

Compte rendu du Conseil Municipal du 4 juin 2019

Présents : Mmes et MM. PICCOLI, NICOLA, ANDRÉ, HOUDRY, OGIEZ, DUSSIAUX, PELTIER, BADER, ROYER, WEHREN, CASTELA, JEANDEL, ZIETERSKI, JACOB, GAUCHÉ, PIGNOT, DEVITERNE, HAUSERMANN, ENEL

Excusés :

F. PERROLLAZ a donné pouvoir à L. WEHREN
P. LAGO
C. SIMON a donné pouvoir à N. HOUDRY
M. MARCHAL-BATT a donné pouvoir à G. NICOLA
ML MASSON a donné pouvoir à M. OGIEZ
S. DEBELLEMANIÈRE a donné pouvoir à A. ANDRÉ
I. CHIARAMIDA a donné pouvoir à J. ENEL

Absente : M.AMOUROUX

Secrétaire : S. PIGNOT

Approbation du compte-rendu de la séance du 25 mars 2019

Pas de remarque.

Communication au Conseil Municipal des décisions prises par le Maire en vertu de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales

Pas d'observation.

1/ Projet Golf Habitat : présentation du projet par l'aménageur

M. PICCOLI explique qu'il s'agit d'un conseil municipal particulier avec des échanges entre élus sur le projet du Golf Habitat. Le public aura l'occasion de prendre la parole lors de la réunion publique du 13 juin prochain.

M. PICCOLI rappelle que le projet n'est pas figé et que des aménagements seront encore réalisés. Il est proposé de diffuser le film réalisé par URBAVENIR sur le projet.

J. SCHMITT (Urbavenir) explique que l'habitat est configuré autour d'une arête centrale avec 42 parcelles de chaque côté. L'habitat se densifie en direction de la route de Seichamps avec 3 zones de collectifs en R+3 permettant un stationnement souterrain.

A la demande de B. JEANDEL qui souhaite savoir comment se fera la traversée route de Cerville, il lui est répondu qu'un souterrain fera le lien entre les deux golfs. J. SCHMITT précise à B. JEANDEL que la taille des parcelles des maisons individuelles serait de 4 à 5 ares.

D. DEVITERNE relève que le Grémillon dans le film est en position de crue. G. ROYER explique que l'aménagement du Grémillon prévoit des bassins d'eau qui serviront de rétention d'eau pour arroser le Golf.

D. DEVITERNE s'interroge sur la zone pavillonnaire de 80 maisons individuelles située sur des terrains classés en zone naturelle : cela ne correspond pas au PLU.

G. ROYER répond que la modification de zonage se fait au travers d'une déclaration de projet en lien avec la Métropole, compétente en matière d'urbanisme. L'équilibre des surfaces entre les terrains constructibles et non constructibles n'est pas modifié.
Ce projet a été élaboré avec la Métropole qui a validé la procédure.

D. ZIETERSKI souhaite connaître la localisation de la Résidence seniors. J. SCHMITT explique qu'elle est située le long de la route de Cerville à côté du verger. Un travail est en cours avec le groupe Demathieu et Bard pour cette résidence seniors et pour l'hôtel.

P. HAUSERMAN souhaite qu'on lui confirme la hauteur de la Résidence seniors. En réponse à J. SCHMITT qui précise que ce sera un R+2, il s'étonne que le nombre exact de logements ne soit pas encore donné. Le projet n'est pas valable et très vague. Il ne répond pas aux attentes des Pulnéens qui souhaitent avoir des renseignements exacts sur ce dossier.

B. MICHAUX (MENTOR) explique que ce dossier est en mode projet. Les acquisitions foncières n'étant pas encore réalisées, il n'est pas possible d'arrêter à présent un projet définitif. Cette démarche concerne tous les projets d'envergure.

Le projet présenté est assez proche de la réalité. En général, ce sont des plans qui sont présentés à ce niveau-là, le film étant ainsi plus précis et complet.

G. ROYER confirme qu'il s'agit d'un projet d'intention avec un ensemble d'habitat. Les grandes lignes du projet sont présentées pour pouvoir apporter des modifications. Si le projet ficelé avait été présenté en conseil, il aurait été reproché de ne pas pouvoir s'exprimer sur le dossier.

D. ZIETERSKI souligne que le calendrier figurant dans le dossier de presse montre qu'on est au début du dossier.

D. DEVITERNE estime que « les ficelles sont assez grosses » et que les bâtiments ne sont pas réalistes. Tout comme la figuration du Grémillon qui donne l'impression que la Meurthe traverse le projet. Il reconnaît que le calendrier démontre l'intention de commencer le projet mais rappelle que la mairie travaille sur ce dossier depuis 12 ans. A présent, cela donne l'impression de précipitation.
G. ROYER répond qu'il s'agit d'un dossier sagement muri.

