



**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

DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE : 30 JOURS : DU LUNDI 4 SEPTEMBRE AU MARDI 3 OCTOBRE 2023

Commissaire Enquêtrice,
Suzanne GÉRARD

Suzanne Gérard

SOMMAIRE

1. GENERALITES	4
1.1. Objet de l'enquête	4
1.2. Données urbaines	5
1.3. Plan Local d'Urbanisme	5
1.4. Cadre juridique	6
1.5. Présentation du projet	6
1.6. Composition du dossier d'enquête publique	11
2. ORGANISATION DE L'ENQUETE	11
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	11
2.2. Concertation avec le public	11
2.3. Actions préparatoires	13
2.4. Information effective du public	13
2.4.1. Publicité légale	13
2.4.2. Publicité extra légale	14
2.4.3. Affichage	14
2.4.4. Consultation du dossier papier	15
2.4.5. Consultation du dossier numérique et registre dématérialisé	15
2.4.6. Consultation du dossier sur poste informatique	15
2.4.7. Informations via la Métropole du Grand Nancy	15
2.4.8. Modalités d'accueil du public	15
3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	15
3.1. Organisation des permanences	16
3.2. Clôture de l'enquête	16
3.3. Bilan de la participation du public	16
3.3.1. Bilan comptage des interventions recueillies	16
3.3.2. Bilan du registre dématérialisé	16
4. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE	17
5. SYNTHESE DES AVIS DES PPA	18
6. AVIS DE LA MRAe	19
7. OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC	19
7.1. Sur le registre papier déposé à la Métropole	19
7.2. Sur le registre papier déposé à la mairie de Pulnoy et celui dématérialisé	19
8. QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	27
9. TRANSMISSION DU DOSSIER A L'ISSUE DE L'ENQUETE	28

ANNEXES

- Annexe 1 : *Arrêté d'ouverture d'enquête n° ARR_42 du 3/07/2023*
- Annexe 2 : *Ordonnance du TA n° E23000046/54 du 24/05/2023*
- Annexe 3 : *Avis MRAE n° 2023ACGE73 du 22/06/2023*
- Annexe 4 : *Certificats d'affichage*
- Annexe 5 : *Procès-verbal de synthèse du 5/10/2023*
- Annexe 6 : *Mémoire en réponse reçu le 19/10/2023*
- Annexe 7 (séparé): *Registres (à la métropole)*
- Annexe 8 : *compte-rendu réunion de préparation du 28/06/2023*
- Annexe 9 : *invitation aux riverains à la réunion du 31/08/2023*
- Annexe 10 : *Compte-rendu de la réunion du 31/08/2023*

