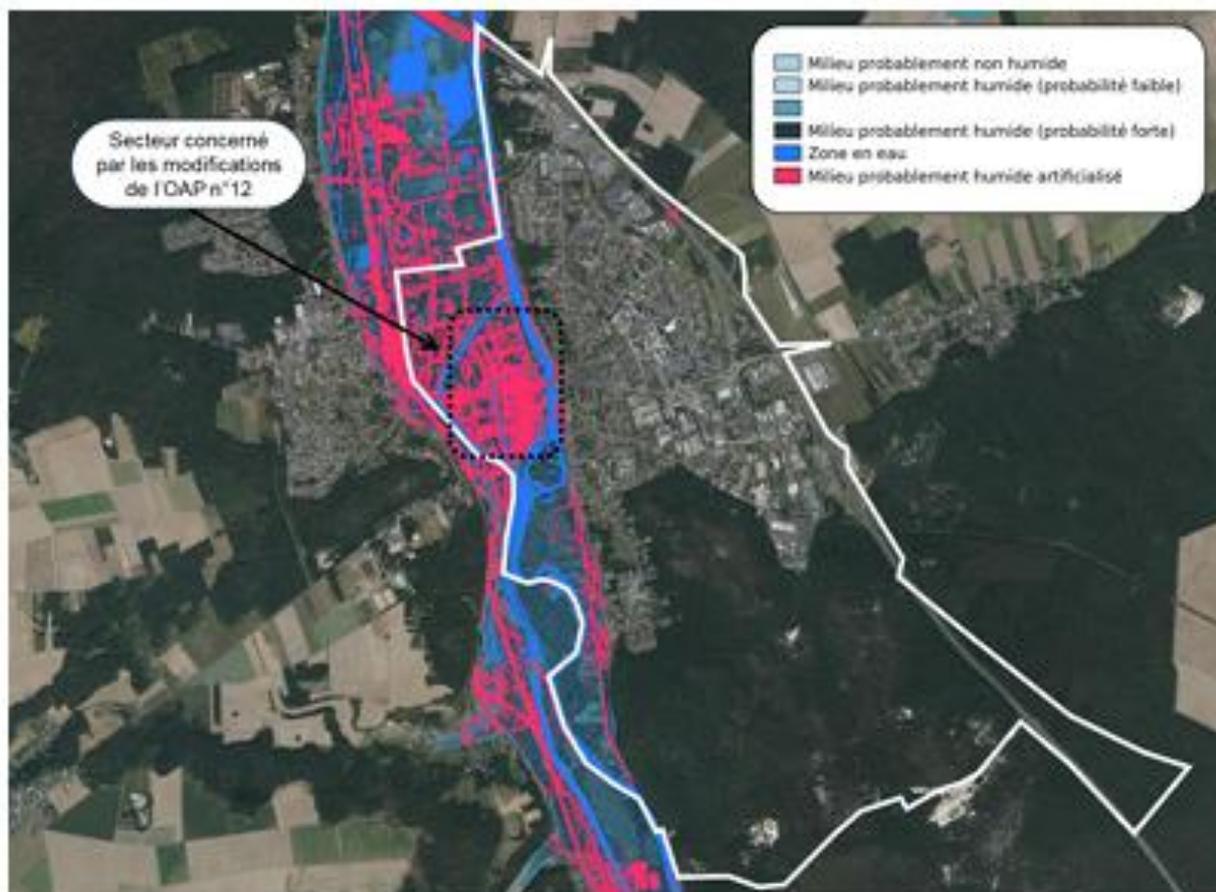
Les modifications apportées au PLU de Nemours concernent en partie un site Natura 2000, celui des Rivières du Loing et du Lunain, repéré dans le cadre de la direction « Habitats ». En effet, l'ancien Moulin est compris dans le périmètre de ce site Natura 2000. Toutefois, les modifications apportées ne sont pas susceptibles d'impacter fortement le site Natura 2000 et ses caractéristiques environnementales et paysagères propres, dans la mesure où il s'agit avant tout de permettre une réhabilitation et une requalification d'un espace déjà bâti et aménagé. Aucun nouvel espace naturel ne sera consommé suite aux modifications apportées. Les autres secteurs concernés par les fiches modifiées de l'OAP n°12 sont exclus de ce périmètre.

### 2.8.2.2. Les zones et milieux probablement humides

D'après le Code de l'environnement (article L.211-1), les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides répondent à plusieurs fonctions : écrêtement des crues, épuration naturelle, réservoirs de biodiversité, etc.

L'étude de pré localisation des zones humides, menée par l'UMR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST permet de relever la présence de milieux humides potentiels sur le territoire. Cette étude identifie différents niveaux de probabilité, comme détaillé sur l'illustration ci-dessous.

Dans le cas de la présente procédure, le secteur du centre-ville est inscrit, d'après les études de pré-localisation de milieux humides en 2023, comme un espace probablement humide artificialisé. La présence de nouveaux cours d'eau à proximité, tels que le Loing et le Canal du Loing viennent expliquer cette probabilité.



Les modifications apportées au PLU de Nemours vont avoir un impact probablement faible sur les milieux potentiellement humides identifiés. En effet, il s'agit, à travers les modifications apportées aux différentes fiches, de permettre la réalisation de projets de réhabilitation et/ou de requalification d'espaces déjà bâtis, ce qui conduit à émettre l'hypothèse selon laquelle l'atteinte aux milieux humides est mineure.

### 2.8.3. Sur les déplacements

D'après les données communiquées par le Département de Seine-et-Marne, en charge des comptages routiers sur les principaux axes du territoire, il ressort une concentration importante du trafic aux abords de Nemours, pôle urbain majeur au Sud du département. La présence d'axes routiers structurants autour de Nemours explique ce trafic plus intense que sur d'autres portions du territoire :

- Des routes départementales, telles que la RD 607 (entre Montargis et Fontainebleau), la RD 403 (en direction de Montereau-Fault-Yonne) ou bien encore la RD 225 (qui relie le département voisin de l'Yonne);

- Ainsi que des autoroutes, et plus particulièrement l'autoroute A6 (Partis-Lyon)

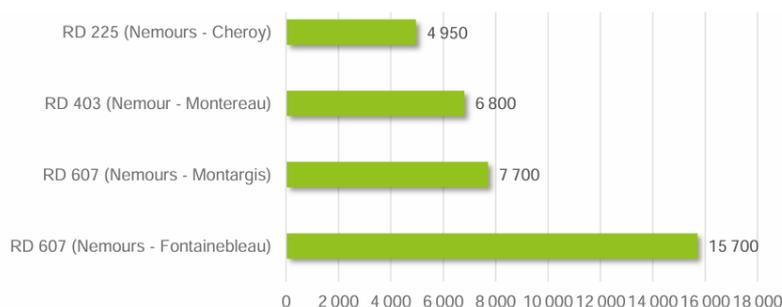


Figure 21 - Trafic moyen journalier annuel sur les axes routiers aux abords de Nemours en 2022 (CD 77)

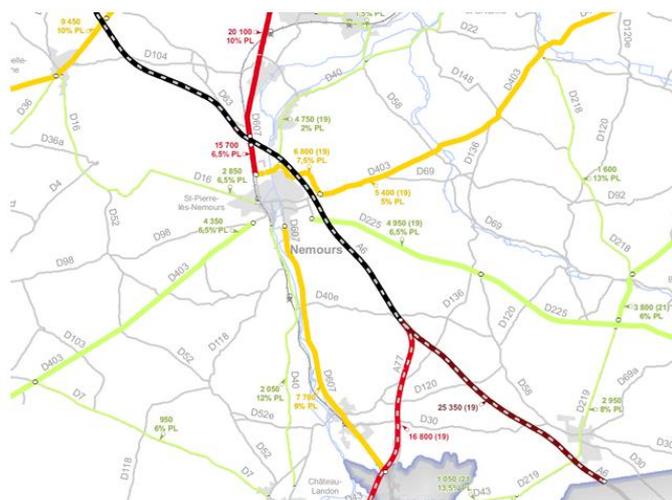


Figure 22 - Extrait de la carte du trafic moyen journalier en 2022 en Seine-et-Marne (CD 77)

Outre les déplacements routiers, la commune jouit également d'une bonne desserte routière grâce à la présence d'une voie ferrée qui permet, entre autres, une connexion vers Paris (gare SNCF Nemours Saint-Pierre).

Les modifications apportées au PLU de Nemours ne sont pas susceptibles d'impacter le trafic routier.

## 2.8.4. Sur la sécurisation des usagers

### 2.8.4.1. Risques naturels

Plusieurs risques naturels sont recensés sur la commune de Nemours :

- **Le risque inondation**, qui se traduit principalement à Nemours par une crue du Loing. La commune est à ce titre couverte par le PPRi de la Vallée du Loing, qui a été approuvé en 2006. Le secteur concerné par les modifications du PLU est inscrit au sein de la zone verte du PPRi ; cette zone correspond aux « centres urbains » qui sont des secteurs à enjeu fort pour l'agglomération, dont il est nécessaire de permettre l'évolution tout en tenant compte du risque. Autrement dit, des règles spécifiques s'appliquent pour les nouvelles constructions, afin de diminuer la vulnérabilité des biens.



Figure 23 - Extrait de la carte du zonage réglementaire du PPRi de la Vallée du Loing à Nemours

Outre le risque inondation par débordement d'un cours d'eau, **la commune de Nemours est également exposée au risque d'inondation par remontée de nappes**. Les secteurs situés aux abords du réseau hydrologique sont principalement concernés :

Le principal risque à prendre en compte dans le cadre la présente procédure de révision allégée concerne le risque inondation, qu'il s'agisse du débordement des cours d'eau ou des remontées de nappes. Bien que les modifications apportées au PLU ne viennent pas renforcer cette exposition, car il s'agit d'opérations de renouvellement urbain qui sont envisagées, il s'agira de veiller, lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, au respect des dispositions règlementaires qui s'appliquent, notamment en lien avec le PPRi de la Vallée du Loing.

#### 2.8.4.2. Risques technologiques

Les risques technologiques présents à Nemours concernent :

- La présence de canalisations de transport de matières dangereuses, et plus particulièrement d'une canalisation de gaz naturel. Celle-ci traverse le centre-ville de Nemours qui est concerné par la présente procédure de révision allégée.

- La présence de sites industriels, avec plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Ce classement concerne des exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, et pouvant nuire à la sécurité et à la santé des riverains. Le respect de règles adaptées à chaque activité est exigé pour diminuer ces risques. Dans le cas de Nemours, ces ICPE sont principalement concentrées au sein des zones d'activités et industrielles, sur la limite Est de la commune. L'un des sites ICPE concerne l'ancien moulin de Nemours (site AXIANE MEUNERIE), qui est indiqué en fin d'exploitation et qui n'est pas inscrit Seveso.

A noter également que la présence d'anciens sites industriels a pu entrainer la pollution de sols sur certains secteurs de la ville.

Dans le cadre de la présente procédure, les modifications apportées au PLU amènent à estimer une exposition faible aux différents risques technologiques identifiés ci-avant. Ces risques devront être pris en compte dans le cadre du développement des différents projets pour s'assurer que les aménagements prévus ne mènent pas à un renforcement de l'exposition des biens et des personnes à ces risques.

