Mémoire en réponse au Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur a donné un **AVIS FAVORABLE** sans réserve ni recommandation, au projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Nointel.

Ci-dessous est apportée une réponse aux observations du public, telles que synthétisées par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal.

Réponses aux observations du public

Observations du 28 avril 2018 : M. Ancellet

Rue de l'orangeraie :

- *Possibilité d'aménager et/ou d'installer des abris de jardin ?*
- *Possibilité de mettre des volets roulants avec coffrages intégrés ?*

Réponse de la commune : La rue de l'orangeraie est en zone UG où les abris de jardin sont autorisés et « les volets roulants seront autorisés en façade sur rue à condition de conserver des volets battants. Les coffrets extérieurs devront être encastrés sous le linteau de la fenêtre. »

Observations du 28 avril 2018 : M. Mauduit

Rue de l'orangeraie :

- Terrains en arrière de 5 pavillons adjacents (environ 600m²X5), doivent faire l'objet d'1 OAP, tendant à vendre les 3.000m² ensemble ou rien

- Pénalisation individuelle et surcoût du foncier non bâti

- Refus d'un logement collectif qui entraine pour certains le refus de vendre

Réponse de la commune : La commune décide de baisser la hauteur qui passe ainsi à 7 m au faitage au lieu de 7 m à l'égout dans le secteur 1AUa.
De plus il sera imposé clairement dans l'OAP la réalisation de 3 pavillons comprenant chacun 4 petits logements. Ces constructions seront ainsi identiques à celle déjà réalisée dans l'allée.
La limite de l'OAP a été déplacée de 10 m afin de maintenir un petit jardin aux constructions existantes.

Observations du 28 avril 2018 : M. Henriet

Le déplacement de la cantine scolaire entrainera un problème de sécurité pour les enfants (trottoir étroit). L'agrandissement du village entrainera un apport de population, donc d'élèves. L'école aura-t-elle les normes nécessaires, (locaux, cours....) ?

Remarques issues du courrier

- Cantine et Salle des Fêtes : zone 1 AUb et Nj, semble excessive, eu égard les problèmes de circulation et stationnement liés au lotissement clos Robert. Circulation difficile aussi rue de Verdun, rue de Paris et rue du Croissant. Déplacer la cantine et la salle des Fêtes entrainerait problèmes de sécurité avec la nécessaire cohorte des services complémentaires... (Embauche personnel) pour l'encadrement des enfants.

Un afflux de population entrainera plus de besoins ; école, cantine, garderie.

Les grandes orientations de la commune ne semblent pas être respectées p/r à la préservation et valorisation du patrimoine paysager et environnemental.

L'espace tampon prévu avant le lavoir devrait être situé derrière pour l'inclure dans le PLU, comme zone promenade.

Le cadre de vie n'est amélioré, au contraire. Le village est rurale encastré dans un parc forestier, l'extension est problématique dus aux problèmes déjà évoqués, trottoirs étroits...etc.

L'espace public autour de l'église devrait être aménagé en parking pour éviter le stationnement « gênant » impasse St Denis et devant l'Eglise.

La réunion de Concertation du 20.10.2017 était bien... mais la Commission urbanisme n'a pas été

suffisamment convoquée (sollicitée ?) et n'a pas pu apporter contributions.

Réponse de la commune :
Engagement d'une étude de faisabilité de la cantine et extension de l'école à côté de l'école actuelle
Le patrimoine paysager et bâti est protégé par le PLU.
La zone autour de l'église fait l'objet d'un emplacement réservé (référencé « c » sur plan de zonage) en vue d'aménager, notamment un parking
Les habitants ont été informés par voie de bulletin municipal, de panneaux et d'une réunion publique et ils pouvaient aussi manifester leur opinion sur un cahier (concertation) en mairie. Ils pouvaient aussi prendre rendez-vous avec les élus.

Observations du 28 avril 2018 : M. Toanen
OAP n° 1 : des impôts fonciers sur du foncier non bâti seront générés par le changement de zonage.
La limite du terrain réservé à l'OAP à déplacer car, parcelle jardin restante est plus petite que parcelle destinée à la future OAP.
Demande de déplacer la limite.