1. GENERALITES

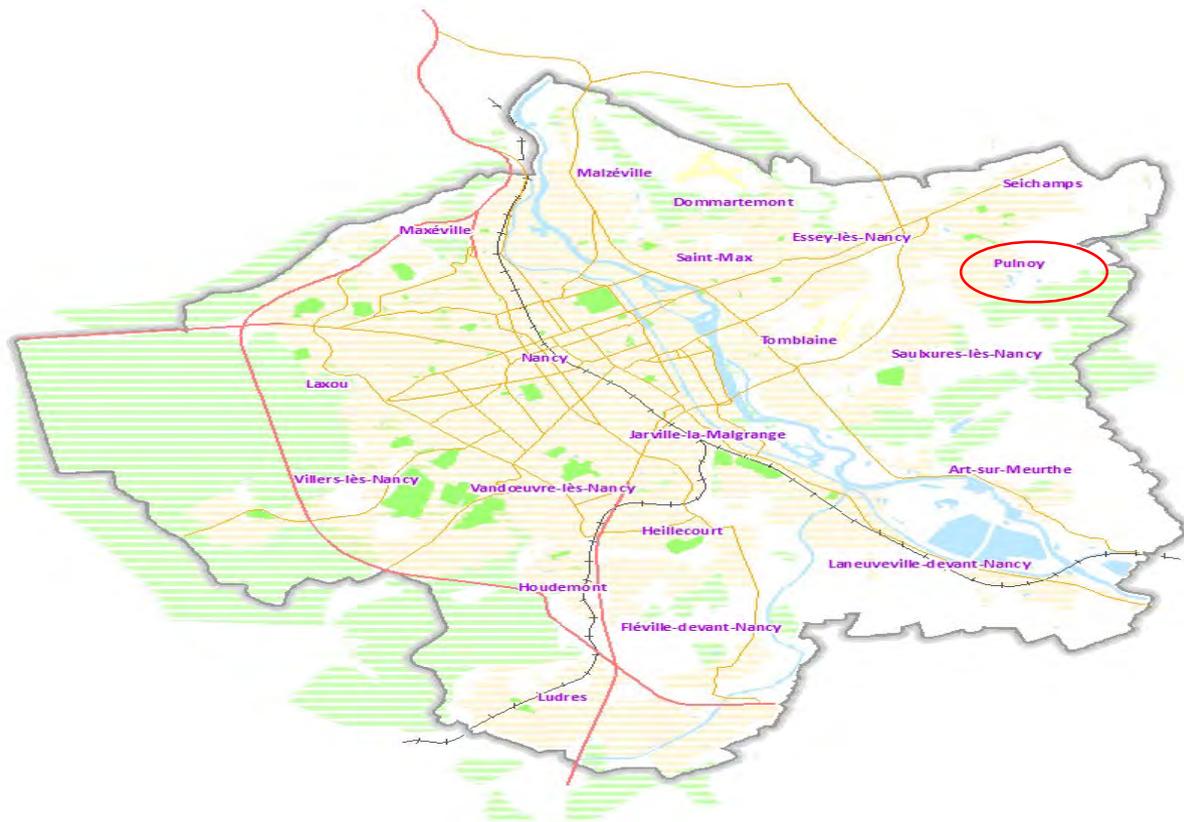
1.1. Objet de l'enquête

La présente enquête publique est relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PULNOY, située dans le département de Meurthe & Moselle, Région Grand Est (code postal 54425).



Elle est l'une des 20 communes constituant la Métropole du Grand Nancy.

A noter qu'actuellement le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours d'élaboration.



La compétence « *Plan Local d'Urbanisme* » étant exercée par la Métropole du Grand Nancy, cette enquête publique a été diligentée à sa demande en lien avec la commune de PULNOY.

Depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 Mars 2014, renforçant l'élaboration de plans locaux d'urbanisme à l'échelle intercommunale (PLUi), le plan local d'urbanisme communautaire est établi en concertation avec les 20 communes du Grand Nancy et se substituera -qu'après approbation- :

- Aux PLU communaux (*toujours en vigueur tant que le PLUi n'est pas approuvé*),
- Au Programme local de l'habitat (PLH) et,
- Au plan de déplacements urbains (PDU).

Désormais, les projets d'urbanisme Pulnéens s'écrivent donc à l'échelle métropolitaine et le territoire se pense en termes de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), dont chacun peut suivre son évolution sur <http://plui.grandnancy.eu> et télécharger les documents s'y rapportant avec actuellement la présentation du 3^{ème} cycle de concertation lors de réunions publiques qui ont déjà eu lieu récemment dans certaines communes (*Houdemont, Laxou, Ludres et Villers*), celle à PULNOY est envisagée en Novembre/Décembre prochain.



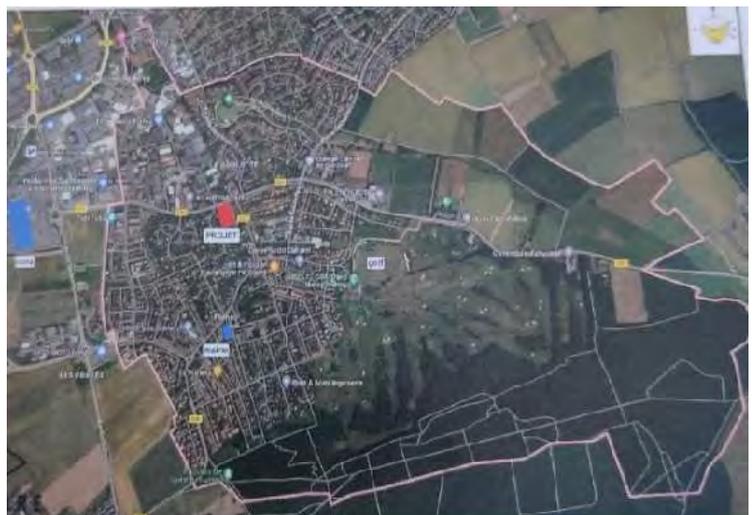
1.2. Données urbaines

Au dernier recensement de 2020, la population de PULNOY est de 5 135 habitants. Le nombre d'habitants pour 2023 est calculé à partir du taux d'évolution moyen annuel de la population de Pulnoy sur la période de 2014 (4 434) à 2020 (5 135), soit 2,50 % par an et s'évalue à 5 530 habitants.

