

REVISION ALLEGEE DU PLU DE NEMOURS

CR n°3

Réunion publique
Le 1^{er} juillet 2024, Centre Communal des Tanneurs, Nemours

Participants

- Environ 70 personnes

Intervenants

- Valérie LACROUTE : maire de Nemours
- Philippe ROUX : adjoint au patrimoine historique, à l'urbanisme, à la gestion des risques et à l'accessibilité
- Gilles KINDERF : conseiller municipal délégué aux réseaux publics
- Nicolas MURAIL : directeur des services techniques de la ville de Nemours
- Charline LEFEVRE : urbaniste et directrice du bureau d'études Terr&Am
- Charline SAVROT : urbaniste chez Terr&Am

Annexe

- Support de présentation

Mise en contexte

Madame LACROUTE accueille les participants à la réunion publique, en rappelant l'objectif principal, à savoir présenter les ajustements apportés à l'OAP n°12 du PLU, relative à la valorisation du patrimoine. Ces ajustements sont effectués dans le cadre d'une procédure de révision allégée. Il est rappelé que cette procédure se déroule à la vue et à la connaissance de tous les Nemouriens (et de toute autre personne potentiellement intéressée), au même titre que d'autres projets précédemment réalisés ou en cours actuellement sur le territoire.

Madame SAVROT, en amont de la présentation précise des modifications apportées à l'OAP n°12, fait différents rappels :

- Relatifs à la procédure de révision allégée, menée au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme ;
- Relatifs aux différentes étapes de la procédure, depuis la prise de la délibération de lancement (en avril 2024, en conseil municipal), jusqu'à son approbation potentielle d'ici plusieurs mois ;
- Relatifs à la concertation préalable, obligatoire au titre du Code de l'Urbanisme, et qui se traduit à travers trois volets principaux : la participation, l'information et l'expression. La réunion publique organisée entre dans ce cadre.

Rappel général : la procédure de révision allégée du PLU de Nemours a pour objectif de modifier l'OAP n°12. Cette OAP est composée de 43 « fiches patrimoine », dont seulement 4 sont concernées par la procédure, à savoir celle de la bibliothèque/ancienne mairie, du Foyer Dumée, de la pharmacie et du moulin. Il est prévu, à l'issue de cette procédure, que deux de ces fiches soient supprimées (celles du Foyer Dumée et de la pharmacie), tandis que les deux autres sont modifiées (réajustement du périmètre d'application des prescriptions et affinement des prescriptions aux caractéristiques propres à chacun des bâtiments).

Réponses aux questions posées

De nombreuses interventions ont eu lieu au fil de la présentation. Les principales interventions, et les réponses apportées par la commune, sont retranscrites en suivant. A noter que seules les remarques relatives à la procédure en cours sont relatées dans le présent compte-rendu ; de nombreux échanges ont en effet porté sur des situations et projets non concernés par la procédure.

➤ Le Foyer Dumée est-il déjà vendu ?

Madame LACROUTE indique qu'à ce jour seule une promesse de vente a été signée. Le projet pour le Foyer Dumée porté par la SEM du Pays de Fontainebleau, qui a fait l'objet d'une précédente réunion

publique en janvier, ne sera possible qu'une fois que la procédure de révision allégée aura été approuvée. Cela signifie donc qu'à ce jour le Foyer ne peut pas être officiellement vendu par la commune.

- **Le choix d'une procédure de « révision allégée » donne l'impression que le patrimoine de la commune passe finalement en second plan et que les modifications sont faites de façon précipitée.**

Madame LEFEVRE explique qu'un document d'urbanisme peut faire l'objet de plusieurs types de procédures d'évolution : modification simplifiée ou de droit commun, déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, révision générale ou allégée. Le type de procédure choisi varie selon les objectifs de chaque procédure, les pièces du PLU concernées et les zones touchées.

