

137

Pour commencer, je tiens à dire que je ne suis pas systématiquement contre tout ce qu'entreprend la municipalité. Ainsi, bravo pour la halte au quasi Victor Hugo destinée aux cyclistes.

Mais dans le cas présent, ma réaction première est la stupeur.

A laquelle s'ajoute l'indignation de voir la formidable somme destinée au Foyer utilisée pour un autre but, de plus beaucoup moins intéressant à plus d'un titre ! Pourquoi cela ?

Parce que le Foyer a très longtemps été laissé à l'abandon.

Mais comme pour que le constat établi en 2022, qui affirmait qu'on pouvait encore sauver le Foyer, n'a pas été pris en compte.

Mais je reviens à ma stupeur devant l'ensemble des projets.

Pourquoi cette frénésie de destructions ?

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

Alors, ces destructions sont-elles inévitables ?

- Dans le cas de la pharmacie, je ne vois aucune nécessité. Au contraire = le bâtiment donne sa forme à la place et même une sorte de finition, car c'est un beau bâtiment avec son toit à 4 pentes et ses frises - nous chanté un bâtiment de la fin du XVIII^e ou du début du XIX^e siècle.

(très longtemps destinés aux grandes parades militaires et autres manifestations de foules)
Par ailleurs, les grands espaces sont en partie perdus de vue.

C'est vrai qu'à partir de la fin du XIX^e siècle, on a beaucoup altéré (pour d'autres raisons)

- élargi les rues pour amener plus de lumière dans les appartements
- " " " les adapter à la circulation
- et ainsi faciliter le travail de la voirie, et de la place ^{des passages}

Mais au XX^e siècle, on en est arrivé à supprimer les rues dans les grands ensembles, jusqu'à ce qu'on se rende compte que les rues avaient du bon, pour le commerce, pour la vie sociale - et ainsi, parce qu'elle multiplient les passages.

Si bien qu'aujourd'hui, la tendance est au contraire à recréer de la variété dans ~~une~~ ^{plus morale} structuration de l'espace et même à développer les rues piétonnières.

Dit-on le phernace pour le remplacer par du vide et donc une idée dépassée. A moins que ce soit pour le remplacer par autre chose.

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

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

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

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

Alors que des constructions vouées non à l'habitat mais à une action sociale et culturelle auraient une structure moins dense.

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

A t'on réfléchi aux embouteillages bi quotidiens créés par l'entrée et la sortie des voitures? Sans parler de la voirie, de l'accès du secteur aux pompiers? Les futurs propriétaires ou locataires se sentiraient-ils très bien, coincés dans leur propriété si problématique, si en plus, ils ne pourraient sortir leur voiture le samedi matin, jour du marché?

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

N'y a-t'il pas aussi beaucoup d'appartements vides, qu'ils soient neufs, au top class, ou anciens, ne cessant d'être rénovés et auxquels une aide serait bienvenue?

Et Neuvion n'aurait-il pas plutôt besoin de création d'activités, qui existeraient le départ quotidien pour Paris d'usagers toujours plus nombreux?

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

Même sans ambitionner d'atteindre le niveau de Metz, de Lens, ou de Bilbao, ne peut-on pas s'en inspirer?

C. Bahiak

Détruire un bâtiment sans nécessité, surtout dans un tissu urbain ayant sa cohérence (et le remplacer éventuellement par un autre, posé là de façon aléatoire comme un simple lego dans un espace abstrait), c'est accomplir une double rupture = une rupture dans l'espace et une rupture dans le temps.

Et ce n'est pas sans raison que toute destruction était interdite jusqu'à présent dans le secteur qui entoure l'église.

La rupture dans l'espace peut introduire un degré esthétique, déjà regrettable en lui-même, mais aussi, la plupart du temps, nuire à la cohésion sociale très liée à l'usage de l'espace commun, surtout en matière de mobilité.

A cela s'ajoute le risque d'un impact écologique négatif, faute d'attention portée au sol (qualités, faiblesses, besoins), aux vents, à l'ombre.

La rupture dans le temps est ressentie de façon particulièrement violente par des peuples ayant beaucoup souffert de bombardements. Ce n'est donc pas un hasard si Allemands et Polonais veillent particulièrement à ne pas porter atteinte au sentiment de continuité dans les constructions en milieu urbain (continuité qui ne signifie ni uniformité spatiale ni stagnation temporelle). (voir photos)

Maintenir ce double souci de continuité est reconnu de plus en plus comme indispensable pour nourrir le sentiment d'appartenance à une communauté.