La population de Pulnoy est donc en hausse et rajeunit avec un indice de vieillissement de 99 personnes de 65 ans ou plus pour 100 habitants de moins de 20 ans.

1.3. Plan Local d'Urbanisme

La commune de PULNOY dispose d'un Plan local d'Urbanisme** approuvé par délibération du conseil communautaire le 6 Juillet 2007 qui a été modifié le 22 Mars 2012, une procédure de mise en compatibilité liée à une déclaration de projet a été adoptée le 24 Juin 2016 pour intégrer les servitudes d'inconstructibilité instaurées par le Plan de Prévention des risques technologiques autour des installations de la société Storengy.

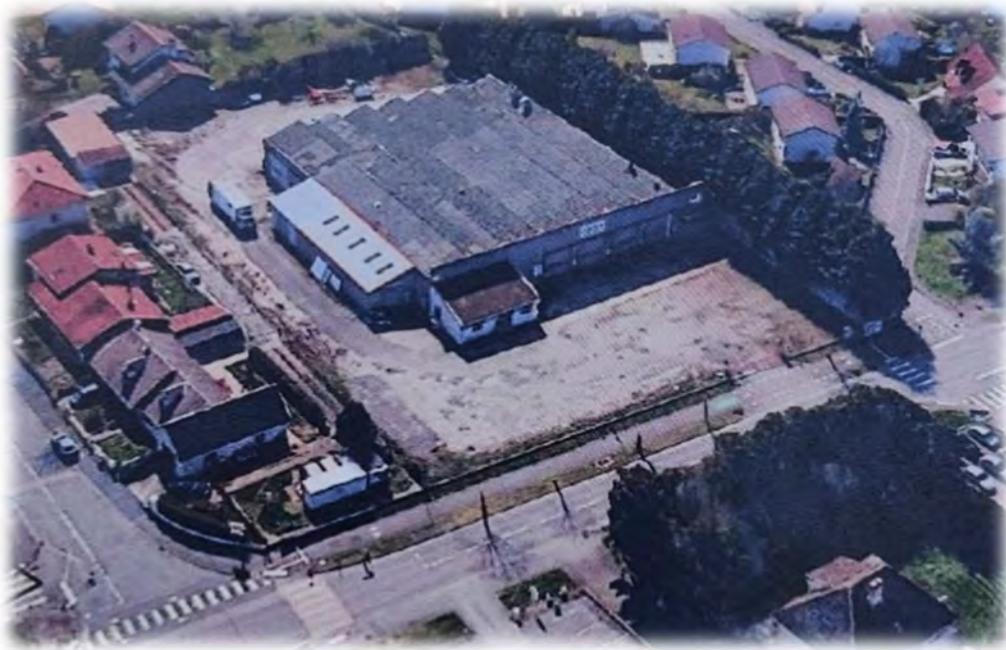


Puis, une mise à jour a été actée par l'arrêté de la Métropole du Grand Nancy n° URBA0221 du 11 Novembre 2022 stipulant la suppression du plan des annexes le périmètre de l'ancienne ZAC des sables.

* Le **PLU** définit la vocation des sols et les conditions de constructibilité de chaque parcelle, et constitue le support principal pour instruire les autorisations d'urbanisme.

Le projet mis à l'enquête publique est une modification du Plan Local d'Urbanisme concerne :

- La requalification de l'ancien site « CARFAR » en zone à vocation résidentielle,
- L'ajout du règlement du service public de gestion des déchets.



Le site étant actuellement classé en zone urbaine à vocation principale d'activités (UXa) doit être reclassé en zone urbaine à vocation principale d'habitat (UC) et, pour ce faire, il convient d'apporter une modification de zonage au PLU, objet de cette enquête.

1.4. Cadre juridique

Au titre de la modification de ce PLU, demandée par la Métropole du Grand Nancy, l'enquête publique est encadrée par :