### 2.8.4.3. Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine

La commune de Nemours se caractérise, entre autres, par son riche patrimoine naturel et bâti. A ce titre, la commune compte sept Monuments Historiques, dont 6 sont protégés par inscription et 2 sont protégés par classement<sup>4</sup> :

Dénomination de l'édifice	Date et niveau de protection
Château	14 avril 1926 : inscrit MH 10 février 1977 : classé MH
Eglise Saint-Jean-Baptiste	10 février 1977 : classé MH
Grand Pont	19 mars 1926 : inscrit MH
Hospice	14 avril 1926 : inscrit MH
Immeuble	14 avril 1926 : inscrit MH
Maison des receveurs du Canal	19 mars 1926 : inscrit MH
Musée de Préhistoire d'Île-de-France	21 octobre 2002 : inscrit MH

Figure 30 - Liste des monuments historiques à Nemours (POP, ministère de la culture)

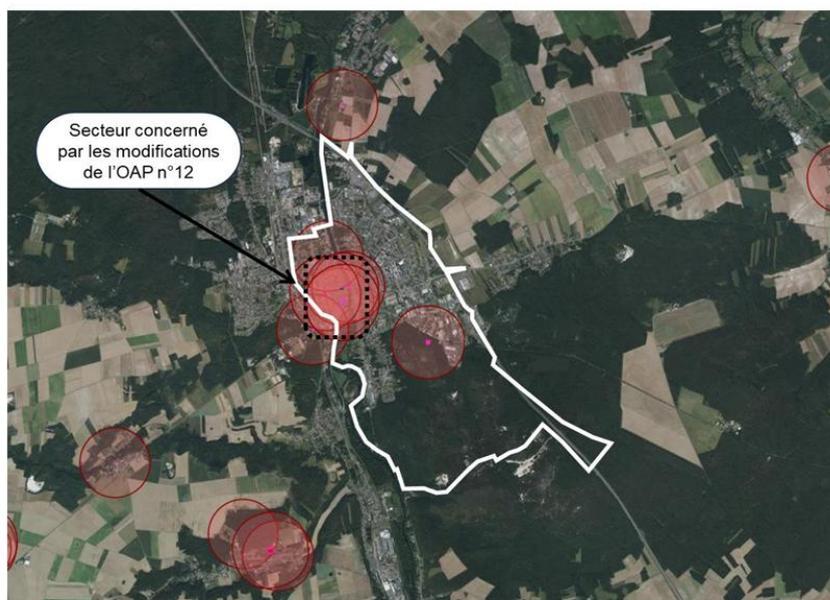


Figure 31 - Localisation des périmètres de protection aux abords des monuments historiques à Nemours (Atlas des patrimoines)

Le secteur du centre-ville, concerné par les différentes modifications de l'OAP n°12, correspond à la portion du territoire communal qui concentre le plus de monuments historiques. C'est-à-dire qu'en plus des dispositions réglementaires fléchées dans le PLU en termes de préservation du patrimoine bâti et naturel existant, les projets réalisés dans ce périmètre doivent composer avec les exigences notamment de l'Architecte des Bâtiments de France, consultés pour avis. Pour rappel, un périmètre de 500 mètres s'applique autour de chacun des monuments historiques.

*Les modifications apportées au PLU de Nemours vont avoir un impact fort sur le patrimoine bâti, dans la mesure où la modification des fiches de l'OAP n°12, et plus précisément la suppression de deux d'entre elles, va conduire potentiellement à la destruction de certains bâtiments. Toutefois, l'atteinte patrimoniale peut être nuancée par les éléments suivants :*

- L'intégralité des secteurs visés par la présente procédure de révision allégée se trouve dans l'un ou plusieurs périmètres de protection autour d'un monument historique de la commune ; cela garantit le respect de mesures architecturales et paysagères certaines dans le développement de futurs projets ;*
- Les démolitions qui sont envisagées, à plus ou moins long terme, ont pour ambition de permettre la réalisation de projets qui viendront répondre à des besoins des habitants, avec l'objectif final d'améliorer le cadre de vie global, qu'il s'agisse d'une adaptation de l'offre de logements, ou bien encore de l'amélioration des espaces publics.*

### 3. LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

#### 3.1. Composition du dossier

Le dossier d'enquête est inséré dans un registre, ce qui suit en est l'inventaire

N°	Intitulés	Nombre de pages
<b>Pièces administratives</b>		
1	Délibération 24/46 du 04 04 2024 prescrivant la révision allégée du PLU	3
2	Délibération 24 -79 du 19 09 2024 révision allégée du PLU – absence d'évaluation environnementale	3
	- Annexe 1 : auto – évaluation - Annexe 2 : avis de la MRAe	2 3
3.1	Délibération 24 – 80 du 19 09 2024 révision allégée du PLU – bilan de la concertation et arrêt du projet	4
3.2	- Bilan de la concertation	73
3.3	- Support de présentation lors du conseil municipal	20
<b>Projet de révision allégée du P.L.U</b>		
3.4	Annexe 3 page de garde du dossier	1
3.5	Annexe 4 Bordereau des pièces du dossier	1
3.6	Annexe 5 notice explicative	33 + 16 + 37
3.7	Annexe 6 pièces modifiées du P.L.U	8
<b>Avis reçus des personnes publiques associées (PPA) sur le projet de révision allégée du P.L.U</b>		
4.1	Avis de l'état – DDT planification territoriale	Avis favorable sous réserves 5
4.2	Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat	Pas d'observation à formuler 1
4.3	Avis du département de Seine-et-Marne	Avis favorable 1
4.4	Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Seine-et-Marne	Sans avis avec observations sur les 4 projets 2
CR 4	Compte rendu d'examen conjoint du projet par les PPA	5
<b>Organisation de l'enquête</b>		
5	Désignation du commissaire enquêteur	1
6	Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique du 05 12 2024	5
7	Affiche avis d'enquête (format A2)	1
8	Avis paru dans la presse	1
Total		226 pages

#### Commentaires du commissaire enquêteur sur le dossier

L'association « défense du foyer » fait remarquer en observation n° 98 que le compte rendu de l'examen conjoint qui s'est déroulé le 05/11/2024 doit - être joint au dossier d'enquête. Or il n'y figure pas.

Pour répondre aux différentes remarques et observations formulées :

- L'ABF demande, en filigrane de son avis, à ce que les fiches OAP n'exigent pas la démolition d'un bâtiment. A ce titre, la suppression d'une fiche de l'OAP n°12 n'est pas nécessairement synonyme de la démolition d'un bâtiment (ex : la Pharmacie).

- En effet, le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint n'a pas été joint au dossier d'enquête publique ; cependant, l'ensemble des avis récoltés, notamment celui de la DDT et de l'ABF ont été mis à

*l'enquête publique. Les informations contenues dans le compte-rendu sont les mêmes que celles des deux avis mentionnés ci-avant.*

*- Le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.132-7 et L.132-9, ne mentionne pas l'ABF comme faisant partie de la liste des "personnes publiques associées". En revanche, la Préfecture fait partie de cette liste ; elle est ensuite chargée de transmettre l'invitation aux services préfectoraux concernés, à l'image de la DDT qui était belle et bien présente à la réunion du 5 novembre 2024, et qui s'est chargée de relater les avis de l'UDAP (service auquel appartient l'ABF).*

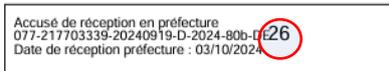
*La réponse me paraît satisfaisante. Le document cité a été ajouté au dossier le 21 02 2025.*

### **3.2. Evaluation du dossier par le commissaire enquêteur**

*Le dossier est complet et bien renseigné, il est inséré dans un dossier dont la page de garde contient le sommaire.*

*Plusieurs observations mentionnent le manque de pagination dans le dossier d'enquête, l'accusé de réception en préfecture a quelque peu occulté le numéro de page qui est présent (sur toutes les pages).*

*Je propose dans les dossiers « épais » des enquêtes publiques, d'inscrire dans le « bas de page » le numéro de la page sur le nombre total dans le dossier, comme ci-dessous.*



## **4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **4.1. Préparation de l'enquête**

*Le 03 01 2025 RDV est pris avec le pôle de l'urbanisme de NEMOURS pour organiser une réunion préalable à l'enquête publique.*

*Au cours de cette réunion les points suivants ont été abordés :*

- *Coordination des agendas*
- *Les documents à mettre à disposition du public*
- *L'accueil du public*
- *La gestion des observations*
- *Les mesures de publicité à prendre*
- *Le poste numérique à mettre en place en mairie*

*Il s'en est suivi d'une visite des lieux concernés par la révision allégée n°1.*

*Il a été décidé par la commune de mettre **le dossier** à disposition du public en version papier à la mairie aux heures d'ouverture et un registre dématérialisé.*

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

- *sur un registre dématérialisé à l'adresse : [urbanisme@ville-nemours.fr](mailto:urbanisme@ville-nemours.fr)*

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

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

L'ordre des numéros dans le tableau d'analyse en annexe du PV correspond à l'ordre d'arrivée. Compte tenu du nombre d'observations et d'annexes jointes (annexe 2 du PV) il aura été nécessaire d'ouvrir 6 registres. Le 6<sup>ème</sup> ouvert à la fermeture de l'enquête pour intégrer les dernières observations.

#### **4.2. Bilan des visites sur le site mis en place**

1. La page a été affichée 52 fois en « entrée directe » (via un QR code, ou en saisissant son adresse exacte)
2. Aucune personne n'a utilisé le poste informatique à l'accueil de la mairie.
3. Il y a eu 599 téléchargements depuis cette page, dont
  - 28 pour l'avis UDAP
  - 24 pour le registre
  - 23 pour la note explicative
  - 22 pour le mail de monsieur Capasso
  - 21 pour l'extrait du registre des délibérations

#### **4.3. Déroulement de l'enquête**

Conformément à l'arrêté communal n° n°2024-31 du 05/12/2024 de la commune de NEMOURS les pièces du dossier et le registre d'enquête coté et paraphé par moi-même ont été tenus à la disposition du public pendant 32 JOURS consécutifs du 20/012025 au 21 / 02 / 2025 :

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

- Lundi : de 08H30 à 12H00 ET 13H30 à 17H15
- Mardi de 08H30 à 12H00 ET 13H30 à 17H15
- Mercredi : de 08H30 à 12H00 ET 13H30 à 17H15
- Vendredi : de 08H30 à 12H00 ET 13H30 à 17H15
- Samedi : de 08h30 à 12h00
- Ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur

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

1. Le 20 janvier 2025 de 09h00 à 12h00
2. Mercredi 05 février 2025 de 14h00 à 17h00
3. Le 15 février 2025 de 09h00 à 12h00
4. Le 21 février 2025 de 14h00 à 17h00

#### 4.4. Bilan de l'enquête

##### 4.4.1. La clôture de l'enquête

A l'issue de la 4° permanence à 17h00 j'ai clôturé la permanence et l'enquête sur le registre n°5. J'ai récupéré tous les documents afférents à l'enquête (dossier d'enquête et observations). Un 6° registre a été ouvert pour classer les observations transmises dans la dernière heure de l'enquête.

##### 4.4.2. La fréquentation du site Web de la mairie, dédié à l'enquête

La page a été affichée 52 fois en « entrée directe » (via un QR code, ou en saisissant son adresse exacte) Aucune personne n'a utilisé le poste informatique à l'accueil de la mairie.

Il y a eu 599 téléchargements depuis cette page, dont

- 28 pour l'avis UDAP
- 24 pour le registre
- 23 pour la note explicative
- 22 pour le mail de monsieur Capasso
- 21 pour l'extrait du registre des délibérations

Ci-dessous le détail des observations déposées sur les différents supports

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

16 observations ont été déposées par des associations et 42 ont été déposées avec un photocopie identique (avec le terme de révision simplifiée) provenant de l'association de défense du foyer Dumée. On peut considérer que 58 observations proviennent d'associations soit 32 % des observations déposées. C'est un véritable collectif organisé qui s'est manifesté au cours de cette enquête. Dans le cas présent il s'agit de révision allégée du PLU. (La modification simplifiée d'un PLU correspond à un autre statut d'enquête.

La mairie a choisi de collecter les observations en provenance du registre « dématérialisé » et de les intercaler dans celles du registre papier dans leur ordre d'arrivée. Il aura fallu 6 registres papier pour stocker toutes les observations et leur Pièces Jointes. 108 observations ont été déposées sur le registre papier au cours des permanences du commissaire enquêteur ou en dehors en fonction des horaires de la mairie. J'en ai collecté bon nombre d'entre-elles dans un dossier annexe. Les 94 pages du dossier contiennent des feuilles réduites de 2 pages A4 reçues. Soit un potentiel de 180 pages de pièces jointes (+ -) reçues avec les observations. La majorité des observations concernent des historiques, des études réalisées dans le cadre du projet cœur de ville qui prouvent le classement notamment du foyer en patrimoine à restaurer. Certaines remontent jusqu'aux calendres grecques. J'ai eu le sentiment que l'enquête a été « saturée » en présence par les associations qui pour certaines sont intervenues plusieurs fois et aussi par l'abondance des documents.

Au PV de synthèse j'ai joint en annexe un tableau d'analyse (xls) qui catégorise les observations dont l'origine est issue de particuliers (132), associations (20) ou collectivités (1). 31 observations ont fait

l'objet de Pièces jointes (192 pages A4). 138 observations sont catégorisées « défavorables et critiques » au projet. 15 sont plutôt favorables

Sur l'ensemble des thèmes abordés on peut noter trois sujets de préoccupation des citoyens.