Réponse de la commune : il y a nécessité de maintenir le nombre de logements programmés sur cette OAP pour être conforme à l'objectif de densité du SDRIF (12 logements sur 50 à réaliser au total dans le tissu existant). La limite de l'OAP sera déplacée de 10 m afin de maintenir un petit jardin aux constructions existantes
Les habitants ont été informés par voie de bulletin municipal, de panneaux et d'une réunion publique et ils pouvaient aussi manifester leur opinion sur un cahier (concertation) en mairie. Ils pouvaient aussi prendre rendez-vous avec les élus.

Observations du 28 avril 2018 : Mme et M. Matthes
OAP, et foncier sur impôt foncier non bâti, généré par le changement de zonage.
Limite de du terrain réservé à l'OAP à déplacer car, parcelle jardin restante est plus petite que parcelle destinée à la future OAP.
Demande de déplacer la limite.

Réponse de la commune : nécessité de maintenir le nombre de logements pour être conforme à l'objectif de densité du SDRIF (12 logements sur 50 à réaliser au total dans le tissu existant). La limite de l'OAP sera déplacée de 10m afin de maintenir un petit jardin aux constructions existantes.

Observations du 11 mai 2018 : Famille Surcin
Sur l'OAP n°1 « Verdun ». Souhaitaient savoir pourquoi leur terrain a été « retenu » dans le cadre de cette opération.
Regrettons que la mairie n'ait pas fait l'effort de contacter les habitants concernés, cela aurait été plus sympathique.

Réponse de la commune :
Voir réponses ci-avant

Observations du 11 mai 2018 : Mme Toanen

Opposition au projet PLU / l'OAP n°1 « Verdun » : Lot de parcelles n°234 + n° 238 partiellement en pente (butte).

Interrogation de Mme TOANEN : comment peut-on envisager « un aménagement de qualité et une amélioration du cadre de vie » en implantant des constructions collectives, sur un terrain qui se trouve en hauteur par rapport aux maisons existantes...

La vente de ce terrain indépendamment de la maison (T5) fait que le jardin attenant restant sera de 237 m² trop petit et ne correspond pas à ce que nous étions venus chercher à Nointel, espace et verdure...

Il faudra l'accord des 5 propriétaires pour vendre les fonds de parcelles, puisque l'aménagement de la zone fait l'objet d'une seule opération.

Cette OAP représente 0,46 ha, pourrait-elle être déplacée ailleurs en zone agricole qui donne avenue de paris ?

Réponse de la commune : Voir réponses ci-avant
Il n'est pas envisagé des constructions collectives hautes, mais uniquement des constructions ayant l'aspect d'une construction collective qui existe déjà au début de cette allée, et qui a le même aspect et la même hauteur que les pavillons existants.
La vente n'est pas obligatoire, les propriétaires peuvent conserver leur jardin si elles le souhaitent.

Observations du 11 mai 2018 : ADPN

Mme M-J STENGER/ Présidente de cette association ;

Regrette n'avoir été « invitée » à la concertation en tant que PPA, car but et raison d'être de l'association c'est « préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et culturel de Nointel.... »

Dénonce les propos de Mme le Maire quant à son éviction de l'association PPA, car étant propriétaire de la parcelle AH10, ne pouvait être juge et partie.

S'étonne que le Pdt de la Ch. d'Agriculture, lui-même exploitant agricole du terrain pour lequel il était demandé un changement de N en A, fut associée (est aussi juge et partie...)

Dénonce des traitements différents des administrés et le non-respect de l'équité.