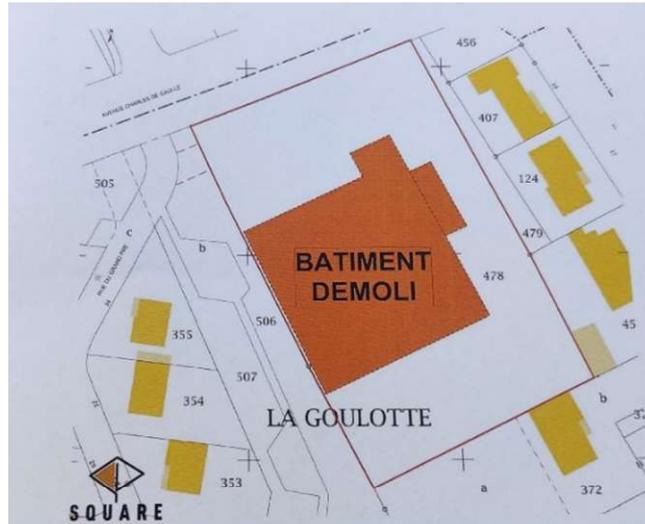
- Le code de l'urbanisme (*articles L. 121.1, L.123.1.4, L.153-19, L.153-36 à L.153-44 et suivants, ainsi que les articles R.153-8 à R.153-10*) ;
- Le code de l'environnement (*articles L123-19 et R.123-2*) et
- L'arrêté métropolitain n° ARR_42 du 3 Juillet 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et ses modalités. (**Annexe 1**).
- L'ordonnance n° E23000046/54 en date du 24 Mai 2023 par le Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur. (**Annexe 2**).

1.5. Présentation du projet

La ville de Pulnoy a engagé depuis plusieurs années une réflexion visant à réhabiliter l'ancien site industriel « CAFAR » en un quartier résidentiel.

En Août 2018, la société CARFAR LORRAINE, spécialisée dans la fabrication de carrosseries industrielles et la transformation de véhicules utilitaires, a cessé définitivement l'exploitation de son établissement de Pulnoy et transféré ses activités qui y étaient exercées à Fléville-devant-Nancy.

Après cette fermeture, les bâtiments ont été démolis, laissant place à un terrain vague d'une surface de 6 032 m².



En Mai 2019, le projet engagé par European Homes a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale par l'Ae¹ pour manque d'informations concernant la thématique des sites et sols susceptibles d'être pollués ne permettant ni de conclure à :

- La compatibilité des sols avec les usages retenus, et
- L'absence d'impact du projet sur la santé et l'environnement.

En Juin 2019, le projet validé par le conseil municipal de l'époque, avait été présenté à la population du secteur mais a été définitivement abandonné par le promoteur.

En Janvier 2021, la Société CARFAR a notifié au Préfet de Meurthe & Moselle la mise à l'arrêt définitif de l'installation classée exploitée à Pulnoy et le dossier est actuellement en cours d'instruction auprès de l'unité départementale de Meurthe & Moselle de la DREAL Grand-Est².

Une étude d'analyse des risques résiduels, jointe au dossier de saisine, confirme la possibilité de requalifier le site en zone d'habitat (usage résidentiel) sous réserve du respect d'un plan de gestion qui prévoit :

- 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 travaux de dépollution réalisés.

La société NOVAHOMES, porteur du projet de changement d'usage pour l'aménagement du site en habitations, a fait procéder à des investigations environnementales par un Bureau d'Etudes certifié dans le domaine des sites et sols pollués, afin de s'assurer de la compatibilité de l'état du site avec l'usage envisagé.



¹ Autorité Environnementale – <https://mrae.developpement-durable.gouv.fr/MG/pdf/2019dkge122.pdf>

² DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

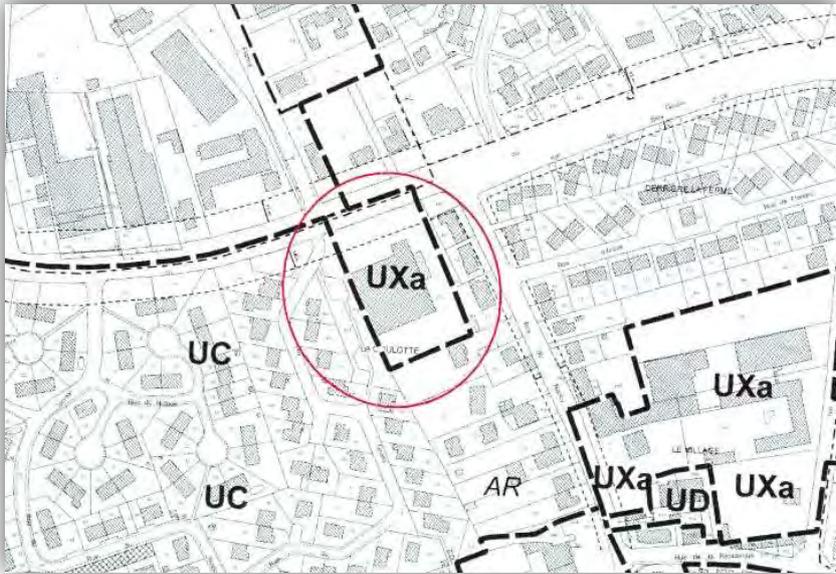
Le rapport d'études préconise les mesures de gestion des pollutions mises en évidence dans les sols de l'ancien site à mettre en œuvre pour y permettre une reconversion en zone résidentielle et a été transmis au Préfet de Meurthe & Moselle ainsi qu'à l'inspection des installations classées.