Dans le cas présent, la procédure de révision allégée semble être la plus adaptée car il s'agit de modifier des protections édictées en raison de la qualité des sites et des paysages, comme indiqué à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme. Il est important de noter que la notion « allégée » est seulement là pour indiquer que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) n'est pas modifié dans le cadre de cette procédure ; auquel cas, il aurait fallu engager une révision dite générale, qui s'étale alors sur plusieurs années.

Madame SAVROT ajoute que le PADD du PLU de Nemours affiche comme objectif de valoriser le patrimoine communal. La présente procédure n'est pas de nature à compromettre cet objectif, car l'OAP n°12 n'est pas supprimée, mais modifiée en partie. A noter que seulement 4 fiches sur les 43 qui composent l'OAP sont concernées.

- **Les termes employés dans la délibération de prescription de la procédure et l'annonce parue au Journal Officiel ne sont pas les mêmes : l'une parle d'une modification de l'OAP n°12 tandis que l'autre signale que la procédure va engager une réflexion sur l'évolution de cette OAP. Qu'en est-il réellement ?**

Madame LEFEVRE explique que la délibération de prescription qui a été prise en conseil municipal en avril dernier vient engager une réflexion générale sur l'évolution de l'OAP n°12, avec comme objectif de modifier à terme quatre de ses fiches. Le terme de « réflexion » ne peut pas être contesté, car au cours de la procédure, rien ne garantit que les quatre fiches concernées seront effectivement modifiées / supprimées. Différents facteurs peuvent conduire à des ajustements du dossier de révision allégée : la concertation préalable, les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), les remarques formulées lors de l'enquête publique, l'avis du commissaire enquêteur, etc. C'est-à-dire que la procédure de révision allégée est finalement une réflexion constante sur le dossier, afin de voir dans quelle mesure des ajustements peuvent être apportés. La modification en tant que telle de l'OAP sera actée uniquement lorsque la procédure sera approuvée, en conseil municipal. Il n'est donc pas improbable que le dossier qui sera approuvé ne soit pas complètement le même que celui qui est aujourd'hui mis à la concertation.

Madame LACROUTE insiste sur l'importance de la procédure qui n'est pas effectuée en vase clos, entre les élus de la commune seulement. Bien au contraire, de nombreuses consultations ont lieu, qu'il s'agisse de la population ou des services de l'Etat par exemple, et qui permettent d'enrichir le dossier.

- **Qu'est-ce qui a poussé la commune de Nemours à engager une procédure de révision allégée ?**

Madame LACROUTE indique que la commune envisage des projets sur plusieurs secteurs du centre-ville historique, qui sont aujourd'hui contraints ou empêchés par les dispositions réglementaires du PLU, en particulier les fiches patrimoniales qui s'appliquent dans le cadre de l'OAP n°12. A titre d'exemple, il est rappelé que concernant le Foyer Dumée, la fiche patrimoniale demande le maintien de la façade ; or le projet qui est porté par la SEM du Pays de Fontainebleau ne peut pas être réalisé au sein du bâtiment existant, au regard de son état structurel. La démolition du bâtiment actuel est donc nécessaire. Pour autant, il est prévu que le futur projet reprenne les codes architecturaux existants sur la rue du Docteur Dumée.

- **Le permis de construire pour le projet du Foyer Dumée a-t-il déjà été déposé ? est-ce qu'un sursis à statuer va être émis ?**

Madame LEFEVRE précise que le sursis à statuer est un outil obligatoire, au titre du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'une révision générale du PLU, lorsque que le PADD est modifié. Or, dans le cas d'une révision allégée, le PADD n'est pas modifié ; en conséquence, il n'est pas possible d'émettre un sursis à statuer. Si le permis de construire était déposé dès à présent, celui-ci serait refusé car incohérent avec le PLU.

Madame LACROUTE confirme que le permis de construire n'a pas été déposé.