A sollicité le CE pour visite de sa propriété, permettant de constater l'état concret des alignements d'arbres « dits remarquables » au PLU

Réponse de la commune : La liste des PPA ne mentionnant pas l'ADPN, elle n'a pas été associée aux deux réunions. L'art. L.132-12 du CU indique : sont consultées à leur demande pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme :
-1° Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat
-2° Les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'art. L. 141-1 du code de l'environnement ;
-3° Les communes limitrophes.
Or cette association n'a pas demandé officiellement à être associée à l'élaboration du PLU.
Toutefois, Mme STENGER est membre de la commission d'urbanisme et elle a été invitée aux deux réunions de 2017.
L'alignement d'arbres du parc n'est pas remarquable, mais l'ensemble du parc constitué des bâtiments et de l'environnement arboré l'est (voir en complément ci-après la réponse apportée aux observations du 28 mai).

Observations du 28 mai 2018 : M. Ancellet

Habitant déjà venu lors de la 1e permanence

Volets roulants : dans le document joint, il dénonce ; « l'interdiction des procédés et techniques visant à faire des économies d'énergie », à savoir la possibilité de mettre volets roulants avec coffrages intégrés en zone UA, car ces mêmes équipements sont permis en zone UG...

PC de 2006 autorisait volets roulants...pourquoi ce changement ?

Emplacement réservé b : à priori erreur matérielle et mauvais emplacement ....à corriger

Réponse de la commune : La zone UA englobe le centre ancien de NOINTEL, d'une qualité architecturale remarquable et impacté par des périmètres ABF, c'est pourquoi on n'y autorise pas les volets roulants, qui de toute façon seraient refusés par les ABF.
Emplacement ER « b » sera supprimé car le terrain appartient déjà à la commune

Observations du 28 mai 2018 : M et Mme Matthes

OAP n° 1

-contre les constructions collectives ...qui provoqueraient une altération de l'aspect visuel du lieu

-terrain restant inexistant,

-contrainte de vente groupée générant conflits entre voisins

-possibilité de déplacement de l'OAP

-proposition de déplacement de la limite de la nouvelle « zone fonds de parcelles »

Réponse de la commune : Voir réponses précédentes sur le même sujet

Observations du 28 mai 2018 : M Delansorne

Sur l'OAP n°1

Ne veut pas qu'un promoteur immobilier puisse lui imposer un type de construction

N'est pas contre la mutation du zonage pour que le fond de parcelle devienne constructible

Réponse de la commune : Les constructions individuelles en drapeau sont interdites puisqu'on impose une opération d'ensemble et un accès unique à l'opération, ce qui favorise la qualité des opérations et le bon fonctionnement (desserte, stationnement)

Observations du 28 mai 2018 : M Moro

Demande la constructibilité des parcelles lui appartenant proche de la gare et rappelle le SDRIF et la possibilité d'urbanisation de 5% autour des gares.

Pourquoi le PLU reste muet ? Refonte du tracé et des équipements OAP n°3 « Chemin du Lavoir ».

Cantine et salle des fêtes mal placées. Jardins familiaux pertinents à leur place dont la pérennité est historiquement actée.

Famille BEJOT introuvable : problème du foncier de ces terrains qui devra être acquis pour l'aménagement de l'OAP

Réponse de la commune : Les documents supra communaux (notamment le SDRIF) précisent qu'il faut éviter d'étendre les hameaux : « Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux. » (source : orientations règlementaires du SDRIF, p.33).

La commune est favorable à modifier le périmètre de l'OAP 3 afin de supprimer la bande Nj aux abords de la voie ferrée, pour un aménagement plus cohérent. La partie occupée par des jardins familiaux sera dévolue à la réalisation d'une salle polyvalente (secteur Ne). En effet, il existe déjà d'autres secteurs de jardins familiaux sur la commune et les services de l'Etat ont souligné que la surface offerte paraissait démesurée par rapport à la taille de la commune et à son caractère principalement pavillonnaire.

Observations du 28 mai 2018 : M. Poiret
23 pages annotées

Réponse de la commune : La carte géologique est celle fournie par le BRGM. La ZNIEFF de type 11 existe toujours (source DRIEE). Les remarques pertinentes sont prises en compte.