Au vu de ces informations, la MRAe³ a rendu un avis conforme en Mai 2023 (en annexe 3), indiquant qu'il n'était pas nécessaire de soumettre cette modification de PLU à évaluation environnementale.

Les travaux de réhabilitation correspondants ne pourront débuter qu'après modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PULNOY qui porte sur :

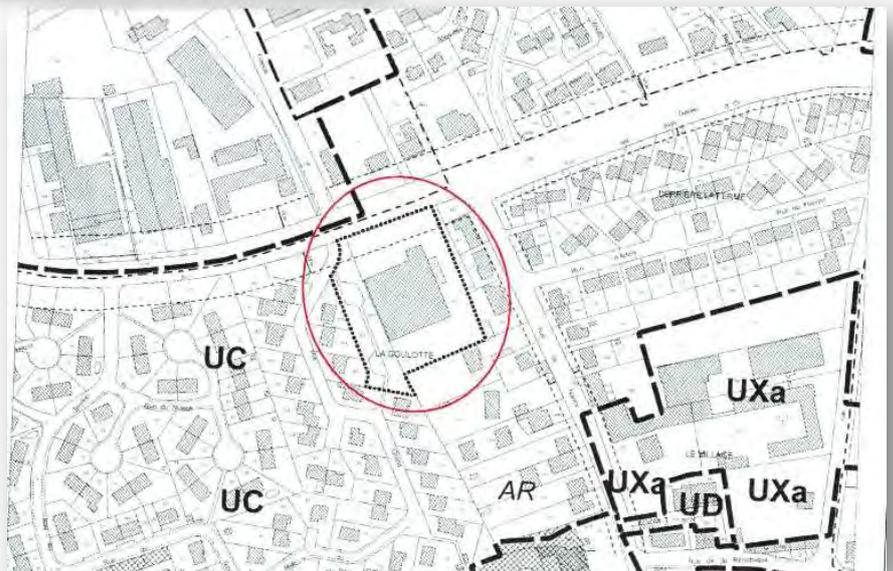
- **Le zonage du site UXa⁴ vers une zone UC⁵,**

Condition nécessaire pour obtenir le permis de construire pour la réalisation du projet résidentiel dont la demande comprendra l'attestation ALUR⁶ obligatoire requise par le code de l'environnement et le code de l'urbanisme.



Avant modification

Après modification



³ MRAe : Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

⁴ Zone UXa : zone à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles ou commerciales

⁵ Zone UC : zone principalement d'habitats.

⁶ Loi ALUR : loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové promulguée en Mars 2014.

Ainsi, une orientation d'aménagement et de programmation est mise en place qui vise à définir les orientations d'aménagement sur ce secteur urbain relativement dense, dans un contexte résidentiel, garantissant la prise en compte des qualités architecturales urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone telle que prévue dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet doit s'intégrer aux caractéristiques du tissu urbain existant dans le quartier et privilégier des types de logements (*respect des hauteurs, intégration des densités nécessaires aux besoins communaux, aménagement des espaces verts sous forme de jardins privés à l'arrière des bâtiments permettant de préserver une certaine intimité, et conserver et aménager le square communal à l'ouest du site composant un corridor vert entre le bâti et l'utilisable par les modes de mobilité douce*).



Rappel des caractéristiques du zonage UC (§ pages 21 à 29 du règlement modifié en 2012, pièce n° 9 du dossier d'enquête)

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UC 6.1)

- Si un recul de 5 m est imposé par rapport aux voies ouvertes à la circulation, cette distance est portée à 15m par rapport à la RD 83 -devenue RM83- pour des raisons de sécurité et de limitation des nuisances mais également pour permettre le traitement paysager des abords de cet axe (aménagement des trottoirs) ;

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article UC 7.1)

- Au-delà d'une bande de 15m comptés à partir de l'alignement des voies, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives afin de préserver la contribution des arrières de jardins à la trame verte de la commune ;

Emprise au sol

- Une emprise au sol de 60 % maximum de la superficie du terrain (article UC 9.1) ;
- Une hauteur absolue des constructions n'excédant pas 7 m à l'égout de toiture et 9 m à faitage (article UC 10.1).