- **Cela ne semble pas juste de modifier le PLU parce qu'un projet n'est pas cohérent avec. Des règles sont établies dans ce document et il faut s'y conformer.**

Madame LEFEVRE déclare qu'un territoire dont le document d'urbanisme n'évolue pas pendant plusieurs années est le signe d'un territoire sur lequel il ne se passe rien, d'un territoire en manque de dynamisme et d'attractivité. Il est fait mention de territoires proches de Nemours sur lesquels les documents d'urbanisme évoluent chaque année, que ce soit pour une simple modification du règlement écrit afin de faciliter l'instruction, ou pour une mise en compatibilité plus importante avec un projet économique porteur par exemples. La procédure de révision allégée du PLU de Nemours n'est donc pas choquante à ce titre et ne signifie pas pour autant que la commune ne se soucie pas du patrimoine.

- **Toujours concernant le Foyer Dumée, au cours des années 2010, d'autres projets avaient été présentés à la commune (crèche, boutique de vente de robes de mariées, etc.). A l'époque, il était possible de réhabiliter le bâtiment ; or aujourd'hui ce n'est visiblement plus le cas.**

Madame LACROUTE explique que les projets qui étaient à l'époque envisagés ne correspondaient pas à du logement. Chaque usage a des besoins propres. De plus, en l'espace d'une dizaine d'années, le bâtiment s'est dégradé. Il ne semble donc plus possible de réhabiliter le bâtiment actuel pour en faire des logements, tout en respectant une enveloppe financière acceptable.

- **L'OAP n°12 interdit la démolition des bâtiments qui font l'objet de fiches patrimoniales. Il est reproché à la commune la solution de faciliter de sortir des bâtiments de cette OAP pour pouvoir les démolir.**

Madame LEFEVRE insiste sur le fait que le classement en éléments du paysage à conserver, correspondant aux fiches patrimoniales de l'OAP n°12, n'est pas équivalent au classement ou à l'inscription d'un bâtiment en tant que Monument Historique. De plus, compte tenu de la présence de nombreux Monuments Historiques dans le centre-ville de Nemours, il faut noter que tous les projets (construction comme démolition) seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), dont la mission, entre autres, est de garantir la qualité architecturale et patrimoniale des secteurs les plus remarquables du territoire, par l'encadrement des projets qui s'y réalisent.

Madame LACROUTE rappelle que l'ABF a été consulté « officieusement » dans le cadre du projet du Foyer Dumée. Un avis officiel sera rendu lors de l'instruction du permis de construire.

- **Du point de vue de la procédure, comment les avis des PPA sont-ils pris en compte ?**

Madame LEFEVRE explique que les PPA sont consultées sur le dossier de révision allégée après son arrêt en conseil municipal. Une réunion dite « d'examen conjoint » est organisée et réunit toutes les PPA qui souhaitent se prononcer sur l'évolution du PLU. Le compte-rendu de cette réunion fait office de procès-verbal de synthèse et fait partie du dossier d'enquête publique, de telle sorte que toutes les personnes qui consulteront le dossier pendant l'enquête publique puissent être informées des points d'échange et des modifications qui ont été actées lors de cette réunion. A noter en revanche que les PPA ne sont pas consultées dans le cadre du permis de construire.

Il n'y a pas d'obligations pour la commune de suivre les avis et recommandations des PPA. En revanche, le commissaire enquêteur, qui aura connaissance de ces avis, peut tout à fait rendre un avis négatif sur la procédure, si la commune décide de ne pas donner suite aux différents éléments soulevés par les PPA.

- **Pourquoi vouloir supprimer la fiche de la pharmacie ? S'il est prévu de démolir le bâtiment, quel est le projet envisagé ?**

Madame LACROUTE signale que la commune ne s'est pas encore fixée sur un projet bien précis en lieu et place de la pharmacie. A travers cette procédure, il est souhaité réduire les contraintes pour de potentiels futurs projets de réaménagement de la place. Cependant, ce projet n'est pas prévu pour le court terme, mais sera plutôt à envisager lors du prochain mandat, si la future équipe municipale le souhaite. Autrement dit, ce n'est pas parce que la fiche n°18 est supprimée de l'OAP n°12 qu'un projet aboutira.

