

**De:** [REDACTED]  
**Envoyé:** lundi 3 février 2025 11:11  
**À:** enquetes.publiques@ville-nemours.fr  
**Objet:** PLU Nemours\_ enquête publique  
**Pièces jointes:** Foyer questions \_03 02 2025.pdf

**Indicateur de suivi:** Assurer un suivi  
**État de l'indicateur:** Avec indicateur

Bonjour Monsieur.

Veillez trouver ci joint mes questions sur le projet de la SEM pour la rue Dumée dans le cadre de l'enquête publique au sujet de la modification allégée du PLU de Nemours.

Bien cordialement,  
Jeanne PAPA

M. le commissaire enquêteur,

Le 24 janvier 2024 (soit un peu moins d'un mois avant le conseil municipal du 4 avril), a eu lieu en mairie, en présence de Monsieur Levallois, Directeur de la SEM « Pays de Fontainebleau », les riverains de la rue Dumée pour leur présenter le projet concernant l'avenir du Foyer de la rue Dumée.

Lors de la présentation faite par cette SEM départementale, les riverains ont été stupéfaits d'apprendre que à la suite de l'appel à projet, lancé par votre municipalité, dans le cadre de l'Action « *Cœur de Ville* », le programme de cet appel à projet avait changé tout en restant sous le logo « *Cœur de Ville* ».

Il est toujours question de réhabilitation du Foyer Dumée, comme « *projet majeur pour la revitalisation de la ville de Nemours* » comme indiqué dans le communiqué du 12 avril 2024 :



Mais à l'intérieur du document, il est question de construire des logements neufs !

« Une opération respectant le bâti existant : Le projet de réhabilitation du Foyer Dumée se déploie sur deux ensembles foncier situés aux 7-9 (lot 1) et 10-12 (lot 2) rue du Docteur Dumée, d'une contenance totale de 2 280m<sup>2</sup>. L'opération vise à transformer ce bâtiment historique en un

programme résidentiel privé de qualité, contribuant ainsi à la revitalisation de Nemours. Ce projet comprend la création de deux nouveaux immeubles d'habitations de 31 logements : 18 logements sur le lot 1 et 13 logements sur le lot 2. Chaque appartement disposera d'une place de parking et d'une cave. Des locaux communs sont également prévus : local vélos, local déchets et un local entretien. »



**Est-ce une erreur de frappe ou un mensonge ? Comment peut-on réhabiliter un bâtiment et construire un nouvel immeuble au même emplacement ?**

**Sur la programmation**, dans le règlement de la consultation concernant spécifiquement la réhabilitation du Foyer Dumée, il est indiqué :

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

- *La programmation qui sera proposée doit permettre de combiner vocation résidentielle et services innovants en rez-de-chaussée.*
- *La programmation même en matière d'habitat peut revêtir un caractère innovant par le type de logements proposés, le montage opérationnel.*

*De même il est attendu une offre de services nouveaux qui s'inscrive en complémentarité de l'offre municipale et en lien avec l'offre commerciale du centre-ville.*

*Le projet doit tirer parti de ses contraintes en faisant la démonstration qu'il est possible de conserver un caractère patrimonial au site en permettant néanmoins son évolutivité [...].*

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

Or, ce qui nous a été présenté ne répond pas du tout au cahier des charges du concours, pour lequel la commune a obtenu des subventions dans le cadre de la convention « Cœur de Ville » d'après la délibération du conseil municipal : D.2019.94 26.11.2019 Action cœur de ville – Demande de subvention pour les frais de mise en œuvre de l'appel à projet « Réinventons nos cœurs de ville »

Le programme présenté est le suivant :