- **L'absence de social** dans la révision allégée du PLU. Ce qui est proposé ne correspond pas à leur attente. Le dossier « cœur de ville » proposé en 2024 supposait la réhabilitation du foyer en espace culturel et social. Pour cela la commune a reçu des subventions de l'état. Ce qui est proposé est en opposition totale au projet par la démolition de plusieurs édifices dont le projet du foyer est de le raser. Le futur bâtiment reconstruit proposera à l'accession à la propriété des logements de petites tailles. Une opération immobilière à la place d'un lieu culturel et social. Il a été dit à plusieurs reprises qu'il n'y a rien à Nemours pour se rassembler autour des associations. Le foyer était une belle occasion d'y pourvoir.
- **L'aspect structurel du projet du foyer.** Beaucoup de témoignages estime le projet de démolir pour construire dans cette zone du foyer sur le seul avis de la SEM est un risque considérable. Un ancien maire de la commune est venu témoigner (observation 136) qui témoigne de son désaccord sur le projet en estimant que des risques considérables existent (inondation, fondations affaiblies et déstabilisation des structures environnantes. Outre l'aspect structurel du bâtiment du foyer son emplacement dans un endroit exigü, (rue étroite déjà fortement encombrée au stationnement critique) les citoyens ne comprennent pas comment pourront accéder les 18 futurs habitants et leurs voitures dans cette zone. Encore moins les pompiers en cas de sinistre.
- **L'effacement du passé historique et architectural.** De nombreuses personnes se sont manifestées en constatant dans le projet la disparition d'édifices qui ont marqué le l'histoire de Nemours et aussi leur propre histoire pour les plus anciens. Pour certains c'est insupportable de rayer du patrimoine le foyer Dumée dont l'histoire remonte à plusieurs siècles. La pharmacie dont l'architecture s'inscrit dans l'identique des bâtiments de son époque, personne ne comprend pourquoi l'enlever si ce n'est que de créer plus de place de parking, là où les gens se plaignent déjà du trop-plein de voitures à cet endroit. Il n'y a plus qu'une pharmacie au centre-ville. Le projet de la bibliothèque suscite des questions : il n'est pas bien compris d'enlever une partie de l'ancienne mairie pour construire un bâtiment de liaison avec la bibliothèque pour faire un ensemble de médiathèque. Est-il inévitable de couper les arbres dans le parc à l'arrière de la bibliothèque. Enfin le moulin suscite beaucoup d'inquiétudes en l'absence de précision définissant le projet notamment sur le devenir des bâtiments environnants.

#### 4.4.2.1. Critères de répartition des observations déposées

##### Particuliers (133)

Beaucoup d'observations anonymes ont été classées « particuliers »

##### Associations (16)

Essentiellement celle de protection du foyer Dumée

##### Collectivité (1)

##### Pièces jointes (32)

La majorité des pièces jointes ont été déposées par les associations

##### Favorables (15) 10%

10% d'opinions favorables ont été collectées au projet de révision allégée

**Défavorables (139) 91.45% et Critiques (139) 91.45%**

Les avis défavorables et critiques proviennent d'une part de l'association de défense du foyer Dumée et de sympathisants qui se sont exprimés d'une façon radicale contre le projet global de révision allégée n°1 du PLU de NEMOURS. Certaines mettent en relief des doutes quant à l'honnêteté de la démarche : ce qui suit regroupe des arguments représentatifs recensés sur un panel représentatif d'observations :

- **Observation n° 4**
  - Pourquoi la municipalité n'a pas attendu le jugement du recours déposé en août 2024 pour cette démarche, pourquoi a-t-elle précipité la procédure sans engager un vrai échange avec les citoyens ?
  - Certains documents ne sont pas clairs comme l'avis PPA de l'ADAP concernant la fiche 8 et 41.
  
- **Observation n°23**
  - La municipalité a utilisé le foyer Dumée sous prétexte de conservation du patrimoine afin d'en faire une opération innovante et exemplaire, bénéficiant ainsi des subventions du programme « cœur de ville ». Cependant, elle a finalement abandonné cette initiative pour la transformer en un projet classique d'accèsion à la propriété. En 2019, une expertise a été menée avec le soutien du programme « cœur de ville », mais ses conclusions n'ont pas été exploitées par la municipalité. La SEM de Fontainebleau a acquis les parcelles préemptées par la ville et a souhaité mettre en œuvre un projet qui ne respecte pas le PLU actuel. En effet, ce projet ne tient pas compte de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en ne préservant pas la façade du foyer alors que cela serait possible, et il ne répond pas aux exigences réglementaires du PLU. Une promesse de vente a néanmoins été signée avec la ville. En principe, la SEM doit mener une opération d'intérêt public. Or, un projet de logements en accèsion à la propriété ne répond pas à cette exigence, d'autant plus que la ville ne dispose pas d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).
  
- **Observation n°25**
  - Il est souligné dans cette observation l'étroitesse de la rue les fenêtres envisagées sont à 1.90 m de la propriété d'en face...donc interdite par le code civil !
  - Il est souligné que les voitures qui vont accéder à ces appartements par une rue déjà encombrée et étroite.
  
- **Observation n°34**
  - Cite que les bâtiments des quatre projets font partie intégrante du patrimoine architectural et historique du centre-ville, ils doivent être conservés.
  - **Pour le foyer :**
    - Souligne l'étrangeté de la vente après avoir obtenu des subventions pour le projet « cœur de ville »
    - Une étude comparative des coûts n'a pas été réalisée entre la destruction/déblaiement/stabilisation du sol /reconstruction en zone inondable !
    - Souligne l'augmentation du trafic dans cette zone déjà encombrée, des nuisances sonores, pollution et impacts sur un sol instable.
    - Absence d'étude des risques :
      - Stabilité des sols

- Les risques inondation
    - La gestion des incendies ou accidents
  - **Moulin et pharmacie**
    - Absence de projet
    - Aucune information aux habitants sur les projets (même le propriétaire de la pharmacie a envoyé un courrier (hors délais de l'enquête) au commissaire enquêteur pour affirmer qu'il n'était pas au courant du projet de destruction.
  - **Bibliothèque**
    - Y a-t-il eu un appel d'offres ? avec logique de préserver l'unité architecturale du château musée de Nemours, de la bibliothèque et de son jardin.
  - Disparition des espaces verts associés à ces bâtiments considérés comme préoccupants étant donné le rôle crucial qu'ils jouent dans l'équilibre écologique et la qualité de vie des habitants. Quelle garantie la mairie peut-elle apporter quand à leur préservation.
- **Observation 48**
- « Je tenais à vous faire part de mon vif mécontentement s'agissant des procédés employés par la commune pour contourner l'engagement de réhabiliter le foyer Dumée, un élément pourtant central du patrimoine historique de la ville de Nemours. L'objectif est-il d'éteindre toute mémoire, de transformer Nemours en ville dortoir dénuée d'âme et de culture ? Quelle curieuse manière de veiller au bien-être de ses administrés...
  - Dans le document présentant les modalités du concours pour la réhabilitation du Foyer Dumée en 2019, il est stipulé que « l'État et les partenaires financiers du programme (Caisse des Dépôts, Action Logement, ANAH) pourront accompagner les projets des opérateurs lauréats en mobilisant leur financement au titre du programme Action Cœur de Ville. »
  - Pourquoi les financements prévus pour le Foyer ont été utilisés pour d'autres projets, comme la crêperie devant le château ? J'attire votre attention sur le fait que dans les objectifs d'Action Cœur de Ville, il y a la conception et la réalisation de « projets immobiliers innovants ».
  - Qu'y a-t-il d'innovant dans une crêperie ? je vous le demande ! Le bien commun devrait être placé au centre de vos préoccupations et missions. Détourner les fonds dédiés à un projet au profit d'intérêts particuliers n'est pas digne d'une commune ».
- **Observation n°49**
- **Question d'ordre général** : A quoi va servir cette enquête ? C'est une vraie question. Il semble que pour le foyer un projet soit bien avancé voire bouclé. Sur les 3 autres aucune information sur les intentions de la Mairie. Il a même été dit, au cours d'une réunion publique que rien n'était prévu. Donc on fait sans trop savoir pourquoi faire. Processus démocratique !
  - **Projet concernant le Foyer** : Pourquoi détruire/reconstruire et non réhabiliter. Nous n'avons aucune information sur cela. Des études ont dû être faites. Où sont-elles. Laquelle des deux opérations est financièrement la plus avantageuse. S'il faut détruire pourquoi les municipalités successives n'ont rien fait pendant près de 20 ans et ont laissé ce bâtiment qui a marqué l'histoire de notre ville se dégrader, au lieu de continuer d'en faire ce qu'il était : un lieu de rencontre, d'accueil. Le projet prévu d'une vente à une société immobilière est une aberration : Construire des logements sur une zone hautement inondable est contraire à toute raison. Cela nécessitera des travaux de fondations importants qui risquent de déstabiliser le sous-sol pour tout l'environnement. Créer plusieurs logements,

*dans une rue étroite, priorité piétons, et fermée à la circulation les jours de marché c'est créer des problèmes de circulation importants. Plusieurs projets immobiliers sont en cours sur Nemours. Est-il absolument nécessaire d'en créer un nouveau, qui plus est dans une zone à risque. Une étude sur les besoins de logements sur Nemours est peut-être à faire avant toutes choses Compte tenu de ce qu'il a été, avant que la municipalité le laisse se dégrader ; le Foyer a été un élément déterminant pour que la ville de Nemours puisse bénéficier d'Action Cœur de Ville.*

- **La Pharmacie.** *Pourquoi démolir ce bâtiment où se trouve une des plus importantes Pharmacie de Nemours et qui fonctionne très bien. Aucun projet sérieux n'a été soumis sinon que « Améliorer la perspective de la place de la République ». Quel intérêt y-at-il à cela ? Aucune réponse de la part de la Municipalité, qui a répondu au cours d'une réunion publique que : en fait il n'y a pas de projet. La place de la République est, de fait, un parking. Payant. Le projet est-il d'agrandir un tant soit peu ce parking ? Laissons cette pharmacie à sa place et s'il le faut, dans cette maison faisons quelque chose des étages qui ne sont pas utilisés. Logements par exemple. La Bibliothèque : Pas d'opposition sur un projet d'extension permettant de développer un service à la population. Mais il est nécessaire de soumettre un vrai projet ce qui n'a pas été fait à notre connaissance et de préserver des bâtiments riches d'histoire. Le Moulin : Ce bâtiment est, aussi, riche d'une histoire au cœur même de notre ville. Certes une adaptation pour une utilisation différente de sa vocation première est difficile. Mais envisager une démolition pour faire en ce lieu un hôtel de luxe est une folie totale. Mais encore une fois nous attendons une explication sérieuse sur un vrai projet. Et ce, avant toute chose.*

- **Observation n°50**

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

*Je suis atterré par les projets de la mairie sur l'avenir urbanistique et social de la ville. Pourquoi vouloir détruire un patrimoine commun qui peut se révéler remarquable si l'on s'en donne les moyens ? Pourquoi vouloir construire à outrance de nouveaux ensembles immobiliers sans se poser la question du vivre ensemble ? J'aime Nemours, je l'ai toujours aimé. Ma vie étudiante et professionnelle m'a éloigné physiquement sans jamais rompre le lien. Je vis à Paris d'où je mesure la chance et le potentiel énorme de ma ville d'enfance. J'ai convaincu tellement d'amis de venir visiter ce coin du sud seine et marnais que certains ont fini par s'y installer. Tous louent le caractère charmant et préservé de Nemours. La nature, l'architecture, le Loing, le château.... Mais quid de cette perception si l'on bétonne cette ville ? Plus jeune, ce qui nous manquait le plus à nous les adolescents était un lieu où se retrouver, un lieu convivial et ouvert à tous. J'avais fini par le trouver l'année de ma Terminale au lycée Bezout en poussant les portes du Foyer de la rue du Docteur Dumée. Enfin un lieu où l'on croisait des personnes de toute la ville, de tout horizon, de toutes conditions. Un lieu central, proche du marché, sur la route de la gare et aussi de celle qu'on appelait encore la Nationale 7. Quel magnifique outil pourrait-il être, utilisé à bon escient par une Mairie à l'écoute de ses concitoyens, à l'écoute de ses plus jeunes administrés comme de ses plus anciens. J'espère ne jamais voir le Foyer à terre, remplacé par des logements étriqués enduits de blanc, coincés entre de petites rues. Je préfère une vie sociale et associative riche et active que des logements neufs posés sur les rives des petits fossés.*

- **Observation n°51**

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

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

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

- **Observation 52**

- Détruire le foyer est proprement impensable.

