

CONCLUSIONS & AVIS MOTIVÉ
sur le Projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de PULNOY (54425)
porté par la Métropole du Grand Nancy

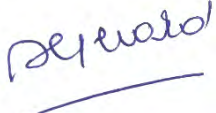


*Ordonnance n° E23000046/54 du 24 Mai 2023 de
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nancy
&
Arrêté Métropolitain ARR_42 du 3 Juillet 2023*

DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

➤ 30 jours : du Lundi 4 Septembre au Mardi 3 Octobre 2023

Suzanne GERARD
Commissaire enquêtrice



SOMMAIRE

1. OBJET DE L'ENQUETE	3
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	3
3. SYNTHESE DU PROJET	3
4. CONCLUSIONS	4
5. AVIS	6

1. OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique a eu pour objet d'assurer la participation et l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement et mentionnées à l'article L.123.2 du code de l'environnement car, elle porte sur le projet de modification du PLU de la commune de PULNOY qui compte 5 135 habitants en 2020.

Cette commune fait partie de la Métropole du Grand Nancy qui regroupe 20 communes (*soit 256 000 habitants sur le territoire*), étant précisé qu'actuellement le PLUi¹ est en cours d'élaboration et se substituera qu'après approbation aux PLU communaux. Leur compétence relève de la Métropole du Grand Nancy, c'est pourquoi cette enquête est diligentée à sa demande en lien avec la commune.

La Municipalité a engagé depuis plusieurs années une réflexion visant à réhabiliter l'ancien site industriel « CARFAR » en friche, d'une surface de 6 032 m², en un quartier résidentiel de qualité mais ce site est actuellement classé en zone urbaine à vocation principale d'activités (UXa), interdisant toute construction.

Une orientation d'aménagement et de programmation est donc mise en place. Les travaux de réhabilitation correspondants ne pourront débiter qu'après modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

En application de l'arrêté métropolitain n° ARR_42 une enquête publique concernant le projet de modification du PLU de PULNOY s'est déroulée du Lundi 3 Septembre au Mardi 3 Octobre 2023 en lien avec la commune.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Par ordonnance n° E23000046/54 du 24 Mai 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif m'a désignée pour mener cette enquête.

En références :

- Au code de l'Urbanisme ;
- Au code de l'environnement ;
- Aux pièces constituant le dossier soumis à enquête,
- Aux registres d'enquête,
- Au rapport d'enquête présenté séparément.

3. SYNTHESE DU PROJET

Le projet mis à l'enquête publique vise à :

- 1) **Modifier le zonage du site UXa² vers une zone UC³**, afin d'y construire une trentaine de logements sur une superficie totale de 0.65 ha, condition nécessaire pour obtenir le permis de construire pour la réalisation du projet résidentiel.
- 2) **Ajouter le règlement du service public de gestion des déchets**, permettant d'harmoniser les pratiques en la matière sur le territoire métropolitain.

Dans la poursuite des objectifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 6 Juillet 2007, puis modifié le 22 Mars 2022.

¹ PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

² Zone UXa : zone à accueillir principalement des activités

³ Zone UC : zone principalement d'habitats

Ainsi ce projet est en parfaite cohérence avec :

- ❖ Les orientations générales d'aménagement identifiées dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), à savoir :
 - Structurer le tissu urbain existant autour d'éléments de centralité,
 - Organiser une cohérence d'ensemble du tissu urbain existant,
 - Maintenir la qualité de vie des Pulnéens (enes).
- ❖ Avec les objectifs du PLUi : « priorité à la requalification des friches avec des formes urbaines variées et une végétalisation importante ».

Ce projet d'urbanisation permet de :

- Requalifier une friche industrielle qui était inscrite comme installation classée pour la protection de l'environnement en zone urbaine à vocation principale d'habitats, située dans un secteur résidentiel, proche du centre-ville et de ses aménités : commerce, cabinets médicaux, écoles et collège.
- Assurer via un plan de gestion une dépollution du site qui réduira également les nuisances pour les riverains.

Il s'intègre parfaitement dans le paysage avec un square public à aménager, des espaces verts et un cheminement pour les mobilités douces, rendant un quartier plus agréable à vivre en supprimant une dent creuse qui a dû être clôturée pour éviter d'être squattée.