1 T1  
13 T2  
11 T3  
6 T4

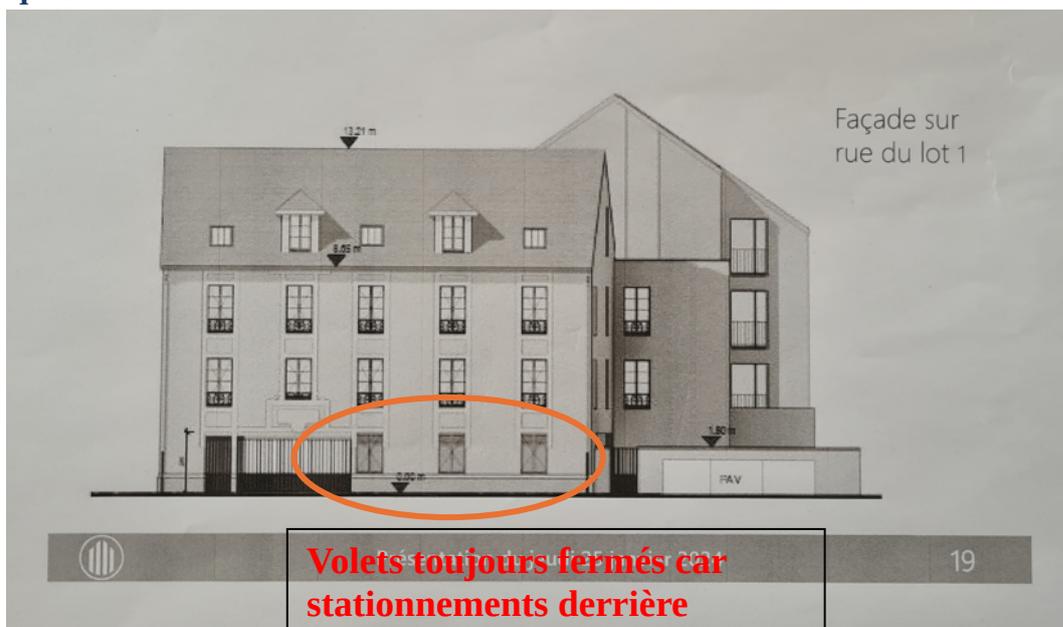
Dans l'opération Cœur de ville, la commune indique qu'il y a manque de grands logements ce qui justifie la demande de subventions pour réhabiliter un logement au dessus d'un commerce.

**Pourquoi la programmation du foyer n'est pas des grands logements ? cela limiterait tous les problèmes de stationnement.**

Les perspectives ci-dessus montrent des hauteurs fausses par rapport à l'environnement de la rue car les 2 étages du projet correspondent à un seul de l'existant. Les 2 projets créent une cassure dans cette ancienne rue de Nemours, dépassant d'un étage tous les bâtiments alentour et cela dans une rue très étroite ce que note des services de l'État.

**Pourquoi la ville n'a pas réagi lorsque la SEM a montré ces perspectives lors des réunions publiques ?**

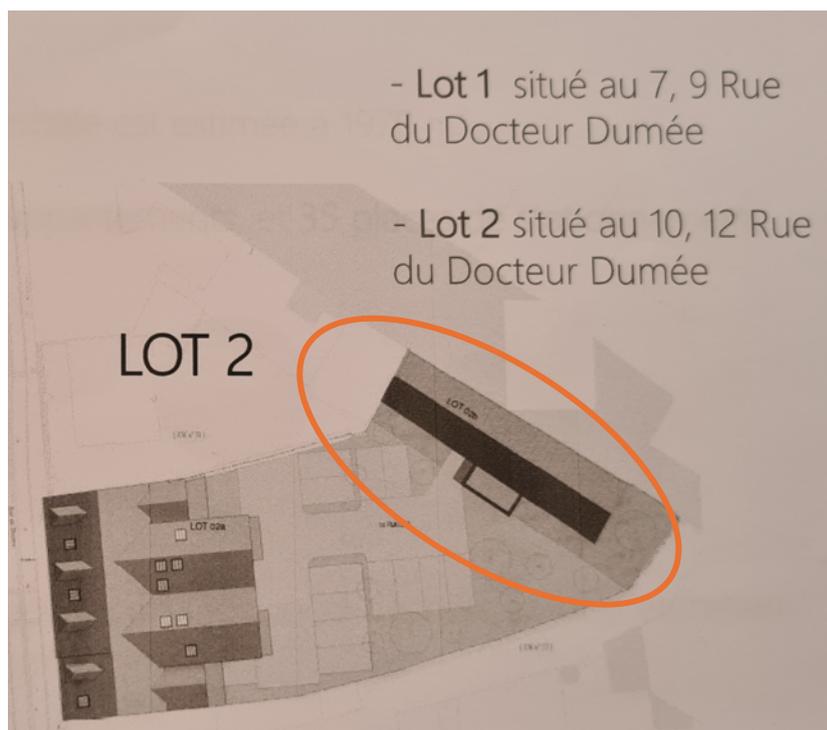
rue  
en



Façade  
présentée  
janvier  
2024.