Vouloir favoriser un "cœur de ville", c'est reconnaître l'importance d'une telle réalité, au-delà de fonctions purement matérielles, comme l'indique la connotation symbolique du mot.

C'est aussi comprendre qu'il ne s'agit pas seulement de sauver un bâtiment isolé et dans son existence statique, mais toute une structure urbaine avec les fonctions et les mouvements que cela entraîne.

A Nemours!

* Sous le bâtiment représentatif qui rehausse sa valeur de place, la place de l'église ne serait-elle pas un lieu informe livré à tous les vents?

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

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

En ce qui concerne le Foyer, la pollution risquait d'ailleurs de devenir durable, lorsqu'au moins une trentaine d'autos aux rythmes analogues risquaient de susciter un mini-embouteillage bi-quotidien.

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

Malgré les apparences, le Foyer, comme nombre de bâtiments anciens plus solides que certains bâtiments actuels, a vaillamment supporté le passage des siècles suivi d'un abandon scandaleux de plusieurs décennies, ainsi que plus d'une inondation, malgré la proximité de l'eau. Ce fut entre autres le diagnostic professionnel de 2022.

Mais est-il sûr qu'un bâtiment beaucoup plus dense assorti d'un parking serait capable de maintenir au sous-sol menacé par l'eau ?

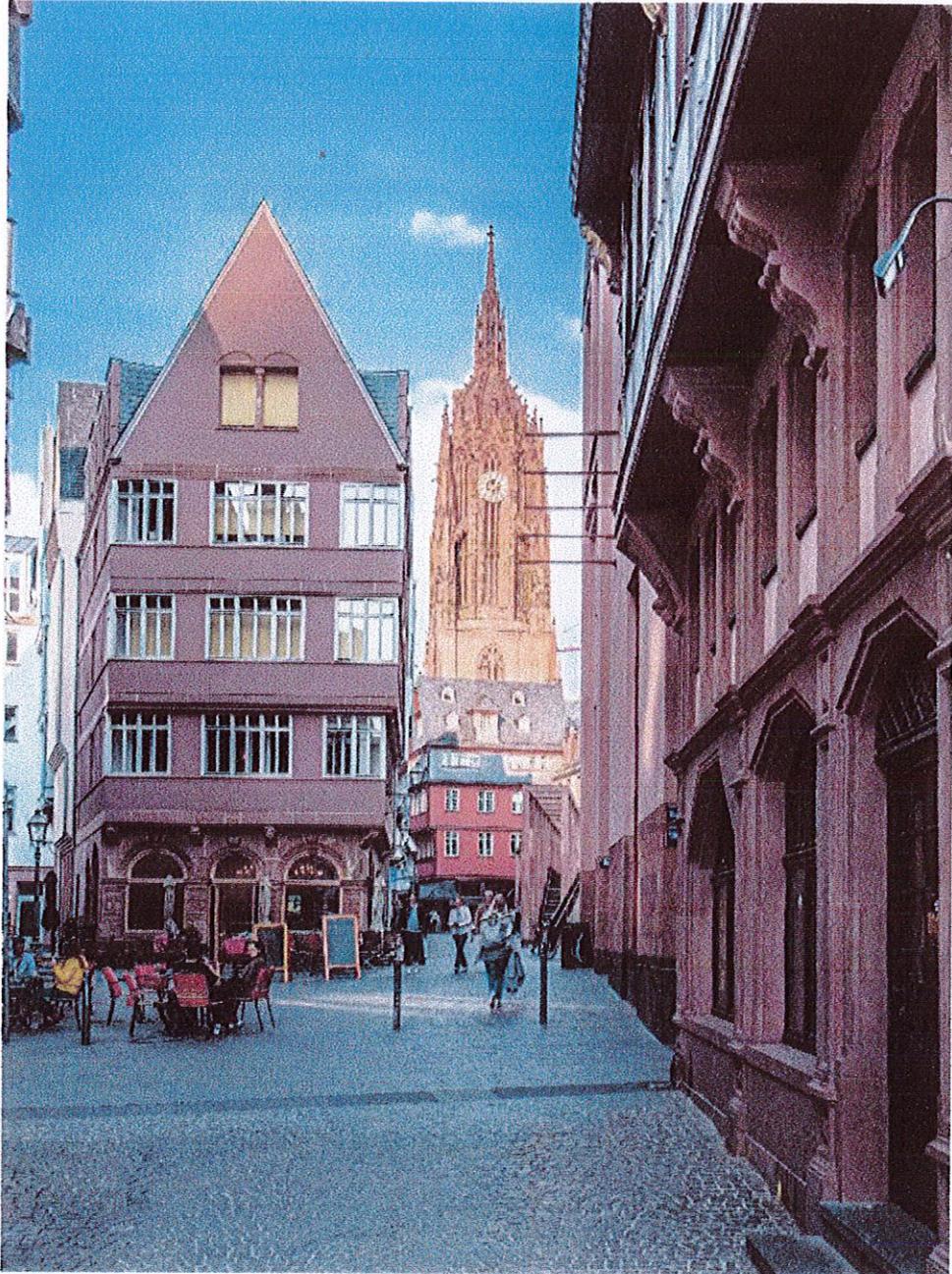
C'est pourquoi je désire que la rénovation bienvenue de l'église ne soit pas trahie par des changements brutaux de son entourage.