Observations du 28 mai 2018 : ADPN
- Salle des Fêtes : « bruit » et « sécurité» p/r à l'implantation
- Jardins familiaux ; logiquement et historiquement à leur place par rapport aux sources
- Parkings SF : pourquoi ne pas les regrouper autour de la SF
- Cantine : pourquoi séparer la cantine de l'école ? Terrain déjà acheté par ancien maire...pq ce changement ?
- Zone de l'Eglise : étude souhaitable à 2 niveaux ; afin de supprimer gêne occasionnée par le VP en stationnement, afin de faciliter l'accès aux entreprises assurant l'entretien

Réponse de la commune : Voir réponses précédentes, une étude de faisabilité a été réalisée pour voir si la cantine peut être réalisée à côté de l'école et c'est le cas. La zone autour de l'église fait l'objet d'un emplacement réservé (référencé « c » sur plan de zonage) en vue d'aménager notamment un parking.

Observations du 28 mai 2018 : Mme Stenger
Mme M-J STENGER
Conteste 3 points contenus dans le PLU approuvé, à savoir :
-la qualification de parc remarquable
-le mur remarquable
-le portail monumental
Erreur p/r à l'historique de la maison dans le RP2.1
Existence d'une fontaine, à priori les informations de la commune ne sont pas à jour ...puisque la source aurait été « tarie »? « détournée » ? Pour convenance du promoteur NEXITY ;
Murs entourant propriété : parcelle, à priori avec zonages différents et cumulatifs... difficile à gérer pour le propriétaire en l'état, mais aussi pour la commune à fortiori... De plus, il semblerait que PLU et Charte du PNR ne disent la même chose... en l'état c'est la charte le document qui s'impose au PLU... si avéré le zonage devra être AH10.
Conteste et refus de classement en parc remarquable, ainsi que le classement de l'alignement remarquable d'arbres (cf : plan avec diamètres) qui n'est pas justifié
Demande la constructibilité d'une partie du terrain (cf : doc 5 et pièce 6a et 6b : proposition de zonage UG en appui de la zone 1AUb et UG.
Demande d'un accès sur domaine public avec une ouverture de 3,50m dans le mur sis rue du Croissant afin d'accéder à la parcelle AH 10c.

Réponse de la commune :
OK pour modification de la description de la maison de maitre selon les données de Mme STENGER.
Le schéma d'orientations du PNR concernant la commune classe la parcelle concernée en « grande propriété » et « élément bâti d'intérêt patrimonial ».

Le PNR impose la préservation de l'ensemble patrimonial : « Ces grandes propriétés apparaissent comme des « respirations » dans les tissus bâtis, et à ce titre elles sont préservées. »

Ainsi, la commune a décidé de protéger le parc et la demeure remarquable.

Courrier 1 SCI FABRUCY

Parcelle cadastrée AH n° 009, lieudit « le village » dont la superficie est de 01ha 39a 75ca.
Propriétaire d'1 parcelle en zone AU (1AUb) et N (Nj pour les jardins familiaux). La zone AU fait partie du périmètre destinée à l'OAP n° 3 – Chemin du Lavoir.
Il est encore indiqué que l'ensemble de ces secteurs présente une localisation stratégique au sein du bourg.
SCI FABRUCY, regrette le manque de collaboration de la Commune et dénonce son éviction d'une possibilité à lotir de cette zone, ce qu'il souhaite.
Il rejette aussi l'OAP que de fait lui enlève toute possibilité viable sur son terrain et estime que c'est son terrain qui supportera de fait, la quasi-totalité des charges inhérentes à l'aménagement de la zone.
- Contraintes « surdimensionnées et déséquilibrées », ne justifiant pas intérêt public et surtout ne permet pas d'envisager une opération immobilière dans des conditions acceptables.
- Cantine loin des écoles : problèmes récurrents déjà évoqués, déplacements à pied, quid de la cantine à côté de l'école ? Solution plus sécure, et plus cohérente et logique ?
- Salle des fêtes : idem que d'autres observations... locale à côte de maisons neuves, est facteur de nuisances dévalorisant l'habitat proche, quid de la solution près du Lavoir ? Problèmes aussi de sécurité pour les fêtards en « balade » le long des voies...
- Jardins familiaux, classés en zone N et forestière, par le passé ces terrains étaient constructibles, leur rattachement à la zone N est contestable. Ces jardins familiaux seront pour partie « transférés » à l'Ouest du quartier habitat (bande tampon 30 à 40m). L'Occupation actuelle sans titre est « tolérée par le propriétaire...se pose un problème de déontologie et droit pour transférer (exproprier de fait) ce qui ne vous appartient pas, sur des terrains que vous ne possédez pas...quid du droit de propriété ?
De plus, cette réserve n'est pas compatible avec le SDRIF en limitant « de trop » l'extension de l'urbanisation, qui est déjà très contrainte et atteint moins de 10%. Cette utilisation est dangereuse, apporte trop de nuisances (trop d'aller/venues) et pénaliserait de fait aussi les nouveaux venus par l'impossibilité de grands jardins. Implantation illogique et qui va à l'encontre d'une implantation en bout de zone pour réel tampon (voie ferrée/rue du croissant, ou voie ferrée/de Bohemies.
Contraintes « surdimensionnées et 'déséquilibrées », ne justifiant pas intérêt public, sur le seul terrain FABRUCY, ne permet pas à ce propriétaire d'engager dans des conditions normales et équitables un projet immobilier : inévitablement, ce PLU s'expose à des contestations....