Un périmètre délimitant cette OAP est ajouté au plan de zonage intégrant une surface totale de 6 528 m² qui correspond à :

- 6 028 m² : site CARFAR,
- 500 m² : bande correspondant au terrain communal.

Et se situe au nord par l'avenue Charles De Gaulle et à l'Ouest par la rue du Grand Pré.

(Photos page suivante)



L'aménagement du secteur devra être compatible avec les principes édictés dans le périmètre de l'OAP.

A noter que dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation (*pièce n°2 du dossier d'enquête*), il est indiqué les secteurs que la commune de Pulnoy souhaite aménager à court terme :

- Orientation n° 1 : Les « résidences vertes » -dont l'aménagement est terminé- figure toujours sur le cahier des OAP au motif que la ZAC n'a pas encore été supprimée au niveau administratif, les dernières rétrocessions entre l'aménageur et la commune ont eu lieu en juin 2023 (*explications données dans le mémoire en réponse en annexe 6*).
- Orientation n° 2 : Le secteur « CARFAR » en cours d'étude.

Il est ajouté en annexes du PLU :

- Le règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy (*pièce n° 5 du dossier d'enquête*), permettant d'harmoniser les pratiques en la matière sur le territoire métropolitain.

1.6. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier présentant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Pulnoy est composé des pièces suivantes :

- Pièce n° 1 : Notice explicative (12 pages),
- Pièce n° 2 : Cahier des Orientations d'aménagement et de programmation (10 pages),
- Pièce n° 3 : Plan de zonage N° 1 – échelle 1/2000,
- Pièce n° 4 : Plan d'assemblage – échelle 1/3000,
- Pièce n° 5 : Règlement du service public de gestion des déchets de la Métropole du Grand Nancy (35 pages),
- Pièce n° 6 : Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (4 pages),
- Pièce n° 7 : Avis des Personnes publiques associées (2 pages),
- Pièce n° 8 : arrêté d'ouverture de l'enquête N° ARR_42 (4 pages).

A ma demande, il a été ajouté :

- Pièce n° 9 : Règlement du PLU Mars 2012,
- Pièce n°10 : Lettre d'invitation à la réunion du 31/08/2023 adressée aux riverains.

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par ordonnance n°E230000461/54 en date du 24 Mai 2023 (annexe 2), Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nancy m'a désignée pour mener cette enquête publique ayant pour objet le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PULNOY, sollicité par la Métropole du Grand Nancy en lien avec la commune de Pulnoy.

2.2. Concertation avec le public

En vertu des articles L.103-2, L.103-3 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme en vigueur, la concertation préalable en amont de l'enquête est facultative dans le cadre de la procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme. De ce fait et au regard des modifications projetées, la Métropole du Grand Nancy n'a pas souhaité engager de démarche en matière de concertation préalable.

Cependant en juin 2019, un projet validé par le conseil municipal avait été présenté à la population du secteur mais qui a été abandonné.

Le 31 Août 2023, les riverains ont été invités par la municipalité à une réunion axée sur la présentation du projet, son insertion dans le quartier, les caractéristiques du projet notamment sur la constructibilité limitée et la valorisation des espaces verts très présents sur le site, mais sans présentation de la démarche de modification du PLU.

(§ lettre d'invitation en annexe 9 et compte-rendu en annexe 10)





Le diaporama de présentation était en ligne sur le site de la Mairie pendant toute la durée de l'enquête publique.

La constructibilité envisagée est de :

- 38 LOGEMENTS DE 2 A 4 PIECES (ET NON 34 INDIQUES DANS L'OAP)
- 52 PLACES DE STATIONNEMENT,
- 70 EMPLACEMENTS VELO



Et des espaces verts (35 %).assurant une perméabilité avec les quartiers environnants.



Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme en vigueur, le dossier a été notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) :

- Le CCI Grand Nancy Métropole en date du 25 Mai 2023 et
- La Chambre d'Agriculture 54 en date du 7 Juin 2023.

Qui ont émis un avis favorable sur ce projet.

