

De: [REDACTED]
Envoyé: mardi 4 février 2025 09:43
À: enquetes.publiques@ville-nemours.fr
Objet: Questions rue Dumée
Pièces jointes: Foyer_Pc.pdf

M. le commissaire enquêteur,

veuillez trouver ci-joint mes questions et remarques, concernant le projet de la rue Dumée.

Bonne réception

Sergio Capasso

M. le commissaire enquêteur,

Le 24 janvier 2024 la SEM de Fontainebleau a présenté aux habitants du quartier un projet dans la rue du docteur Dumée. Il fait partie du dossier d'enquête publique même si ce n'est pas l'objet de l'enquête publique. Il n'a pas fait l'objet d'un permis de construire étant donné que les habitants ont imposé une concertation. Par contre il montre la faisabilité ou pas d'une telle opération sur les 2 sites proposés.

Examinons ce projet sous l'angle de la réglementation au plu après révision allégée.

Une grande partie du bâtiment du Foyer est accessible par la rue Bredauche, en impasse. Cette impasse, en entrée, a une largeur de moins de 3 mètres.

Or le PLU indique :

Sous-section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE Ua 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.
- Une parcelle enclavée dans un cœur d'îlot doit être desservie par une servitude de passage sur une propriété riveraine d'une emprise minimale de 3,5 mètres, avec une longueur de 60 mètres maximum.
- Les appendices d'accès permettant la desserte d'un terrain situé en second rang, ou au-delà, devront présenter une largeur au moins égale à 3,5 mètres avec une longueur de 60 mètres maximum.
- Les voies ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - D'avoir une largeur de voie au moins égale à 8 mètres, si la voie est en double sens, avec une largeur de 5 mètres de chaussée, au minimum.
 - D'avoir une largeur de voie de 6 m 50 au minimum, si elle est en sens unique, avec une chaussée de 3 m 50 au minimum.
 - Par ailleurs en cas de création de voie de desserte en impasse, celle-ci devra permettre une manœuvre aisée pour tous véhicules
 - Quelles que soient les voies, elles devront toutes avoir au moins un trottoir d'une largeur de 1,40 m minimum, libre de tout obstacle.
- Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé de voies, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation de de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Dans tout projet futur, il sera tenu compte du mobilier urbain et de tout élément technique pouvant être présent sur le domaine public ou privé .
- Les règles de sécurité incendie devront être prises en compte et assurées.