Réponse de la commune : OAP n°3 : la commune est favorable à modifier le périmètre de l'OAP 3 et de supprimer la bande Nj aux abords de la voie ferrée, pour un aménagement plus cohérent.
Un secteur Ne sera prévu au Sud pour la création d'une salle des fêtes.
« Cantine » : Voir réponses précédentes
Pour rappel, tout le potentiel d'extension dans le bourg est déjà utilisé (5%). Les 5% liés à la gare ne sont utilisables qu'en continuité de l''espace urbanisé dans lequel est implantée la gare et le SDRIF indique qu'il faut privilégier l'extension des entités urbaines principales.
NB : ce point est clarifié dans le RP et le PADD

Courrier 2 M. et Mme Khallaf
OAP n°1 : CONTRE
Interrogation par rapport à l'éventuelle construction d'une résidence rue de Verdun, ayant vue plongeante dans son jardin et en partie sur ceux de la rue de l'Orangerie...où est le maintien de la qualité de vie ?
Souhaitent voir perdurer la tranquillité dans une rue paisible.....et préfèrent voir transformer les corps de ferme en appartements, plutôt que voir « pousser » de nouvelles résidences.
OAP n° 3 : Contre aussi le « projet du lavoir » et du flot de personnes supplémentaires arrivant rue du Croissant, rue de Paris....sans que l'allée des Platanes soit aménagée...car la circulation est déjà dense et contrainte à Nointel.

Réponse de la commune : Voir réponses précédentes

Courrier 3 Mme Surcin
Obs récurrentes p/r :
- disparition des jardins (OAP n°1) ;
- cadre de vie gâchée...
- nuisances sonores dues aux travaux, puis résidence à proximité...pq pas faire de nouvelles maisons ?
-nouveaux arrivants plus de pbs de circulation, déjà problématique.
Vente de l'Orangerie, parce que n'avait pas les moyens de la restaurer...
Quels moyens pour nouvelle Salle des Fêtes? pour agrandir l'école, pour construire nouvelle cantine, pour de infrastructures aux nouveaux habitants ?...si oui, en aurait-elle les moyens en dépossédant leurs habitants de leurs jardins pour les revendre à des promoteurs immobiliers ?

Réponse de la commune : Voir réponses précédentes

Courrier 4 M. et Mme Surcin
Contre l'OAP n°1 ;
Pour urbanisation fonds de parcelle et possibilité de construction individuelle
PADD = cadre de vie, ...quel devenir avec résidence à proximité et vue plongeante dans le peu de jardin restant
Existent d'autres terrains ailleurs....

Réponse de la commune : Les OAP sont là pour encadrer de manière qualitative la densification, notamment en termes de desserte, à l'inverse d'une densification anarchique au coup par coup.