Un lieu qui a plusieurs siècles d'histoire, qui a hébergé l'une des premières écoles du département. Un lieu d'entraide et culturel. Et Mme Lacroute qui veut faire du fric dessus. C'est une honte. Ma femme m'a interdit de venir en mairie pour vous dire en face ce que j'en pense. Mais je tiens à vous écrire mon sentiment. Et je soutiens moralement et financièrement l'association qui se bat contre ce projet de destruction. Ce bâtiment a une grande valeur architecturale, les murs, la façade, il donne son cachet à la rue, il pourrait être rénové grâce aux fonds d'Action cœur de Ville. Détruire un tel bâtiment d'action sociale pour reconstruire des logements privés dont le RDC sera un parking ? Est ce que vous voudriez de ça dans votre ville monsieur l'enquêteur ? Je passe souvent à pied dans la rue (pour aller au marché) et voir le RDC volets fermés ou ouvert sur un parking avec d'horribles SUV, ce n'est pas se préoccuper du bien-être des habitants, mais vouloir jouer au Monopoly (c'est ce qui se dit de plus en plus, pardonnez-moi l'expression) avec la ville. Je ne comprends d'ailleurs pas pourquoi les bailleurs de fonds d'Action cœur de Ville peuvent permettre une telle chose : il s'agit de mettre en valeur le patrimoine, pas de tout détruire. Il y a beaucoup de chose à faire en centre-ville, il faut que la mairie se bouge, mais pas pour systématiquement faire du logement neuf privé, on en a déjà assez eu : Résidence Louise ou la Résidence Belvédère, Jardins du grand pont et certains de ces projets se sont montés contre les intérêts du voisinage (j'en fais partie). Nous ne l'oublierons pas.

- **Observation n° 53**

J'ai pris connaissance des projets de destruction de plusieurs bâtiments historiques emblématiques de Nemours (le Foyer, le Moulin, la Pharmacie place de la République et la Bibliothèque) et tiens à porter à votre attention mon étonnement et mon profond désaccord avec les orientations prises par la municipalité. Je m'étonne d'abord que ces bâtiments qui ont constitués des éléments clés du dossier "Action Coeur de Ville" puissent être désormais menacés

de destruction complète ou partielle, le Foyer ayant même été lauréat du programme "Réinventons nos Coeurs de Ville". Comment un tel retournement de situation est-il possible ? A quoi ont servi les fonds alloués à ce projet ? Pourquoi la municipalité a-t-elle laissé le bâtiment se dégrader pendant toutes ces années ? Comment un projet articulé autour d'axes citoyens se transforme en une vaste opération immobilière ? En tant que nemourienne et en tant que contribuable, je souhaiterais obtenir des réponses à ces questions légitimes. J'ai fait le choix il y a quelques années de m'installer à Nemours, le charme du centre ville historique, sa taille humaine et ses vieilles pierres sont des atouts majeurs que le monde entier nous envie et qui ont fortement pesés dans ma décision. Les bâtiments historiques de Nemours méritent d'être préservés et restaurés et non pas détruits et bétonnés. Plusieurs projets portés par des citoyens proposent des alternatives très intéressantes, je souhaite que le bon sens, la concertation et surtout la transparence président aux prises de décisions concernant l'avenir de notre ville. Il serait tout à fait scandaleux de voir des fonds détournés de leur vocation initiale et un projet citoyen et fédérateur piétiné par des intérêts privés. A la lumière de ces éléments, je souhaite donc que la modification du PLU permettant la destruction de ces bâtiments soit annulée et rediscutée.

- **Observation n° 65**

Architecte du patrimoine et enseignant chercheur à l'école nationale supérieure d'architecture de Paris Belleville organise chaque année un studio de projet dans une architecture existante, avec les étudiants en 3<sup>e</sup> année de licence. Témoigne avoir comme sujet proposé par la DOTM de Seine et Marne, avoir travaillé pendant un semestre sur le foyer de la Rue du Docteur DUMEE. Les 20 étudiants se sont rendus sur place à plusieurs reprises.

Est très surpris d'apprendre qu'un projet de modification du PLU en cours pour permettre sa démolition. Cette démolition serait justifiée par son état de conservation. **Affirme que son état est normal pour un bâtiment qui n'a pas été entretenu pendant 25 ans et ne met pas en question la possibilité de le réhabiliter, comme nous l'avons démontré. Et une réhabilitation est tout à fait envisageable.**

- **Observation n°83**

La catastrophique expérience de la villa Louise devrait alerter la mairie cela relate un fiasco au niveau des ventes de logements neufs.

Le projet engendre des problèmes écologiques, bétonnisation et abatage d'arbres déstabilisation du sol

Le projet engendre une source de nuisances, sonores, pollutions

Le projet a un impact considérable sur du tissu ancien du centre historique.

Le projet provoque des inquiétudes quand aux immenses fondations en terrain inondable

- **Observation 95**

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" ?

- **Observation 98**

Cette association relate l'absence du document dans le dossier d'enquête « compte rendu de l'examen conjoint » exigé en application des dispositions de l'article L.153.34 du code l'urbanisme.

- **Observation n°114**

*Les déposants se réjouissent du projet médiathèque*

*Ne sont pas opposés au projet du moulin*

*Ne se prononce pas au projet de la pharmacie en l'absence de projet, si démolition suggère une zone piétonne plutôt qu'une zone stationnement*

*Le projet du foyer Dumée rejoint leur conclusion de souhaiter une évolution des bâtiments afin que son caractère architectural et environnemental soit préservé.*

- **Observation n° 123**

*Mentionne que Monsieur le préfet par rapport à la compatibilité au SCOT que la suppression de la fiche 18 dans l'OAP n°12 peut être incohérente avec l'action n°1 « mettre en valeur les patrimoines historiques de l'objectif 4 de l'axe E des objectifs de structuration de l'espace du document d'orientation (DOO) du SCOT ; Il semble qu'il en est de même pour le foyer DUMÉE.*

*Indique aussi l'incohérence de l'abandon dde l'action aménagement de logements avec la réalisation d'hébergement touristique...*

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

- **Observation n° 136**

*Ancien maire de NEMOURS (2001 à 2008) est venu témoigner sur la valeur patrimoniale du foyer, souligne les nombreuses décisions municipales visant à envisager une réhabilitation du bâtiment du foyer, puis l'avènement de la destruction du foyer. Manifeste son désaccord profond avec le projet de destruction du foyer. De plus souligne que des études de son époque montraient des faiblesses dans les soubassements, et que des travaux de fondations à cet endroit affaiblirait l'ensemble des bâtiments du quartier...dus aux inondations.*

## **Documents (7)**

*Ces observations mentionnent des manques de numéros de page dans les documents. Après étude la numérotation existe à toutes les pages des documents du dossier, mais l'apposition du timbre préfectoral en bas de page à quelque peu occultée le numéro sur certaines pages. Le modèle utilisé sur ce rapport en bas de page est préconisé dans les documents de grande épaisseur.*

## **Informations**

*Quelques observations mentionnent le manque d'information sur cette enquête...Pour autant la campagne publicitaire jointe en annexe montre que l'affichage réglementaire a été présent à Nemours sur les panneaux d'affichage, faut-il croire qu'ils ne sont pas lus ! les deux parutions dans la presse ont eu lieu 15 jours avant et dans les huit premiers jours du début. Ces dispositifs ont été complétés par des pages d'information sur le site internet de la mairie.*

*Au-delà de ça, bon nombre font état de surprise sur le projet de révision, notamment le changement d'orientation du foyer Dumée. La pharmacie, beaucoup se demande pourquoi la raser et pour quel projet. Les propriétaires ont fait parvenir un courrier « classé hors délais » et non comptabilisé dans le PV de synthèse et pour autant il ajoute de l'inquiétude sur le manque d'information qui règne autour de ces projets.*

*Pharmacie NEMOURS*

*Courriel de Philippe SERVANT : Pharmacie NEMOURS 03/03/25 17 : 34*

« Nous voulions vous informer qu'en tant que propriétaire de la Pharmacie (dans la famille depuis 1949) rue Gaston Darley à NEMOURS nous n'avons pas été prévenus de l'enquête publique ».

### **Stationnement (12)**

Les observations qui mentionnent les problèmes de stationnement sont les intervenants en opposition au projet du foyer Dumée. Il y a déjà des problèmes de stationnement aujourd'hui comment faire entrer 18 voitures potentielles de plus, voire plus si des propriétaires en ont plusieurs dans cette rue déjà si étroite.

### **Circulation (25)**

Les observations qui mentionnent les problèmes de circulation sont les intervenants en opposition au projet du foyer Dumée. (94 %) Il y a déjà des problèmes de circulation aujourd'hui comment résoudre ce problème en faisant entrer 18 voitures potentielles de plus, voire plus si des propriétaires en ont plusieurs, dans cette rue déjà si étroite. Le problème d'accès pompiers est cité, ambulances et éboueurs aussi qui s'ajoute à la situation actuelle. La restauration du foyer comme il était envisagé en 2024 et pour lequel la commune a touché des subventions pour créer un centre social et culturel n'engendrerait pas de problèmes de circulation.

### **Ecologie**

C'est le projet de la médiathèque qui a concentré quelques observations sur la protection des arbres dans la partie parc derrière l'ancienne mairie et bibliothèque. C'est en véritables défenseurs de ces arbres séculaires qu'ils ont manifestés leurs observations. Tout doit être fait pour les protéger. Ce qui n'apparaît pas dans les fiches de l'OAP modifiées.

#### **Fiche 18 Pharmacie (108) 71%**

L'étonnement de la population constatant la possible démolition de la pharmacie.

#### **Fiche 41 Foyer Dumée (143) 94%**

Au-delà de ce qui est dit plus haut il faut retenir que le foyer Dumée est un centre historique attaché au cœur des habitants de Nemours. Ils constatent que le projet de la révision va balayer ce centre historique pour des logements alors qu'un projet de réhabilitation avait été annoncé avec le projet cœur de ville. Le changement d'orientation créé le doute chez les habitants.

#### **Fiche 08 Bibliothèque (103) 67.7%**

Ce projet est probablement le moins critiqué de tous car il porte un projet culturel et social au cœur de la ville. Toutefois classé défavorable à près de 70% à cause de la rubrique « projet révision allégée ».

#### **Fiche 43 Moulin (103) 67.7%**

Ce projet est probablement le moins critiqué de tous car il porte un projet satisfaisant au cœur de la ville. Toutefois classé défavorable à près de 70% à cause de la rubrique « projet révision allégée ».

#### **Projet de révision (148) 97.4%**

Le refus global de la révision allégée n°1 du PLU de NEMOURS a été mentionné de nombreuses fois dans les observations sans donner plus de détails.

#### **4.4.3. Les visites du public aux permanences**

Les visites du public ont été denses. J'ai été très sollicité au cours des 4 permanences, par un public motivé à défendre les vieux quartiers de Nemours. Le foyer Dumée a concentré 143 /152 observations, la pharmacie 107, la bibliothèque 106, le moulin 103. Le projet de révision a quant à lui en a concentré 147. Une observation a pu être classée pour ou contre le projet et être catégorisée parmi les quatre sujets de la révision ou selon le point abordé par l'un des thèmes suivants : document – information – stationnement – circulation – écologie.

#### **4.4.4. Le climat général de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'organisation avec le service de l'urbanisme et l'accueil de la mairie. Le public qui s'est présenté a pu s'exprimer dans de bonnes conditions et en toute liberté.

#### **4.4.5. Les modes d'enregistrement des observations au cours de l'enquête**

Les observations ont été collectées en mairie au fil de l'eau selon

#### **4.4.6. Le procès-verbal de synthèse**

Le vendredi 28 février 202, j'ai remis un procès-verbal de synthèse au service urbanisme de la mairie dont une copie est jointe en annexe. il y était annexé deux documents :

1. Un fichier Xls permettant le classement de toutes les observations (152) dans les rubriques retenues.
2. Un document récapitulatif de toutes les copies des pièces jointes (192 pages A4)

#### **4.4.7. Le mémoire en réponse**

Le 14 mars 2025 j'ai réceptionné le mémoire en réponse de la mairie.