Il respecte la densité par hectare prévue par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) sud de Meurthe & Moselle et conforte les objectifs du PMH⁴ de la Métropole du Grand Nancy.

Enfin, il répond également aux objectifs définis dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et aux attentes du SRADDET⁵ qui visent à :

- A adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie (dynamiques démographiques, nouvelles exigences environnementales, mixité de logement...),
- A rechercher l'égalité d'accès à l'offre de services, de santé, sportive et culturelle, dont dispose la commune de Pulnoy.

4. CONCLUSIONS

Au terme de cette enquête, après analyse des observations recueillies et des réponses apportées par le président de la Métropole,

Je considère que :

- ✚ La législation et la réglementation applicable à la modification du PLU ont été respectées,
- ✚ Les annonces de l'enquête publique sur ce projet, publiées dans la presse locale et les affiches mises en place en Mairie, à la Métropole et sur le site, ont permis au public d'être informé conformément à la réglementation en vigueur et ce, pendant toute la durée de l'enquête,

⁴ PMH : Plan Métropolitain de l'Habitat.

⁵ SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires du Grand Est
Ordonnance n° E2300046/54 du 24 Mai 2023 & Arrêté métropolitain ARR_42 du 3/07/2023 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU CE

- + La mise à disposition d'un ordinateur, d'une adresse mail, d'un site registre dématérialisé -accessibles pendant toute la durée de l'enquête- a contribué à la dématérialisation de l'enquête publique ;
- + La publication sur le site de la Métropole et de la commune a renforcé l'information à chaque Pulnéen(ne) ;
- + Le dossier soumis à enquête permettait une compréhension des enjeux du projet ;
- + L'analyse du dossier et des avis des PPA n'appellent de ma part aucune réserve sur la modification du PLU.
- + Pendant les 30 journées d'enquête, le public a pu s'exprimer sur les registres papier mis à disposition à la mairie de Pulnoy et dans les locaux de la Métropole et par voie électronique ;
- + Au cours des 3 permanences assurées en mairie, 9 personnes sont venues consigner leurs observations qui ont toutes été intégrées dans le procès-verbal de synthèse et une réponse leur a été donnée dans le mémoire du maître d'ouvrage (en annexe du rapport).

J'observe que :

- + La notification de mise à l'arrêt définitif des installations classées, exploitées par la Sté CARFAR a été adressée au Préfet de Meurthe & Moselle par téléprocédure en joignant le mémoire de cessation d'activités ;
- + Une étude d'analyse des risques résiduels a été jointe au dossier de saisine qui confirme la possibilité de requalifier le site en zone d'habitat (usage résidentiel), sous réserve du respect du plan de gestion proposé, à savoir :
 - L'excavation et le traitement hors site des terres impactées par des pollutions,
 - Le recouvrement des surfaces de sol où des anomalies résiduelles en métaux et hydrocarbures ont été détectées,
 - Des mesures de restrictions d'usage (*interdiction des jardins potagers et vergers sous réserve de décaissement ou de recouvrement des sols*) et,
 - L'obligation de conserver l'information des zones d'impact même après les travaux de dépollution réalisés.
- + La MRAe a indiqué dans son avis conforme du 22 Juin 2023 « *qu'il n'est pas nécessaire de soumettre à évaluation environnemental ce projet* ».

J'ai souhaité avoir connaissance du diagnostic environnemental qui préconise les mesures de gestion précitées, réalisé par le bureau d'études DEKRA que m'a envoyé le promoteur NOVAHOMES, à ma demande, dont je retiens surtout :

- **L'absence de toute culture de denrée comestible sur le site,**
- **La stricte interdiction de tout potager et verger sur les sols et le cas échéant,**
- **L'autorisation pour les occupants des habitations uniquement de jardinières hors sol.**

5. AVIS

Pour ces motifs,

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PULNOY, assorti **d'une recommandation** :

- 1) Tenir compte des difficultés actuelles de circulation aux heures de pointe, relatées dans les observations consignées dans les registres pour établir un plan de circulation à cet endroit.

Av. Charles De Gaulle :
Feux tricolores

Avenue Mendès France
marquée par un stop
Et décalée par rapport à
la rue du Grand Pré



Ancien bâtiment CARFAR démolit

Entrée/sortie des résidences
Rue du Grand Pré marqué par
un stop

Méréville, le 26 Octobre 2023
Suzanne GERARD
Commissaire Enquêtrice