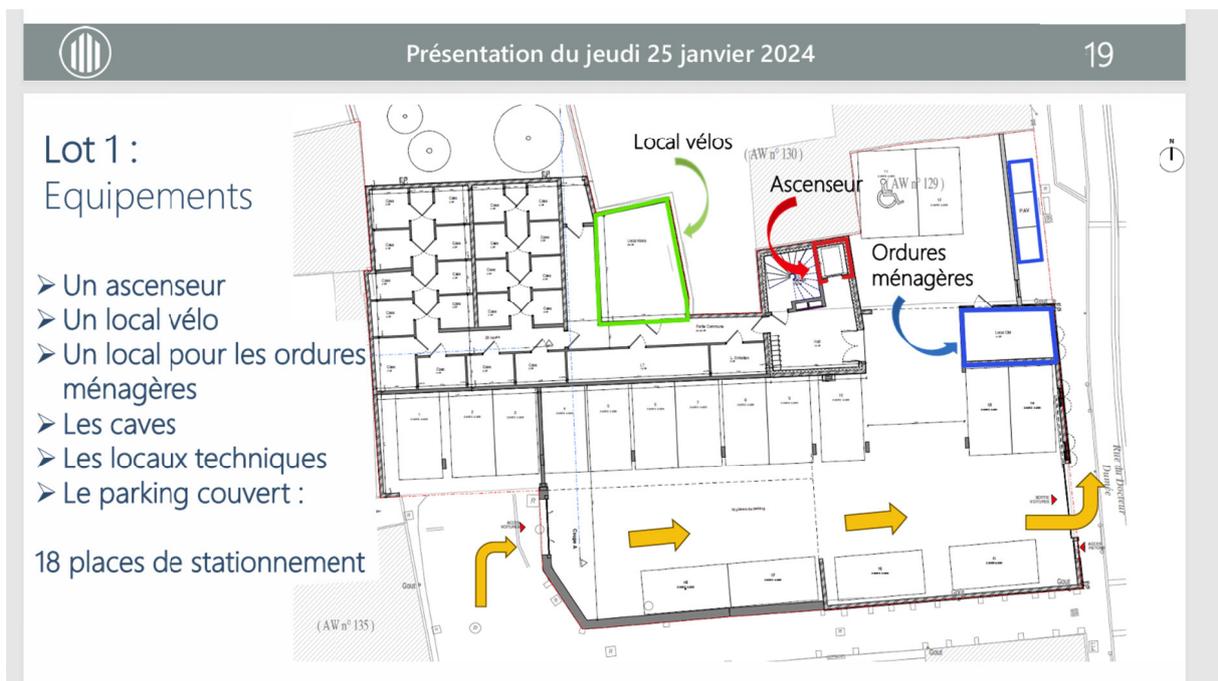




Le fond de la parcelle du Foyer n'est donc pas constructible selon le PLU pour un immeuble neuf. Les bâtiments peuvent être réhabilités.

Et quand bien même il y aurait dérogation, comment 18 voitures peuvent elles emprunter cette impasse, déjà encombrée de celle des riverains !

Comment va fonctionner cette impasse ? Qu'est-ce qui va se passer si une des portes de ce parking tombe en panne ? Comment vont arriver les véhicules de secours et en particulier les pompiers qui auront beaucoup de mal à faire demi-tour dans cette impasse ? Les habitants de l'impasse ne vont-ils pas vivre un enfer !



Avant de penser à construire en fond de parcelle, que disent les pompiers ?

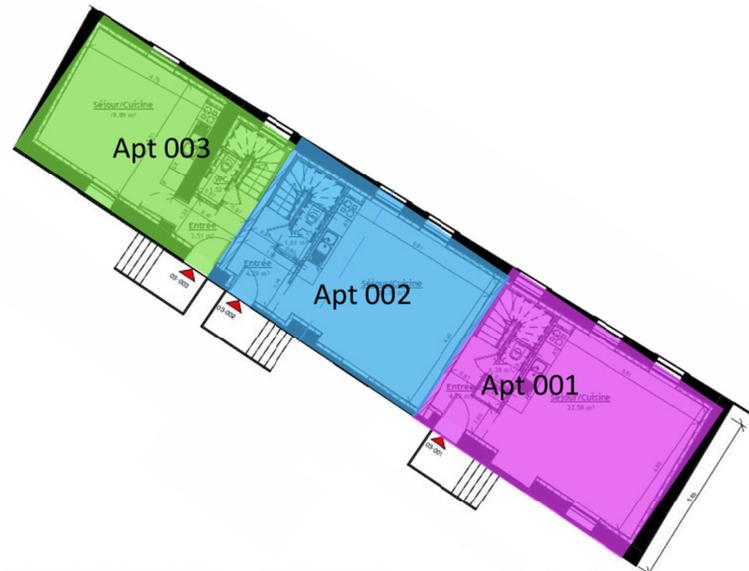
Par ailleurs, en construisant de nombreux appartements sur cette parcelle, cela impose des ouvertures de fenêtres telles que celle du 1^{er} étage ci-dessous sur la ruelle très étroite de la rue Bredauche, Ces fenêtres sont a moins d'1,9 de la parcelle en face donc interdites par le code civil !!! Et qui irait acheter des appartements avec des fenêtres donnant sur un mur aveugle !!!!

En fond de parcelles du 10-12 rue Dumée, là, il y a réhabilitation mais inaccessible aux handicapés !

Lot 2b : Plan de niveau RdC

➤ 3 logements

Numéro de logements	Typologie de logements
001	T2 - Duplex
002	T2 - Duplex
003	T2 - Duplex



Pourriez-vous expliquer comment un projet pourrait être compatible avec le PLU actuel compte tenu de l'environnement des parcelles ?

Les voitures vont poser un problème de circulation de la Bredauche mais également rue Dumée.

Comment peut-on construire 34 logements neufs dans une toute petite rue du centre-ville avec 34 places de stationnement alors qu'il y a déjà des problèmes de circulation dans le secteur ! Les voitures vont à peine avoir la place de sortir et de rentrer dans les 2 parkings qui vont être presque face à face ?



Je vous remercie de prendre en compte mes observations et je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Nemours, 04 février 2025

Sergio Capasso