M. OGIEZ explique qu'au-delà des aspects de forme, il faut souligner l'aspect de fond de ce dossier : c'est une véritable opportunité d'avoir un Golf à Pulnoy. C'est un projet novateur qui permet de porter la ville de Pulnoy et de la faire connaître et rayonner. Le Golf donne une véritable plus-value à la commune.

M. PICCOLI précise que ce projet est au service de l'attractivité du territoire, en reposant sur une coopération exemplaire de trois collectivités, la commune, la Métropole, et la Communauté de communes « Seille et Grand Couronné ».

B. MICHAUX présente le groupe MENTOR en rappelant qu'avec plus de 860 salariés, le groupe intervient dans la finance et l'assurance, l'immobilier et le BTP, le marketing et l'informatique. Il explique que ce projet s'est construit en concertation avec la commune et le Grand Nancy. Actuellement, les propriétaires terriens sont contactés avec une proposition d'acquisition de leurs terrains.

D. DEVITERNE s'interroge sur la finalité du projet en cas d'échec dans les acquisitions foncières.
B. MICHAUX répond qu'en cas d'échec, le projet ne pourra pas être réalisé.

D. DEVITERNE veut savoir si une distinction est faite entre la zone à urbaniser ou naturelle.
B. MICHAUX explique que le projet concerne les deux zones. Il rappelle que le projet est entièrement privé sans aucune intervention financière publique de la collectivité.
Il s'agit d'un projet global avec un gestionnaire unique pour le golf.

M. PICCOLI présente le dossier de presse en mettant l'accent sur la dimension « Développement durable », développement économique et sur le rayonnement territorial. Le Golf Habitat développera l'attractivité de l'Est de la Métropole en s'ouvrant sur les richesses naturelles du territoire de Seille et Grand Couronné. Des activités complémentaires de loisirs seront initiées par les trois collectivités. Elle explique l'intérêt d'un Golf aventure, espace de loisirs à thème, ouvert à tous dans des décors originaux.

En ce qui concerne l'hôtel, il permettra aux congressistes, curistes et touristes d'être accueillis : il sera le point de départ de nombreuses activités de plein air assurant les itinérances touristiques douces, à pied, à cheval, à vélo en empruntant les voies vertes et sentiers de randonnées permettant de découvrir l'ensemble du territoire.

G. ROYER donne des explications sur le nouveau Golf. Celui-ci conforte le golf actuel en permettant d'augmenter les capacités d'accueil lors de compétitions ou de travaux sur le golf actuel.

Ce golf, par son aspect plus compact avec des parcours moins longs, permettra d'être accessible aux débutants, aux enfants, aux seniors et aux personnes handicapées.

Il explique ensuite la coopération avec la Communauté de communes « Seille et Grand Couronné » : ce projet favorisera la découverte de l'ensemble des territoires voisins en offrant des activités de loisirs attractives et complémentaires aux offres sportives.

Il affirme que c'est un très bel exemple d'accord interterritorial.

D. DEVITERNE souhaite que la notion de campus soit développée. B. MICHAUX explique qu'à la place des logements collectifs, il réfléchit à des structures immobilières intégrant des services tels que garde d'enfants, services à la personne, conciergerie...à destination de son personnel. Il rappelle qu'il souhaite regrouper les activités et bureaux du groupe MENTOR.

G. ROYER rappelle que le dossier est porté par deux aménageurs locaux solides, Urbavenir et Mentor, et il en profite pour remercier les deux groupes pour leur investissement qui va servir à la population locale.

B. MICHAUX donne des précisions sur le calendrier : le projet démarrera dès que toutes les acquisitions foncières seront réalisées.

J. SCHMITT précise qu'à partir de la rentrée, les démarches concernant les acquisitions foncières devraient évoluer. Les études (études d'impact, environnementales, fouilles archéologiques, dossier loi sur l'eau...) pourront alors démarrer. Il conviendra ensuite de déposer un permis d'aménager qui déterminera les parcelles à commercialiser.

La commercialisation démarrera par les 80 maisons individuelles puis l'hôtel, la Résidence seniors pour finir par le quartier plus dense le long de l'avenue de Seichamps.

Le projet doit se dérouler sur environ 5 ans et devra tenir compte des leviers fiscaux mis en place. Elle rappelle que l'opération est totalement privée et doit donc être absorbée. Le nombre total de logements sera déterminé en fonction des acquisitions foncières.

N. JACOB s'interroge sur l'hôtel. Il lui est répondu qu'un grand groupe s'est déjà positionné.

D. DEVITERNE s'interroge sur le nombre de logements permis par rapport au PLU.
G. ROYER répond que la seule contrainte est celle des 40 logements à l'hectare dans une bande de 300 mètres par rapport à une voie desservie par une ligne de transport.

J. SCHMITT conclut en rappelant que ce projet a fait l'objet d'une dizaine de réunions avec la commune, SCALEN, la Métropole et les notaires.

PULNOY, le 11 juin 2019

Le Maire



Michelle PICCOLI



Le secrétaire de séance,

Sébastien PIGNOT