2.3. Actions préparatoires

Dates	Contacts	Actions
26/05/2023	Téléphonique et par courriel	* Prise de contact avec M. ANCEL, chargé de Mission Urbanisme à la Métropole du Grand Nancy, représentant le porteur de projet, * Envoi de la notice explicative du dossier pour information.
28/06/2023	Rencontre à la Mairie de PULNOY, en présence de M. ANCEL, Mme Laurence SIMONIN, DGA des Services de l'Urbanisme et M. Franck MALHER, chargé de l'Urbanisme. Visite du site.	Présentation du projet de modification du PLU de Pulnoy Organisation de l'Enquête publique (dates et lieu des permanences, affichage, presse, composition du dossier, arrêté d'ouverture d'enquête. (§ compte-rendu en annexe).
03/07/2023	Par courriel envoyé par M. ANCEL	Finalisation de l'Arrêté d'ouverture de l'EP et décision de ne pas y faire mention de la réunion publique du 31/08/2023, étant d'initiative communale et ne pouvant être considérée comme réunion d'information conformément à l'article R123.17 du code de l'environnement. (Compte-rendu en annexe 8).
18/07/2023	RDV à la Métropole avec M. ANCEL	Remise du dossier d'EP avec ajout du règlement de zonage en pièce n° 9. Paraphe des 2 dossiers d'EP dont un mis à disposition à la Métropole et l'autre à la mairie de PULNOY. + registres.

2.4. Information effective du public

2.4.1. Publicité légale

2.4.1.1. Dans les journaux locaux (en annexe 3)

Conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Environnement, un avis au public informant de l'ouverture de l'enquête publique et de ses modalités a été publié dans 2 journaux habilités à publier les annonces légales dans le département de Meurthe & Moselle, à savoir :

- Première insertion réglementaire (au moins 15 jours avant le début de l'enquête)
 - o Dans le quotidien Est Républicain, édition du 1^{er}/08/2023.
 - o Dans le Républicain Lorrain, édition du 1^{er}/08/2023.
- Deuxième insertion réglementaire (dans les 8 jours)
 - o Dans le quotidien Est Républicain, édition du 5/09/2023
 - o Dans le Républicain Lorrain, édition du 5/09/2023

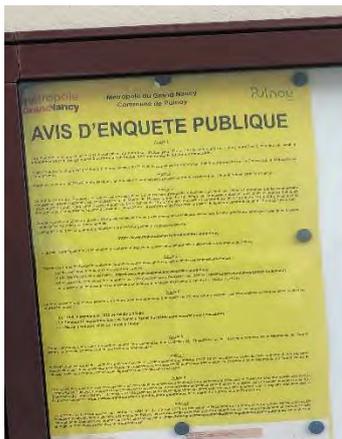
2.4.2. Publicité extra légale

L'ouverture de l'enquête publique et le calendrier des permanences ont été annoncés également sur le site métropolitain et sur le site communal.

2.4.3. Affichage

Conformément à l'article R.123.11 du code de l'Environnement, l'affichage de l'avis d'enquête publique, au format A2 rédigé en caractères noirs sur fond jaune, comportant les mentions définies à l'article R.123-9 du Code de l'Environnement a été apposé sur les panneaux d'affichage extérieurs :

2.4.3.1. Sur les lieux d'enquête



Mairie Pulnoy



Métropole Nancy

2.4.3.2. Sur le site



Les certificats d'affichage sont joints **en annexe 4**.

2.4.4.Consultation du dossier papier

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles étaient consultables :

- A la Mairie de Pulnoy, siège de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture au public (*les lundi, Mardi et jeudi de 8h à 12h et de 14h à 18h, les mercredi et vendredi de 8h à 12h et de 14h à 16h*), et :
- A la Métropole du Grand Nancy, bâtiment Chalnot – Direction de l'Urbanisme et de l'Ecologie urbaine (*du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h*).

2.4.5.Consultation du dossier numérique et registre dématérialisé

L'intégralité du dossier d'enquête publique était également consultable et téléchargeable sur la plateforme : <https://www.registredemat.fr/modification-plu-pulnoy>, accessible pendant toute la durée de l'enquête.



2.4.6.Consultation du dossier sur poste informatique



Un poste informatique a été mis à disposition du public en accès libre à la mairie de Pulnoy aux heures et jours d'ouverture, permettant de consulter le dossier gratuitement.

(Lieu de permanences : salle du conseil)

2.4.7. Informations via la Métropole du Grand Nancy

Conformément à l'arrêté communautaire ARR_42 du 3 Juillet 2023, il était possible de joindre directement la direction de l'urbanisme et de l'écologie urbaine de la Métropole du Grand Nancy, bâtiment Chalnot, qui en est l'autorité responsable (*article 6*).