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

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

CB de la

1) Un exemple allemand



Fraucourt a subi beaucoup de destructions.

Mais non loin d'une église gothique, la maison qui a été
abrutée ou reconstruite est une version moderne de style
médiéval, en harmonie avec l'église.

2) Un exemple polonais



Même une ville totalement détruite, comme ELBLĄG, n'a pas renié son passé prestigieux de ville de la Haute Silésie grâce à ses maisons qui en rappellent le style dans leur modernité.

Ce qui en fait une ville intéressante et touristique



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Fontainebleau, le 7 janvier 2025

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

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

PJ : 3

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

à

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

Objet : 77-333 NEMOURS

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

Madame la Maire,

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

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

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

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

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

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

Annexe 138

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

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

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

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

Jean-Louis AUGER



Architecte des bâtiments de France

138

Dès le début de l'enquête publique, nous ne sommes pas arrivés à comprendre l'avis de l'ABF sur la Fiche 8 et la Fiche 41 et nous vous en avons fait part lors de notre première rencontre.

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

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

Nous ne comprenons pas si l'architecte des bâtiments de France veut supprimer les fiches ou pas ?

Nous ne comprenons pas si dès à présent l'ABF considère que les bâtiments peuvent être démolis, s'ils sont insalubres. Dans ce cas la révision du PLU aurait été inutile.

Nous ne comprenons pas la réponse de l'ABF

Nous avons consacré notre temps à énumérer tous les arguments pour vous convaincre que cette modification allégée du PLU était néfaste pour Nemours.

Les derniers jours de l'enquête publique arrivant, nous nous sommes replongés dans les avis des personnes associées et surtout dans celui de l'ABF qui nous interrogeait tant et qui est le plus important, puisque la DRT indique dans son avis qu'il est « favorable à la révision sous réserve de l'avis intégré de l'ABF »8

D'autre part, en consultant l'avis de la Direction Régionale des Territoires qui indique que le PV de la réunion des personnes associées doit faire partie du dossier d'enquête, on se rend compte que ce compte rendu de réunion n'y est pas !

Cela ne constitue-t-il pas un vice de procédure ?

Par ailleurs il semble que l'ABF n'est pas été invité à la réunion des personnes associées puisqu'elle répond à un mail de l'administration postérieur à la réunion sans faire référence à la réunion des personnes associées.

Il semble donc que nous n'avons pas eu l'intégralité de l'information sur ce dossier.



Marie Jeanne Berna <mjberna77@gmail.com>

Consultation de documents

1 message

Marie Jeanne Berna <mjberna77@gmail.com>
 À : secrétariat@ville-nemours.fr

29 janvier 2025 à 14:47

Madame,

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

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

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

Bien cordialement
 Marie-Jeanne Berna

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-dessus copie du mail que j'ai adressé le 29.01.2025 au secrétariat de Mme le Maire. D'une part, je n'ai reçu aucune réponse à ce mail, d'autre part, je n'ai toujours pas pu consulter cette convention.

Or, c'est regrettable pour l'enquête, car je pense qu'on peut y lire une preuve irréfutable et dérangeante : c'est GRACE au "Foyer" et à "l'ancienne mairie", présentes comme des bâtiments patrimoniaux à préserver et à réhabiliter, (par la municipalité conduite par Mme Anne Marie Marchand), que Nemours a pu bénéficier du label "Action Coeur de Ville" et donc des subventions permises par ce label !

Il me semble important que vous puissiez consulter cette convention car Nemours a bénéficié de plusieurs millions de subventions, grâce aux financements induits par Coeur de Ville (multiples études, sur le Nouvel, le Foyer, l'achat de commerces, la création du Pavillon Hugo, d'une creperie...) et au final, la ville aujourdhui dirigée par Mme Valérie Lacroute demande l'autorisation de détruire le FOYER, sans quoi, la ville n'aurait touché un seul centime !