**NEMOURS**

Le Maire

Vice-Présidente de la Région Ile-de-France

Ancienne députée de Seine-et-Marne

M. Christian HANNEZO

18 Rue de By

77810 THOMERY

Nemours, le 14/03/2025.

Objet : Enquête publique Révision Allégée n°01 du PLU de Nemours – réponse au PV de synthèse

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique pour la Révision Allégée n°01 du Plan Local d'Urbanisme de Nemours, qui s'est déroulée en mairie, du 20/01/2025 au 21/02/2025, vous avez remis au service urbanisme, le 28/02/2025 :

- Le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique,
- L'annexe 1 au PV de synthèse reprenant les 152 observations du public,
- L'annexe 2 au PV de synthèse constituée de copies de pièces jointes des observations déposées (ce document vient compléter l'annexe1)

Vous trouverez en pièces jointes, le mémoire en réponse au procès-verbal ainsi que le l'annexe 1 complétée par la commune pour répondre aux 152 observations.

Dans l'attente de vos conclusions, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

 Valérie LACROUTE  


Département de Seine-et-Marne

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"*

**Mémoire en réponse au procès-verbal de  
synthèse du commissaire enquêteur**

*Le présent mémoire vient détailler les réponses apportées par la Mairie de Nemours dans le cadre des remarques et questions formulées par Monsieur Christian HANNEZO, désigné commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nemours, au sein de son procès-verbal de synthèse remis à la commune le vendredi 28 février 2025.*

*En annexe de ce présent mémoire, la commune de Nemours a détaillé ses réponses aux 152 observations faites au cours de l'enquête publique, qui s'est déroulée du lundi 20 janvier 2025 au vendredi 21 février 2025.*

- 1) Le maître d'œuvre peut-il apporter des éléments de réponses qui ont conduit la municipalité à ne pas suivre le programme Cœur de ville du Foyer Dumée et à envisager la construction d'appartements neufs dans un contexte immobilier déjà contesté. Des programmes antérieurs cités dans les observations (villa Louise) sont sujets à critiques, une densité de population de Nemours citée dans le PLU en régression, destinée le projet à un avenir incertain ?**

Le contexte général d'Action Cœur de Ville :

Il semble important de rappeler, en amont, le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, mis en place par l'Etat avec pour objectif de redynamiser les centres-villes des communes moyennes et ainsi renforcer leur attractivité. Dans ce cadre, 222 villes françaises ont été désignées, sur la base de critères socio-économiques et de leurs besoins de redynamisation, avec le soutien de l'Etat, les acteurs économiques locaux ainsi que des associations. A l'échelle nationale, l'Etat a mobilisé un budget de 5 milliards d'euros sur cinq ans, pour soutenir ce programme. **Ces fonds sont uniquement destinés au financement des études préalables à la mise en œuvre des plans d'actions.** Il ne s'agit pas de financer les opérations découlant de ces études.

Concernant la ville de Nemours, la convention cadre a été signée le 16 octobre 2018. Elle définit les modalités de mise en œuvre du programme, avec une phase d'initialisation (études préalables) et une phase de déploiement (actions opérationnelles). La durée maximale du programme est fixée jusqu'au 15 avril 2025. Un avenant a été signé en décembre 2023 pour couvrir une plus longue période (2023-2026) et ainsi réactualiser le programme opérationnel en tenant compte d'évolutions (abandon de certaines actions, nouvelles propositions, etc.).

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

- En 2021, la SEM du Pays de Fontainebleau propose à la commune de Nemours un programme immobilier comprenant le Foyer Dumée et l'assiette foncière du 10-12 rue Dumée.
- En novembre 2021, la SEM transmet une proposition d'acquisition des deux bâtiments pour un montant de 550 000 €.
- En Avril 2022, le Conseil Municipal a décidé par délibération de céder à la SEM le foncier concerné pour la réalisation du projet immobilier de 25 logements.

Pour établir le projet et le programme de logements, la SEM s'est appuyée sur les conclusions de l'étude pré-opérationnelle de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU), qui souligne les points suivants :

- Constat d'une offre de logements inadaptées (trop petits) aux besoins des ménages, limitant de fait l'attractivité résidentielle du secteur ;
- Logements souvent dégradés et trop chers pour répondre aux attentes du marché ;

Ces éléments sont les signes d'une part d'un parc de logements en décrochage par rapport au reste du marché immobilier, qui se spécialise autour d'une offre sociale de fait, et d'autre part d'un parc de logements dont l'usage a été reconverti, avec des divisions non souhaitables (copropriétés).

Dans ce contexte et au regard de l'ensemble des éléments ci-avant détaillés, il apparaît donc évident que le projet porté par la SEM du Pays de Fontainebleau répond aux besoins et aux attentes clairement identifiées dans le centre-ville, en matière de diversification de l'offre de logements mais aussi de son adaptation à des caractéristiques spécifiques.

La suppression de la fiche n°41 de l'OAP n°12 du PLU de Nemours vient ainsi lever des contraintes qui compromettent la concrétisation d'un projet immobilier nécessaire pour le dynamisme du centre-ville de Nemours.

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

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

**2) Concernant le Moulin et la Pharmacie, et en l'absence de projets concrets, qu'est-ce qui motive la modification de leur fiche dans le PLU ?**

Pour rappel, la commune de Nemours a initié la procédure de révision allégée n°1 du PLU afin que les projets de développement soient en cohérence avec les dispositions réglementaires du PLU.

Pour ce faire, la commune a entrepris une analyse approfondie de l'OAP n°12 qui comprend 43 fiches dont une fiche pour le Moulin et une pour la pharmacie.

Pour la fiche du Moulin (n°43) : une modification est proposée.

Le site des Moulins est un site structurant pour le développement et le rayonnement de la ville de Nemours et partie intégrante du programme Action Cœur de Ville. Son développement doit être pensé dans sa globalité et en connexion avec le centre-ville.

Aussi, la modification de la fiche n°43 permettra de réhabiliter ou de réaménager les silos en préservant les éléments caractéristiques du bâtiment principal du Moulin.

Bien que le projet hôtelier n'ait pas abouti, cette modification de la fiche n°43 permettra de poursuivre la réflexion sur le site du Moulin et ainsi rendre possible des projets innovants tout en préservant ce patrimoine local acquis par la commune de Nemours en 2014.

Pour la fiche de la Pharmacie (n°18) : une suppression est proposée

La pharmacie se situe sur la place de la République, lieu important du cœur de ville.

Une étude d'aménagement de cette place et du parvis de l'Eglise a été inscrite dans le programme Action Cœur de Ville qui portera sur son fonctionnement (stationnement, circulation, accès). Il s'agira de réfléchir à son aménagement dans la globalité.

Aussi, la suppression de cette fiche offrira à la commune l'opportunité de repenser l'aménagement de la Place de la République grâce aux conclusions de l'étude prévue.

Cette réflexion d'aménagement se fera en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France. Pour rappel, le respect du patrimoine historique et architectural de Nemours est garanti par l'existence du périmètre de protection autour des Monuments Historiques.

Il est à noter que cette réflexion d'aménagement n'impliquera pas automatiquement la disparition de la pharmacie.

Pour éviter les coûts induits d'une prochaine révision du PLU, la commune de Nemours a choisi d'inclure les fiches n°18 (la Pharmacie) et n°43 (les Moulins) dans cette révision, même si les projets associés ne sont pas encore définis.

Cette décision reflète une volonté de planification pour accompagner les projets futurs sur le site du Moulin et de la place de la République.

**3) Pourquoi les financements prévus pour le Foyer ont-ils été utilisés pour d'autre projet, comme la crêperie devant la Château ?**

Pour rappel, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, AUCUN financement n'existe pour la réalisation de travaux quel qu'ils soient, Foyer Dumée et Crêperie compris.

Le projet de la crêperie situé dans le périmètre du programme Action Cœur de Ville a fait l'objet d'une acquisition et d'une réhabilitation en cours par la commune de Nemours. Le montant total des travaux est financé à 50 % par la Région Ile de France, à 20 % par le Département de Seine-et-Marne et à 30% par la Ville de Nemours (environ 200 000 €).

**4) Le porteur de projet peut-il apporter des éléments de compréhension à la phrase suivante : « L'Architecte des Bâtiment de France dit : la suppression de la fiche 41 vise à permettre la démolition du « Foyer Dumée » inoccupé depuis de nombreuses années. Dans le même esprit que pour la fiche 8, cette démolition peut être autorisée pour des motifs d'architecture, de sécurité ou de salubrité sans pouvoir pour autant être imposée. »**

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

- 5) Comment expliquer que la notice explicative évoque la réalisation d'hébergements touristiques alors que la convention cadre signée le 18 octobre 2018 et son avenant n°2 indiquent en particulier que l'action d'aménagement des logements du Moulin en gîte / hébergements touristiques est abandonnée dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » 2023-2026, ce qui paraît incohérent. Le projet de révision du PLU semble compatible avec « Action Cœur de Ville » ; cette incohérence doit être expliquée ?

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

Dans le cadre de l'étude de reconversion du site des Moulins en 2019, plusieurs fiches actions ont été intégrées dans le programme Action Cœur de Ville dont une fiche pour un hébergement touristique de type « gîte » dans le bâtiment cité ci-dessus.

En accord avec les partenaires du programme Action Cœur de Ville, cette fiche « hébergement touristique de type gîte » a été abandonnée dans l'avenant n°2 car les négociations avec le propriétaire n'ont pas abouti.

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

- 6) Dans son courrier, le Préfet indique la probable incohérence par rapport à la compatibilité au SCOT que la suppression de la fiche n°18 peut être en incohérence avec l'action 1 « mettre en valeur les patrimoines historiques » de l'objectif 4 de l'axe E des objectifs de structuration de l'espace du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT. Qu'est-ce qui a justifié les choix aboutissant à cette incohérence ?

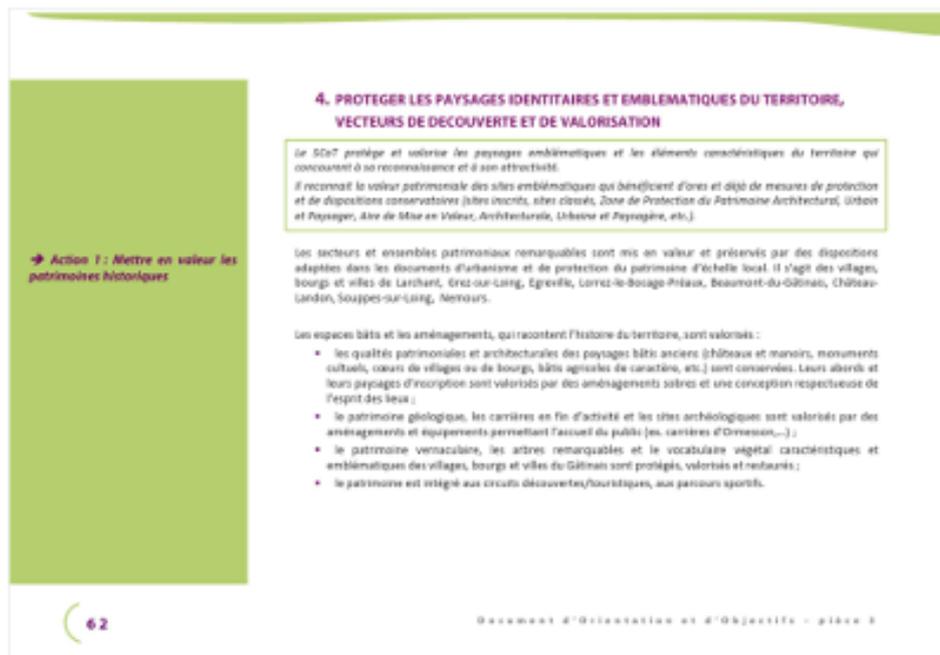


Figure 1 - Extrait du DOO du SCoT Nemours-Gâtinais

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

- Fiche n°8 : le réajustement du périmètre d'application de l'OAP n°12 permet le développement d'une offre d'équipements de qualité et adaptée aux besoins de la population, avec la création d'une médiathèque en lieu et place de l'actuelle bibliothèque ;
- Fiche n°18 : le SCoT fixe un objectif de « promotion d'une urbanisation respectueuse de l'identité rurale du territoire », dont l'action n°6 envisage de « Valoriser les traversées urbaines et leurs paysages d'accompagnement ». A terme, le réaménagement de la place de la République dont la réflexion est en cours par la commune de Nemours, va permettre de répondre à cet objectif, qui indique que « la recherche de la qualité paysagère des espaces urbains constitue une assise pour le développement et l'attractivité économique, le bien être des habitants et des usagers du territoire », en exigeant notamment la maîtrise de la qualité urbaine et architecturale des projets de constructions, mais aussi un traitement qualitatif des espaces publics et des espaces de circulation.