Monsieur MURAIL abonde dans ce sens, en expliquant que depuis son arrivée à la Mairie de Nemours il y a quelques années, il a suivi des réflexions sur une quarantaine de projets, mais plusieurs d'entre eux n'ont pas abouti. Le rôle, entre autres, des élus municipaux est de penser des évolutions pour le territoire pour les 10-20 prochaines années, donc d'engager des projets qui peuvent ou non se concrétiser.

Madame LEFEVRE ajoute que le PLU est un document de planification, de prospection et de réflexion. Il s'agit, à travers ce document, de penser l'avenir d'un territoire, à plus ou moins long terme. Ces réflexions sont à porter lors d'une révision générale bien entendu, mais aussi lors des procédures ponctuelles d'évolution, comme au cours de la présente révision allégée, en ayant toujours en tête que l'intérêt général prime sur l'intérêt particulier. Ainsi, compte tenu de la labellisation de la commune « action cœur de ville », une réflexion globale est engagée sur l'avenir de Nemours et les moyens possibles à mettre en œuvre pour redynamiser le territoire. Les projets, plus ou moins avancés, qui sont sous-jacents aux modifications apportées à l'OAP n°12, entrent dans cette grande réflexion.

Madame LEFEVRE précise qu'une procédure de révision allégée représente un coût certain pour la collectivité : procédure effectuée par un bureau d'études, financement de l'enquête publique, etc. Ainsi, pour des raisons financières compréhensibles, la commune a fait le choix d'intégrer plusieurs fiches à faire évoluer au sein de la procédure, plutôt que d'engager quatre procédures différentes, à différents intervalles, bien que tous les projets ne soient pas encore figés.

- **Est-ce que les documents d'urbanisme supérieurs ont été pris en compte ?**

Madame SAVROT explique que le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nemours Gâtinais ; il s'agit d'un document d'urbanisme supérieur, qui pense des objectifs et des orientations d'aménagement pour un périmètre relativement large (dans le cas présent, deux communautés de communes). Comme indiqué dans la notice explicative du dossier de révision allégée, les modifications apportées au PLU de Nemours sont compatibles avec le SCoT, dans la mesure où elles permettent de répondre à différents enjeux : mise en valeur des patrimoines historiques (par l'adaptation des prescriptions sur les fiches n°8 et n°43), réponse aux besoins en logements, structure de l'économie touristique, déploiement de l'offre d'équipements et de services, organisation d'un aménagement qualitatif des espaces publics, etc.

- **Est-ce réellement nécessaire de proposer une quarantaine de logements supplémentaires dans le centre-ville, comme envisagé dans le cadre du projet du Foyer Dumée ? Cela va notamment poser des problèmes de stationnement et de circulation.**

Madame LEFEVRE indique que la commune de Nemours entre dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », qui permet d'œuvrer sur différents domaines : logements, commerces, équipements, etc. en poursuivant un objectif global, à savoir celui de redynamiser les centres-villes des communes moyennes. Les mesures mises en place tendent ainsi à inverser les tendances urbanistiques des années 70-80, qui ont conduit à reporter l'urbanisation sur les secteurs périphériques, que ce soit pour le logement (avec des lotissements dortoirs) ou pour l'activité (avec des zones commerciales de périphérie), rendant de fait nécessaires les déplacements automobiles. Le programme « Action Cœur de Ville » a notamment pour ambition de favoriser la réimplantation des logements dans les centres-villes, de telle sorte que les habitants puissent profiter des commerces, services, équipements, etc. qui y sont installés. Cette dynamique est ainsi ambitionnée par la commune de Nemours, en soutenant le projet de SEM du Pays de Fontainebleau sur le Foyer Dumée.

- **L'association Nemours Patrimoine Mémoire d'Avenir indique ne pas être satisfaite de la réponse faite par la commune au recours gracieux daté du 2 mai 2024. Un recours en justice va être fait.**

La réunion publique est clôturée à 19h50.