C'est un revirement inexplicable, injuste et immoral qui choque énormément dès que les personnes comprennent ce qui s'est passé. D'autant que le Foyer en 2019, chance supplémentaire pour la ville a été lauréat de "Réinventons nos Coeurs de Ville" avant tous les partenaires financiers de l'Etat à ses pieds ! Il pourrait être réhabilité et servir à tous les Nemourais : logements internationaux, salle associative, coworking, salle d'exposition commerciale et bien d'autres choses encore !!!

Marie-Jeanne Berna

NON A LA DESTRUCTION DU FOYER !!

140

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

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

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

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

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

Vouloir le raser, c'est renier son histoire !!
Le restaurer, c'est une question de volonté !

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

Construire des logements en lieu et place est une ineptie :

- A t'on pensé à la circulation qui est déjà problématique dans la Rue de la Bredauche rue très étroite ?
- Quid de l'accès aux pompiers ?
- Que devient la rue piétonne du samedi qui mène au marché ?
- Rajouter des voitures, c'est augmenter l'accidentologie à proximité de l'école Ste Marie ...
- Comment ne pas évoquer le sujet écologique :
 - augmentation de la pollution atmosphérique
 - Abattage des tilleuls qui font le charme de la cour donnant sur les petits fossés
 - Que faire de tous ces gravats et déchets que va générer la destruction sans compter les nuages de poussières ?

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

Détruire l'ancienne mairie et la pharmacie pourquoi ??

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

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

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

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

Soyons fiers de notre patrimoine culturel et architectural !!

C. TARDY

141

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

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

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

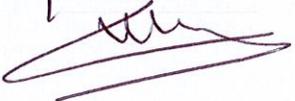
Il est essentiel de préserver notre héritage pour les générations futures afin qu'elles puissent comprendre et apprécier l'histoire qui a façonné notre identité.

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

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

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

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

Cyriaque TARDY


142

Chers habitants du quartier de la gare de Nemours,

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

Cordialement

Hélène et Dimitri LEFKOPOULOS

Réponses à retourner :

Madame et Monsieur LEFKOPOULOS

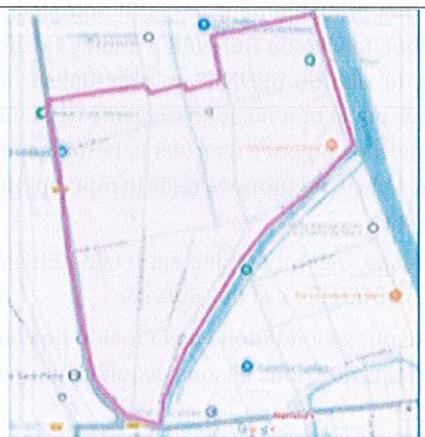
33, rue du Général Leclerc, 77140 Nemours

Tel : 06.86.75.22.13

Email : lefkop@gmail.com

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

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



LETTR E D'INFORMATION

A. Présentation du collectif ayant traité le dossier de la résidence LOUISE, 26 rue d'Erceville Nemours.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

C. Maîtrise de l'urbanisation

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

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

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

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

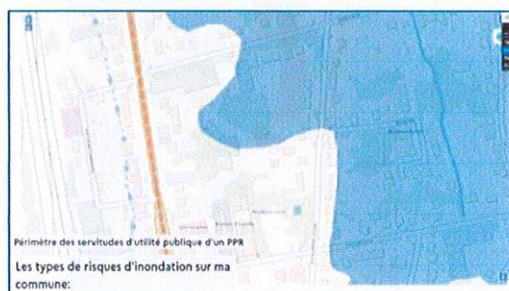
Le PPRI approuvé est une servitude d'utilité publique applicable de plein droit **directement opposable à toute décision d'urbanisme** (notamment les permis de construire). **Ses dispositions priment sur toute autre considération.**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

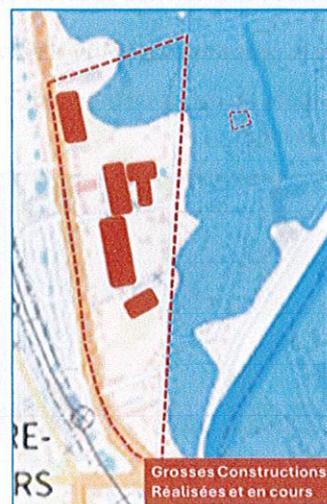
La structuration de cette association devrait suivre les recommandations d'une avocate spécialisée en urbanisme formulées ainsi :

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

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

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

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



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

Construction de la résidence Louise Ri e du Général-Leclerc et rue Erceville

Les voisins ne se sentent plus chez eux

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

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

« L'écrin de verdure, ce sont nos jardins ».