8

Révision allégée n°1 du PLU de Nemours

Réponse au procès-verbal du commissaire enquêteur

- Fiche n°41 : au regard du projet porté par la SEM du Pays de Fontainebleau, le parc de logements disponibles au sein du centre-ville va être diversifié, avec une offre de logements adaptés ;
- Fiche n°43 : le site des Moulins apparaît comme un espace privilégié pour une valorisation touristique de la commune et de ses atouts.

**7) En référence à l'avis de la DDT : le maître d'œuvre peut-il apporter des éléments de réponse à la levée des réserves demandées par la DDT sur les points ci-dessus (a-b-c-d) ?**

Les réserves « a » (fiche n°8), « b » (fiche n°41) et « c » (fiche n°43) ont bien été prises en compte par la commune de Nemours. A ce stade, c'est-à-dire en phase « planification », il est difficile d'intégrer directement lesdites réserves. Les études complémentaires et points de vigilance soulignés par la DDT seront pris en compte en phase « opérationnelle » des différents projets lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

La réserve « d » correspond à la fiche n°18, relative au bâtiment de la Pharmacie. La suppression de la fiche n°18 dans le cadre de la présente révision allégée n°1 du PLU est maintenue. Cela offrira à la commune l'opportunité de repenser l'aménagement de la Place de la République.

Cette réflexion d'aménagement se fera en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France. Pour rappel, le respect du patrimoine historique et architectural de Nemours est garanti par l'existence du périmètre de protection autour des Monuments Historiques.

Il est à noter que cette réflexion d'aménagement n'impliquera pas automatiquement la disparition de la pharmacie.

**8) En référence à l'avis de l'ABF : comme demandé ci-dessus, qu'est-il envisagé comme étude pour démontrer l'absence d'intérêt architectural, historique ou urbaine de la maison ?**

Pour précision : la remarque de l'ABF porte sur la fiche n°18 relative à la pharmacie.

Ce bâtiment n'est ni inscrit, ni classé, à l'inventaire des Monuments historiques, référencés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

La réflexion d'aménagement se fera, comme indiqué précédemment, en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France. Pour rappel, le respect du patrimoine historique et

architectural de Nemours est garanti par l'existence du périmètre de protection autour des Monuments Historiques.

Il est entendu qu'aucun projet ne se fera sans étude préalable, sans un diagnostic complet intégrant une analyse réglementaire et patrimoniale.



## 5. ANNEXES

### 5.1. Procès-verbal de synthèse

ARRETE DU MAIRE 2024 31 DU 05 12 2024 ENQUETE PUBLIQUE REVISION ALLEGEE N°1 PLU DE NEMOURS

**Département de Seine-et-Marne**  
**Enquête publique**  
**Révision allégée n°1**  
**du PLU de la commune de Nemours**

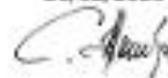


### *Procès-verbal de synthèse*

Enquête publique du lundi 20 01 2025 à 09h00 au vendredi 21 02 2025 de 14h00 à 17h00

Modification de l'OAP n° 12 « Valorisation du patrimoine »

Le Commissaire enquêteur  
Christian HANNEZO  
28/02/2025



## Sommaire

<b>1</b>	<b>Généralités</b>	<b>3</b>
	1.1 Finalité du PV de synthèse	3
	1.2 Cadre législatif	3
	1.3 Contexte réglementaire	4
<b>2</b>	<b>Le PLU de Nemours</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Le projet de révision</b>	<b>5</b>
	3.1 La procédure de révision	6
	3.2 Consultation de la Mrae	6
	3.3 Compatibilité du projet avec le Scot	7
	3.4 Compatibilité du projet avec le PADD	7
	3.5 Compatibilité du projet le programme cœur de ville	7
	3.6 Contraintes locales	8
	3.7 Avis de la BDT	8
<b>4</b>	<b>Résultats de l'enquête</b>	<b>9</b>
	4.1 Intervention du public	9
	4.2 Réception des observations	9
	4.3 Bilan	10
	4.4 Questionnement au maître d'oeuvre	12

## 1. Généralités

### 1.1. Finalités du procès-verbal de synthèse

Le présent procès-verbal de synthèse rend compte, au maître d'œuvre de l'application de l'arrêté de l'enquête publique (n°2024-31 du 05 12 2024) portant sur :

- La révision allégée du PLU de la commune de NEMOURS ;
- Du déroulement de l'enquête conformément à l'arrêté communal, et aux autres documents de référence, notamment le code de l'urbanisme.
- Il fait état des observations reçues par le public et des questions posées et de leur attente.
- Il fait état des avis donnés par les Personnes Publiques Associées (PPA) sollicitées par le maire pour avis, sur les documents constituant le dossier d'enquête.

En réponse à ce procès-verbal, le maître d'œuvre est tenu d'établir un mémoire en réponse sous quinze jours. Au regard des réponses données, notamment sur les écarts réglementaires et sur les doléances du public, le commissaire enquêteur établira son avis joint au rapport d'enquête.

### 1.2. Cadre législatif

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

L'article R 123-18 du code de l'environnement précise que dès la fin de l'enquête et la récupération des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal. Le responsable de projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

### **1.3. Contexte réglementaire**

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

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

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

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

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

### **2. le PLU de NEMOURS**

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

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

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

3. **Le projet de révision allégée** (extrait de l'avis de la DDT qui propose l'avis technique suivant sur le projet)

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

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

**Cette identification entraîne :**

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

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

**Fiche 8 : ancienne mairie et bibliothèque**

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



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



**Fiche 41 ; ancien foyer - 7 rue Dumée et rue de la Bredauche** —**Fiche supprimée** pour permettre la démolition du bâtiment inoccupé depuis 15 ans en vue de créer 1 immeuble à usage d'habitation de 78 logements (lot1). Ce projet vient en complément du projet de démolition/reconstruction d'un bâtiment d'habitation de 13 logements situé en face, dans la même rue (lot 2). La SEM Pays de Fontainebleau est maître d'ouvrage.



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



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

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

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

### **3.2. Consultation de l'autorité environnementale L'autorité environnementale**

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

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

### **3.3. Compatibilité du projet de révision avec le SCOT**

- **Fiche 8** : fiche modifiée pour permettre la création d'une médiathèque. Cette modification permet de répondre à l'action 7 « renforcer les capacités de développement des équipements du pôle de Nemours » de l'axe E des objectifs d'aménagement et d'urbanisme du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT.

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

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

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

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

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

### **3.4. Compatibilité du projet de modification avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur**

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

### **3.5. Compatibilité avec le programme « Action Cœur de Ville (ACV)»**

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

Il s'agit plus particulièrement des actions suivantes :

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

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

### **3.6. Contraintes locales**

- **Fiche 8** – Inondations La hauteur de la crue du Loing de 2016 devra être intégrée et prise en considération dans le projet.

- **Fiche 18** – Projet d'aménagement de la place Ce dernier n'est actuellement pas connu. Il serait plus opportun d'envisager le déclassement patrimonial d'un bâtiment central et pivot en ayant connaissance du projet d'aménagement de l'ensemble de l'espace public.

- **Fiche 43** - Natura 2000 et inondations Les silos du moulin jouxtent la zone Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain » FR 7702005. La MRAE n'a pas soumis la révision à une évaluation environnementale, cependant les impacts et incidences des travaux et projet de requalification du moulin sur cette zone devront être pris en compte et l'évaluation des incidences réalisée. De plus, la hauteur de la crue du Loing de 2016 devra être intégrée et prise en considération dans le projet.

- **Fiche 41** - Associations locales et inondations

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

### **3.7. Conclusion : avis favorable de la DDT avec les réserves suivantes :**

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

- la suppression de la fiche n° 41 pour la réalisation d'un immeuble d'habitation de 78 logements ; l'avis de l'ABF devra être intégré et la hauteur des bâtiments pourra être interrogée au regard du caractère étroit de la voirie. De plus, la hauteur de la crue du Loing de 2016 devra être intégrée et prise en considération dans le projet en référence à l'atlas cartographique des zones réglementaires projetées

ARRETE DU MAIRE 2024 31 DU 05 12 2024 ENQUETE PUBLIQUE REVISION ALLEE N°1 PLU DE NEMOURS

sur les événements de 2016 à enjeu et zonage réglementaire du PPRI en vigueur, adressé par courrier aux communes le 16/11/2018.

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

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

#### 4. résultats de l'enquête

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

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

- Lundi : de 08H30 à 12H00 ET 13H30 à 17H15
- Mardi de 08H30 à 12H00 ET 13H30 à 17H15
- Mercredi : de 08H30 à 12H00 ET 13H30 à 17H15
- Vendredi : de 08H30 à 12H00 ET 13H30 à 17H15
- Samedi : de 08h30 à 12h00
- Ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur

Il a été décidé par la commune de mettre le dossier à disposition du public en version papier à la mairie aux heures d'ouverture et un registre dématérialisé à l'adresse [www.nemours.fr](http://www.nemours.fr)

#### 4.1. Le public pourrait consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur un registre dématérialisé à l'adresse : [urbanisme@ville-nemours.fr](mailto:urbanisme@ville-nemours.fr)

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

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

L'ordre des numéros dans le tableau d'analyse en annexe de ce PV correspond à l'ordre d'arrivée.

Compte tenu du nombre d'observations et d'annexes jointes (annexe 2 au présent PV) il aura été nécessaire d'ouvrir 5 registres.

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

1. Le 20 janvier 2025 de 09h00 à 12h00
2. Mercredi 05 février 2025 de 14h00 à 17h00
3. Le 15 février 2025 de 09h00 à 12h00
4. Le 21 février 2025 de 14h00 à 16h30

**4.2. Réception des observations du public**

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

Observations consignées	Registre n°1	Registre n°2	Registre n°3	Registre n°4	Registre n°5	Registre n°6	TOTAL
- Sur le registre papier	18	21	31	24	30	4	108
- Par mail	1	10	10	8	4	0	43
- Par courrier	0	0	0	1	0	0	1
<b>Total des observations</b>	<b>19</b>	<b>31</b>	<b>41</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>4</b>	<b>152</b>

**4.3. Le bilan est le suivant :**

- 152 observations au total
- 108 sur le registre papier
- 43 reçus par Emails
- 1 par courrier

**Observations du commissaire enquêteur**

16 observations ont été déposées par des associations et 42 ont été déposées avec un polycopié identique (avec le terme de révision simplifiée) provenant de l'association de défense du foyer Dumée. On peut considérer que 58 observations proviennent d'associations soit 32 % des observations déposées. C'est un véritable collectif organisé qui s'est manifesté au cours de cette enquête. Dans le cas présent il s'agit de révision allégée du PLU. (La modification simplifiée d'un PLU correspond à un autre statut d'enquête). J'ai joint à ce PV de synthèse (en annexe) un tableau d'analyse qui permet de classer chaque observation (origine – pour ou contre – point abordé – catégorie d'observation).

J'ai été très sollicité au cours des 4 permanences, par un public motivé à défendre les vieux quartiers de Nemours. Le foyer Dumée a concentré 143 /152 observations, la pharmacie T07, la bibliothèque, T06 le moulin T03. Le projet de révision a quant à lui concentré 147. Une observation a pu être classée pour ou contre le projet et être catégorisée parmi les quatre sujets de la révision ou selon le point abordé par l'un des thèmes suivants : document – information – stationnement – circulation – écologie.