Toutes ces illustrations révèlent précisément les irrégularités suivantes par rapport au PLU même si celui-ci était modifié :

- ✓ Le bâtiment est démoli et reconstruit d'après la perspective et les plans de RDC et d'étages. Encore une fois, Ce n'est pas une réhabilitation, comme l'indique le titre du document de la SEM.
- ✓ La façade sur rue n'est pas conservée. Seules les fenêtres et le fronton, qui est au-dessus du parking et non de l'entrée, sont « imités ». Au rez-de-chaussée les volets seront toujours fermés puisqu'ils donnent sur un parking !!!
- ✓ Aucun « *service innovant* » ne sera créé en rez-de-chaussée comme l'exige le règlement du concours, puisque ce sont des parkings.
- ✓ La fermeture permanente des volets donnera à la rue un aspect inhabité pour les piétons ce qui est contraire aux objectifs de redynamisation du centre-ville...
- ✓ 18 voitures vont passer par l'impasse Bredauche, très étroite, et ressortir rue Dumée en traversant une voie cycliste et une rue qui devrait être « apaisée »... mais qui ne le sera plus puisque 35 voitures (en comptant celles du projet d'en face) sortiront à cet endroit.
- ✓ La perspective qui nous a été présentée est totalement fautive. La sortie des véhicules et les fenêtres de rez-de-chaussée, par exemple, ne sont pas à la même place que dans les plans. La perspective laisse à penser que le bâtiment R+2 sur rue à presque la même hauteur que le bâtiment voisin de R+1 de la rue Dumée.
- ✓ Cette rue du centre ancien bénéficie d'un alignement de maison du côté gauche en s'orientant vers le nord, qui est très agréable, puisque ne dépassant pas R+1 sauf à l'entrée de la rue. En construisant deux nouveaux bâtiments, presque l'un en face de l'autre, la perspective et le caractère ancien de la rue vont être complètement modifiés.
- ✓ Le bâtiment à côté du Foyer Dumée (n°9 de la rue) a été acheté par la SEM, qui va le démolir pour réaliser un parking et un local poubelle. Ce rez-de-chaussée, sans verdure, mettra en valeur une façade de R+3. Là encore, au lieu d'animer la rue, cela va casser son alignement ainsi que son caractère historique et patrimonial, pourtant affirmé dans le PADD, et comme le notifie en sus la fiche technique de l'appel à projets pour la « réhabilitation » et non la « démolition du Foyer »
- ✓ Enfin, Il y a un très bel arbre ancien dans la propriété, qui va être également détruit à côté du Foyer pour la réalisation du parking et du local ordure. Là encore sa suppression va à l'encontre du PADD et des objectifs du PLU.



Concernant la propriété du 10, 12 rue du Docteur Dumée il suffit de regarder le plan de masse pour se rendre compte que la SEM a gardé le bâtiment le long des berges afin de le réhabiliter en vue de la création de logements. Cela lui permettrait de fait d'augmenter le nombre de logements même si cela va à l'encontre des orientations de la ville de ne plus construire dans une bande de 10 m le long des berges pour les valoriser et d'éviter à la population de subir les inondations de plus en plus fréquentes avec le changement climatique (*la dernière inondation datant de juin 2016*)

Par ailleurs ce bâtiment possède une très belle charpente qui, elle, sera démolie !!!

**On comprend donc là que la démolition du Foyer est uniquement due à la volonté de la SEM et à sa programmation. Si elle avait décidé de réhabiliter pour y faire trois grands logements et de l'activité en rez-de-chaussée il n'y aurait pas eu besoin de révision allégée du PLU. Est-ce bien cela ?**

En résumé, l'opération de « réhabilitation du Foyer » nous semble avoir été un simple prétexte, pendant toute la négociation, pour l'éligibilité de Nemours à cette opération nationale, et pour pouvoir signer la convention afférente, en la présentant comme « l'opération phare » de la redynamisation et de la conservation du patrimoine de la commune.