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



Symbole de la contestation, le jardin d'Ondina Dyonisos cerné

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

Manque d'information ?

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

pour présenter le projet et que vous puissiez exprimer vos remarques au promoteur avant validation du permis de construire conforme aux règles d'urbanisme. Je rappelle qu'il s'agit d'un terrain privé, que le propriétaire a vendu après avoir lui-même fait un procès à la résidence du Clos d'Erceville pour les mêmes raisons que vous. Nous avons fait annuler un premier projet de plus de 160 logements », retrace Valérie Lacroute.

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



par 10 mètres.

« déposer un recours. » Pourquoi ne pas être venu me voir avant ? », interroguait Élie. La fille de Mme Dyonisou dit avoir essayé, se présentant au service de l'urbanisme « pas informé du dossier » et demandant qu'on rende visite au maître sans succès.

Le sujet épineux de la future réunion publique est revenu plusieurs fois durant la présentation du collectif devant les condamnés de « ce grand T de béton de 12,10 m de haut, bâti dans une zone pavillonnaire, pas homogène avec son toit plat et ses appartements logés à la vue plongeante sur les jardins qui inquiètent tous les voisins environnants ». « On ne pourra plus bronzer tranquille », ditait Élie. Mais Élie avait été au colère notamment sur la règle d'urbanisme interdisant une construction à 4,00 m de la clôture voisine. « Ils vont à à ça de nos salons ! », coérite-il.

Constatant que les règles d'urbanisme ne sont appliquées, le maître a reconnu qu'il y avait la règle et le ressentit « l'objectif de l'état

est de densifier les zones autour des gares. Des promoteurs se présentent au maître chaque semaine avec des projets déjà étudiés sans nous prévenir. On surveille ces projets privés, on essaie de les limiter au maximum. Nous avons d'ailleurs refusé un projet rue Ebano-Dully et le promoteur attaque la ville en recours gracieux », partage le maître. Le collectif dénoncera une incohérence entre les plans et la construction déteriorant tout le quartier à moins plusieurs demandes au promoteur.

Des aménagements à négoier

Pour limiter le désastre écologique, ils souhaitent que le projet de construction de deux maisons individuelles dans les terrains restant côté rue Leclerc soit étudié pour y conserver les arbres. Ils souhaitent l'installation d'un mur pour limiter les dimensions des parcs et la plantation d'arbres de 12 m de haut pour cacher la vue. Ils espèrent également que tant que les problèmes ne seront pas réglés, le maître ne validera pas la construction du bâtiment et qu'un expert évaluera les mesures compensatoires pour pallier les troubles énormes du voisinage (perte d'intimité, perte d'ensoleillement...). « Avec des indemnités conséquentes. Il est injuste qu'un promoteur fasse du profit en vendant nos jardins en tant qu'écart de verdure et que nos maisons soient dévaluées », constate Éric, un des porte-parole du collectif.

Après ces échanges parfois tendus, Dominique Macquenz, président de l'ADP l'annonce qui a, en amont, rencontré les habitants signalant de la pétition, a fait part de ses propositions pour mieux intégrer la réali-

gence. Il a reconnu qu'il aurait pu construire jusqu'à 120 logements et que la réunion publique de présentation n'était pas obligatoire mais « la volonté de la mairie ». Il a également rappelé que les entrées et sorties de véhicules se feront par la rue d'Erceville et que la résidence serait livrée à la fin de l'année. « On ne peut pas fermer ou rétroiter les accès des garages ni condamner les fenêtres. Mais des arbres seront plantés en octobre et nous allons en négocier avec du côté de Mme Dyonisou des cyprès montant jusqu'à 10 m une fois adulte, des lauriers de 8 m aux feuilles persistantes le long de la clôture. La résidence aura à sa charge leur entretien. Pour les brises vues sur les terrasses nous allons venir placer les bambous par une solution plus pérenne et végétative la clôture de l'arrière placée avec un plot une clôture en PVC de 2 m pour cacher la vue ». Élie dit-il ouvert aux propositions pour améliorer ces aménagements. Le maître a souligné qu'on pouvait « sans aller plus loin » en rétroiter les terrains des deux maisons individuelles. Restant vague sur ce sujet, le promoteur a confirmé qu'ils étaient toujours en vente.

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

Tout le biling. Les problèmes de voisinage ont fait de la réunion publique de la résidence un lieu épicurien. Il y aura 17 places de parking, les parcs logés et deux pour les plus grands. Le maître a annoncé que la rue d'Erceville était réservée en mode large pour mieux recevoir les voitures verticales. Les mesures qui ont été prises par Mme Dyonisou et le collectif ont été