Le maire a choisi de collecter les observations en provenance du registre « dématérialisé » et de les intercaler dans celles du registre papier dans leur ordre d'arrivée. Il aura fallu 6 registres papier pour stocker toutes les observations et leur Pièces Jointes. 108 observations ont été déposées sur le registre papier au cours des permanences du commissaire enquêteur ou en dehors en fonction des horaires de la mairie. J'en ai collecté bon nombre d'entre-elles dans un dossier annexe. Les 94 pages du dossier contiennent des feuilles réduites de 2 pages A4 recto. Soit un potentiel de 180 pages de pièces jointes (+/-) reçues avec les observations. La majorité des observations concernent des historiques, des études réalisées dans le cadre du projet cœur de ville qui prouvent le classement notamment du foyer en patrimoine à restaurer. Certaines remontent jusqu'aux calendres grecques. J'ai eu le sentiment que l'enquête a été « saturée » en présence par les associations qui pour certaines sont intervenues plusieurs fois et aussi par l'abondance des documents.

La première partie du tableau d'analyse catégorise les observations dont l'origine est issue de particuliers (132), associations (20) ou collectivités (1). 31 observations ont fait l'objet de Pièces jointes (192 pages A4). 138 observations sont catégorisées « défavorables et critiques » au projet. 15 sont plutôt favorables

Sur l'ensemble des thèmes abordés on peut noter trois sujets de préoccupation des citoyens.

- **L'absence de social dans la révision allégée du PLU.** Ce qui est proposé ne correspond pas à leur attente. Le dossier « cœur de ville » proposé en 2024 supposait la réhabilitation du foyer en espace culturel et social. Pour cela la commune a reçu des subventions de l'état. Ce qui est proposé est en opposition totale au projet par la démolition de plusieurs édifices dont le projet du foyer est de le raser. Le futur bâtiment reconstruit proposera à l'accession à la propriété des logements de petites tailles. Une opération immobilière à la place d'un lieu culturel et social. Il a été dit à plusieurs reprises qu'il n'y a rien à Nemours pour se rassembler autour des associations. Le foyer était une belle occasion d'y parvenir.
- **L'aspect structurel du projet du foyer.** Beaucoup de témoignages estime le projet de démolir pour construire dans cette zone du foyer sur le seul avis de la SEM est un risque considérable. Un ancien maire de la commune est venu témoigner (observation 136) qui témoigne de son désaccord sur le projet en estimant que des risques considérables existent (inondation, fondations affaiblies et déstabilisation des structures environnantes. Outre l'aspect structurel du bâtiment du foyer son emplacement dans un endroit exigu (rue étroite déjà fortement encombrée au stationnement critique) les citoyens ne comprennent pas comment pourront accéder les 18 futurs habitants et leurs voitures dans cette zone. Encore moins les pompiers en cas de sinistre.
- **L'effacement du passé historique et architectural.** De nombreuses personnes se sont manifestées en constatant dans le projet la disparition d'édifices qui ont marqué l'histoire de Nemours et aussi leur propre histoire pour les plus anciens. Pour certains c'est insupportable de rayer du patrimoine le foyer Dumée dont l'histoire remonte à plusieurs siècles. La pharmacie dont l'architecture s'inscrit dans l'identique des bâtiments de son époque, personne ne comprend pourquoi l'enlever si ce n'est que de créer plus de place de parking. Là où les gens se plaignent déjà du trop-plein de voitures à cet endroit. Il n'y a plus qu'une pharmacie au centre-ville. Le projet de la bibliothèque suscite des questions : Il n'est pas bien compris d'enlever une partie de l'ancienne mairie pour construire un bâtiment de liaison avec la bibliothèque pour faire un ensemble de médiathèque. Est-il inévitable de couper les arbres dans le parc à l'arrière de la bibliothèque. Enfin le moulin suscite beaucoup d'inquiétudes en l'absence de précision définissant le projet notamment sur le devenir des bâtiments environnants.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'organisation avec le service de l'urbanisme et l'accueil de la mairie. Le public qui s'est présenté a pu s'exprimer dans de bonnes conditions et en toute liberté.

#### **4.4. Questionnement au maître d'œuvre.**

Ces questions sont issues des observations au PJ. Lorsqu'un numéro apparaît, il correspond à une observation au PJ des annexes du présent PV.

**Q1 : (réf 43 - 83) le maître d'œuvre peut-il apporter des éléments de réponses qui ont conduit la municipalité à ne pas suivre le programme cœur de ville du foyer Dumée et à envisager la construction d'appartements neufs dans un contexte immobilier déjà contesté. Des programmes antérieurs cités dans les observations (villa Louise) sont sujet à critiques, une densité de population de Nemours citée dans le PLU en régression, destine le projet à un avenir incertain ?**

**Q2 : (réf 34) concernant le moulin et la pharmacie, et en l'absence de projets concrets qu'est-ce qui motive la modification de leur fiche dans le PLU ?**

**Q3 : (réf 48) pourquoi les financements prévus pour le foyer ont-ils été utilisés pour d'autres projets, comme la crêperie devant le château ?**

**Q4 : (réf: 98) le porteur de projet peut-il apporter des éléments de compréhension à la phrase suivante ? : « l'architecte des Bâtiments de France dit : la suppression de la fiche 41 vis à permettre la démolition du « foyer Dumée » inoccupé depuis de nombreuses années. Dans le même esprit que pour la fiche 8, cette démolition peut être autorisée pour des motifs d'architecture, de sécurité ou de salubrité sans pouvoir pour autant être imposée »**

**Q5 : (réf 123) Comment expliquer que la notice explicative évoque la réalisation d'hébergements touristiques alors que la convention cadre signée le 18 10 2018 et son avenant n° 2 indique en particulier que l'action aménagement des logements du moulin en gîte hébergements touristiques est abandonnée dans le cadre du programme « action cœur de ville » 2023 – 2026, ce qui paraît incohérent. Le projet de révision du PLU semble compatible avec « action cœur de ville » cette incohérence doit être expliquée ?**

**Q6 : (réf 123) dans son courrier le préfet indique la probable incohérence par rapport à la compatibilité au SCOT que la suppression de la fiche 18 peut-être en incohérence avec l'action 1 « mettre en valeur les patrimoines historiques » de l'objectif 4 de l'axe E des objectifs de structuration de l'espace du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du ScOT. Qu'est-ce qui a justifié les choix aboutissant à cette incohérence ?**

**Q7 La direction départementale des territoires sollicitée pour l'enquête donne sa réponse**

Conclusion : avis favorable avec les réserves suivantes :

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

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

**ARRETE DU MAIRE 2024 31 DU 05 12 2024 ENQUETE PUBLIQUE REVISION ALLEE N°1 PLU DE NEMOURS**

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

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

**Q7 (réf réponse DDT) le maître d'œuvre peut-il apporter les éléments de réponse quant à la levée des réserves demandées par la DDT sur les points ci-dessus (a-b-c-d) ?**

**PPA Réponse Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France**

- La suppression de la fiche n°18 vise à permettre un aménagement qualitatif de la Place de la République en autorisant la démolition de l'immeuble de la pharmacie du Marché. Toutefois, le plan d'intendance de la ville, dans sa version de 1782, montre à cet emplacement une halle qui venait clore la perspective en façade sud de la place. L'immeuble apparaît sous sa forme actuelle sur la 2ème édition du plan du Cadastre napoléonien produit dans le deuxième quart du XIXème siècle. Le détail de son architecture montre cependant qu'il pourrait s'agir d'une construction du XVIIIème siècle surélevée au XIXème siècle. Elle pourrait ainsi être soit un vestige de la halle, soit une construction qui y était accolée. **Quoi qu'il en soit, cet édifice présente l'intérêt de fermer la place de la République, qui viendrait autrement « se dissoudre » dans l'élargissement de la rue Gautier 1er.** Le secteur conserve de la sorte plusieurs dispositions urbaines qui ont perduré depuis la période médiévale, modifiées au cours du temps, qu'il convient de valoriser ou d'exploiter.

Ce faisant, la démolition de l'immeuble de la pharmacie ne pourrait s'envisager que sous la réserve d'une étude historique et urbaine du secteur compris entre la rue de Paris et la place Jean Jaurès, qui démontrerait l'absence d'intérêt architectural, historique ou urbain de la maison, et qui justifierait la nécessité de regrouper la place de la République, de création probablement plus récente, avec l'élargissement de la rue Gautier 1er pour proposer un aménagement cohérent et qualitatif de l'ensemble

**Q8 Comme demandé ci-dessus, qu'est-il envisagé comme étude pour démontrer l'absence d'intérêt architectural, historique ou urbain de la maison ?**

## 5.2. Publicité de l'enquête

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE      ARRONDISSEMENT DE FONTAINEBLEAU      REPUBLIQUE FRANÇAISE



**NEMOURS**

Le Maire  
Vice-Présidente de la Région Ile-de-France  
Ancienne députée de Seine-et-Marne

M. Christian HANNEZO  
Commissaire enquêteur pour la  
Révision Allégée du Plan Local  
d'Urbanisme de Nemours

Nemours, le 10/02/2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Veuillez trouver ci-dessous le récapitulatif des modalités de publicité mis en œuvre par la commune :

- L'affichage de l'avis d'enquête publique dans les panneaux municipaux (PV ci-joint de la police municipale) 15 jours avant le début de l'enquête.
- L'affichage de l'avis d'enquête publique sur des panneaux rigide avec le QRcode dans différents lieux de la commune (PV ci-joint de la police municipale)
- La publication sur le site internet de la ville, du dossier d'enquête publique, 15 jours avant.
- Les insertions presse, dans deux journaux locaux :
  - o Le Grand Parisien du 03/01/2025
  - o La République de Seine-et-Marne du 06/01/2025
  - o La République de Seine-et-Marne du 24/01/2025
  - o Le Grand Parisien du 27/01/2025
- Le bulletin municipal « Nemours Infos », numéro de janvier,
- Les post Facebook de la ville, des 17/01/2025 et 06/02/2025,
- Le panneau d'information numérique implanté devant l'Hôtel de Ville, côté Rue de Paris. Le message est actif depuis le 03/01/2025.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Valérie LACROUTE

DEPARTEMENT Seine et Marne (77)  
Police Municipale de Nemours



**NEMOURS**

39 Rue du Dr Choppy  
77140 NEMOURS  
Tél : 01.64.78.45.10  
Fax : 01.64.78.45.66

**Rapport N° 10/2025**

Objet : Rue Du Docteur Choppy - 77140 Nemours (France)

Adressé :

Date :

Nature :

/

**RAPPORT DE CONSTATATION D'UNE  
INFRACTION RELATIVE AU CODE DE  
L'URBANISME**

En l'an deux mille vingt cinq, le vingt trois janvier à sept heures et trente minutes,

— Je soussigné(e), BABILLOTTE Fabrice Brigadier Chef Principal, ---  
 — Assisté(e) de, ---  
 — Agent(s) de police judiciaire adjoint, ---  
 — En résidence à la Police Municipale de Nemours ---  
 — Dument autorisé(e) et agré(e) par M. le Procureur de la République et M. le Procet ---  
 — Vu l'article 431 du code de procédure pénale, ---  
 — Vu les articles L.480-1, L.160-1 et R.480-3 du code de l'urbanisme, ---  
 — Vu les articles 21-2°, 21-2 du Code de Procédure Pénale, ---  
 — Vu l'article L. 511-1 du code de la sécurité intérieure, ---  
 — Vu les articles 78-6 et 429 du Code de Procédure Pénale, ---  
 — Vu l'article L.2122-19 du Code des Collectivités Territoriales, ---  
 — Revêtu(e) de notre tenue d'uniforme et mun(i) des insignes apparents de notre qualité, en exécution des ordres reçus, rapportons les opérations suivantes ---

Ce jour jeudi vingt trois janvier deux mille vingt cinq, à neuf heures et zéros minutes, sur demande du service urbanisme nous nous rendons sur onze points de la commune où se trouve l'emplacement de panneaux d'affichages:

Prise de 11 photographies sur les points suivants:

- 01 CHAMPS DE MARS
- 02 RUE DE L'ECLUSE
- 03 ECOLE LAVAUD RUE DES HAUTEURS DU LOING
- 04 RUE PAUL CEZANNE
- 05 DERRIERE LA CUISINE CENTRALE RUE EUGENE TOISON
- 06 RUE PICASSO
- 07 COMMISSARIAT RUE JEAN LOUIS BARRY
- 08 LA POSTE RUE DES TANNEURS
- 09 ECOLE DAVID RUE JEAN RUE JEAN MACE
- 10 RUE DE BEAUREGARD

Page 1/1

11 HDV 39 RUE DU DR CHOIPPY

Destinataires :

Date de Clôture : Le 23/01/2025  
BABILLOTTE Fabrice, Brigadier Chef Principal,



Seine et Marne (77)  
Police Municipale de Nemours

Nemours, le 23/01/2025



**NEMOURS**

**PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE**

**Planche photographique : PV 10/2025**

Nombre de photo(s) : 11  
Adresse des faits : Rue Du Docteur Choppy  
NEMOURS  
77140 NEMOURS

Police Municipale de Nemours  
39 Rue du Dr Choppy  
77140 NEMOURS 77140 Nemours  
Tél : 01.64.78.40.10  
Fax : 01.64.78.40.66

Page 1/1

**ARRETE DU MAIRE 2024 31 DU 05 12 2024 ENQUETE PUBLIQUE REVISION ALLEE N°1 PLU DE NEMOURS**



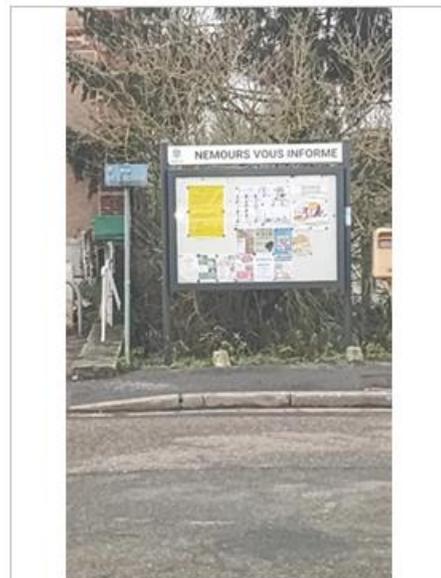
Fichier : 1 champ de mars.jpg  
Remonté le : 23/01/2025 08:03



Fichier : 1 champ de mars.jpg  
Remonté le : 23/01/2025 08:03



Fichier : 11 rue du dc choppy.jpg  
Remonté le : 23/01/2025 11:31



Fichier : 2 rue de l'écluse.jpeg  
Remonté le : 23/01/2025 08:03

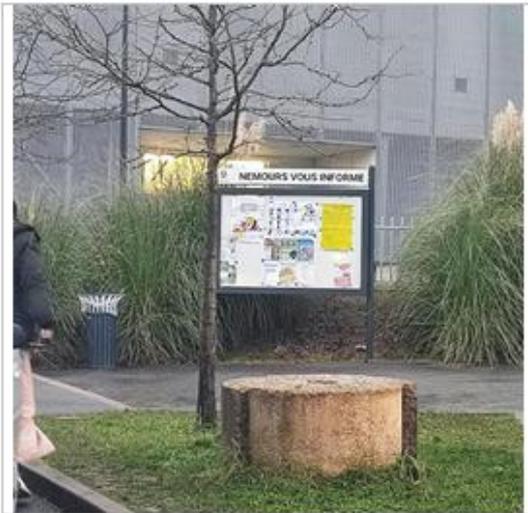
**ARRETE DU MAIRE 2024 31 DU 05 12 2024 ENQUETE PUBLIQUE REVISION ALLEE N°1 PLU DE NEMOURS**



Fichier : 3 rue des hauteurs du loing.jpg  
Remonté le : 23/01/2025 08:04



Fichier : 4 rue paul cézanne.jpg  
Remonté le : 23/01/2025 08:04



Fichier : 5 rue eugene thaison.jpg  
Remonté le : 23/01/2025 08:05



Fichier : 6 rue picasso (avenue jean moulin).jpg  
Remonté le : 23/01/2025 08:06



Fichier : 7 rue jean louis barry.jpg  
Remonté le : 23/01/2025 08:07

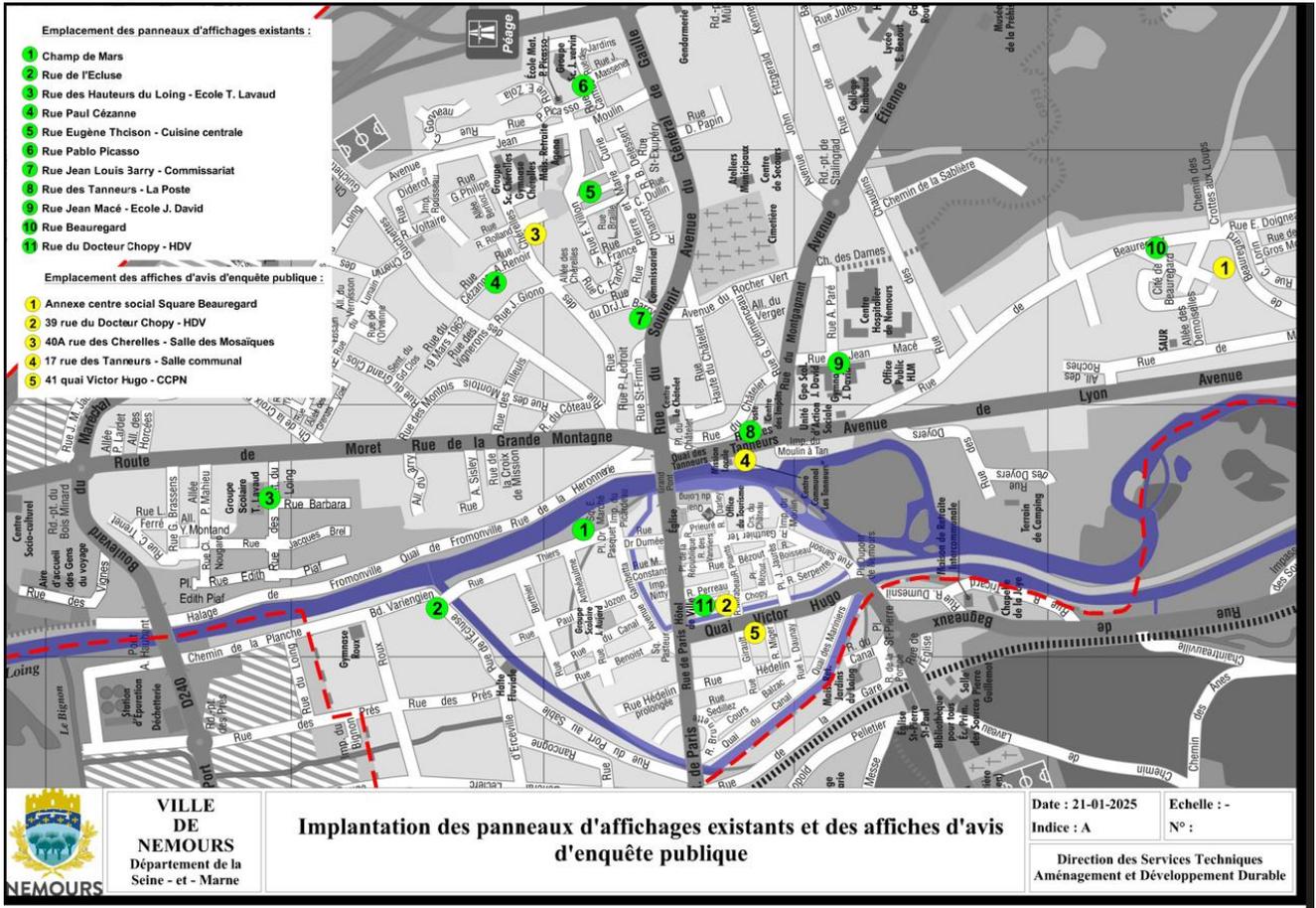


Fichier : 8 rue des tanneurs.jpg  
Remonté le : 23/01/2025 08:07



Fichier : 9 rue jean macé.jpg  
Remonté le : 23/01/2025 11:28

**ARRETE DU MAIRE 2024 31 DU 05 12 2024 ENQUETE PUBLIQUE REVISION ALLEGEE N°1 PLU DE NEMOURS**



DEPARTEMENT Seine et Marne (77)

Police Municipale de Nemours



39 Rue du Dr Choppy  
77140 NEMOURS  
Tél : 01.64.78.46.10  
Fax : 01.64.78.46.66

Rapport N° 6/2025

**Adresse :** Rue Du Docteur Choppy - 77140 Nemours  
(France)

**Adresse :**

**Objet :**

**Matrif :**

/



## RAPPORT D'INFORMATION

En l'an deux mille vingt cinq, le quatorze Janvier à quinze heures et dix-neuf minutes,

--- Je soussigné(e), BABILLOTTE Fabrice Brigadier Chef Principal, ---  
--- Assisté(e) de , ---  
--- Agent(s) de police judiciaire adjoint, ---  
--- En résidence à la Police Municipale de Nemours ---  
--- Dûment assermenté(s) et agréé(s) par M. le Procureur de la République et M. le Préfet ---  
--- Vu les articles 2102°, 21-2, 53 et 78-8 du Code de Procédure Pénale, ---  
--- Vu les articles L511-1 et L515-1 du Code de la Sécurité Intérieure, ---  
--- Revêtu(s) de notre tenue d'uniforme et muni(s) des insignes apparents de notre qualité, en exécution des ordres reçus, rapportons les opérations suivantes : ---

En date du lundi treize janvier deux mille vingt cinq, sur instruction du service urbanisme effectuons des photographies des affiches d'avis d'enquêtes public apposées sur les lieux des bâtiments suivants :

Annexe centre social Square beauregard photo 01

Mairie de NEMOURS 39 RUE choppy photo 02

Communauté de commune au 41 Quai victor HUGO photo 05

Salle communal 17 Quai des tanneurs photo 04

Salle des mosaïques 40a rue des CHERELLES photo 03

rapport établi pour toutes fins utiles

Destinataires :

Date de clôture : Le 14/01/2025  
BABILLOTTE Fabrice, Brigadier Chef Principal,



---

Seine et Marne (77)

Police Municipale de Nemours

---

Nemours, le 14/01/2025



**PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE**

**Planche photographique : Rapport 6/2025**

Nombre de photo(s) : 5

Adresse des faits : Rue Du Docteur Chopy  
NEMOURS  
77140 NEMOURS

---

Police Municipale de Nemours  
39 Rue du Dr Chopy  
77140 NEMOURS 77140 Nemours  
Tél : 01.64.78.40.10  
Fax : 01.64.78.40.68

---

**ARRETE DU MAIRE 2024 31 DU 05 12 2024 ENQUETE PUBLIQUE REVISION ALLEE N°1 PLU DE NEMOURS**



Fichier : Annexe ctre social Beauregard 001.jpg  
Remonté le : 14/01/2025 15:51



Fichier : CCPN 05.jpg  
Remonté le : 14/01/2025 15:53



Fichier : Ctre Social La Mosaïque 003.jpg  
Remonté le : 14/01/2025 15:52



Fichier : Mairie 002.jpg  
Remonté le : 14/01/2025 15:51

ARRETE DU MAIRE 2024 31 DU 05 12 2024 ENQUETE PUBLIQUE REVISION ALLEGEE N°1 PLU DE NEMOURS



Fichier : tanneurs 004.jpg  
Remonté le : 14/01/2025 15:52



1<sup>ère</sup> insertion le Grand Parisien

**IV ANNONCES 77 JUDICIAIRES ET LÉGALES**

Le Parisien  
Publiez vos marchés publics, vos concessions dans Le Parisien

Habilitations  
60, 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95

01 87 39 84 40  
pubjedi@leparisien.com

Métropole de Nemours • 39 rue du Général Chapoy 77140 Nemours • Tél. 01 84 78 43 00 • Mail : mairie@nemours.fr  
www.nemours.fr

1<sup>ère</sup> insertion la République du 77

**Annonces judiciaires et légales**

Aux administratifs  
Vie de sociétés  
Autres légales

35

2<sup>ème</sup> insertion La République du 77

**Annonces judiciaires et légales**

Auditions immobilières  
Avis d'attribution  
Avis administratifs

36

2<sup>ème</sup> insertion le Grand Parisien

**IV ANNONCES 77 JUDICIAIRES ET LÉGALES**

Le Parisien  
Publiez vos marchés publics, vos concessions dans Le Parisien

Habilitations  
60, 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95

01 87 39 84 40  
pubjedi@leparisien.com

Métropole de Nemours • 39 rue du Général Chapoy 77140 Nemours • Tél. 01 84 78 43 00 • Mail : mairie@nemours.fr  
www.nemours.fr



Panneau d'information numérique implanté devant l'Hôtel :