2.4.8. Modalités d'accueil du public

L'enquête publique s'est déroulée dans de parfaites conditions du public à la salle du Conseil de la Mairie de Pulnoy, offrant un espace suffisant tant pour la consultation du dossier que pour la discrétion du public, avec un accès direct depuis l'extérieur.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique a duré 30 jours consécutifs :

- **Du lundi 4 Septembre 2023 à 14h00 jusqu'au Mardi 3 Octobre 2023 à 18h00 inclus.**

3.1. Organisation des permanences

J'ai assuré trois permanences aux jours suivants :

- Lundi 4 Septembre 2023 de 14h00 à 16h00
- Samedi 16 septembre 2023 de 10h00 à 12h00

(Ouverture exceptionnelle de la mairie mais la permanence n'a pu débuter qu'à 10h10 au motif que M. le Maire a été retardé pour ouvrir la mairie et a donc été prolongée jusqu'à 12h10).

- Mardi 3 Octobre 2023 de 16h00 à 18h00.

3.2. Clôture de l'enquête

Le mardi 3 Octobre 2023 à 18h00, l'enquête publique a été clôturée, en présence de Madame Laurence SIMONIN, Directrice Générale Adjointe des Services de l'Urbanisme à la Mairie de PULNOY, siège de l'enquête.

Le registre dématérialisé a bien été clôturé également en même temps.

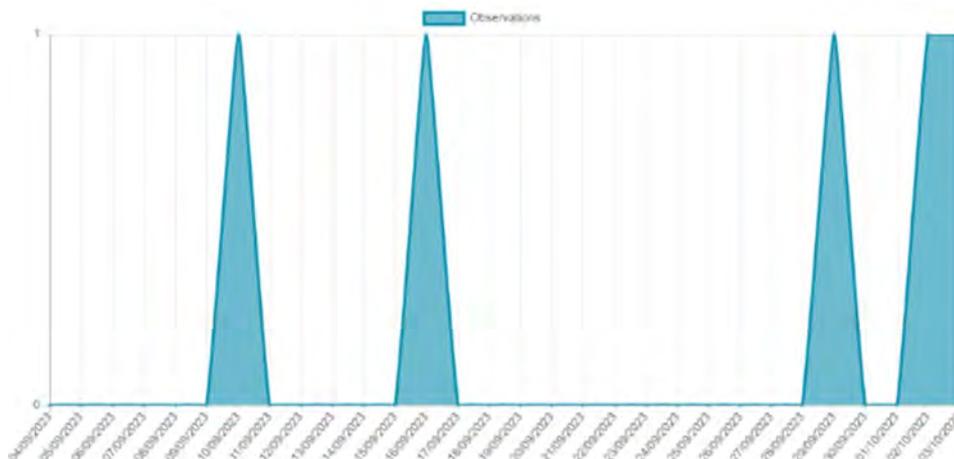
Le mercredi 5 Octobre à 10h00, j'ai récupéré le registre papier mis à disposition à la Métropole, sur lequel ne figurait aucune observation.



3.3. Bilan de la participation du public

3.3.1. Bilan comptage des interventions recueillies

Au total 9 personnes ont consigné des observations durant les 3 permanences, aucune en dehors des permanences.



3.3.2. Bilan du registre dématérialisé

Son accessibilité était effective dès l'ouverture de l'enquête, lundi 4 Septembre 2023 à 14h00 et fait apparaître 5 contributions, sauf que 4 ont déjà été notifiées dans le registre papier (doublons).

Il y a eu 226 visionnages et 110 téléchargements des pièces du dossier, et particulièrement « la notice explicative » et les « orientations d'aménagement », comme on peut le voir sur le tableau ci-après :

résumé des téléchargements de chaque document du dossier de l'enquête

Téléchargements : 110 Visionnages : 226
--

Document du dossier de l'enquête	Téléchargements	Visionnages
Arrêté d'ouverture d'enquête	7	10
Avis d'enquête publique	3	7
PIECE N°1 NOTICE EXPLICATIVE	19	43
PIECE N°2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION	15	49
PIECE N°3 PLAN DE ZONAGE 2000	11	30
PIECE N°4 PLAN DE ZONAGE 3000	14	23
PIECE N°5 REGLEMENT DU SERVICE PUBLIC DE GESTION DES DECHETS	9	11
PIECE N°6 AVIS DE LA MRAe	9	14
PIECE N°7 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	8	14
PIECE N°8 ARRÊTE D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE	8	10
PIECE N°9 REGLEMENT	7	15
TOTAUX	110	226

4. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE

4.1. Procès-verbal de synthèse

J'ai adressé le procès-verbal de synthèse par courriel le jeudi 5 Octobre 2023 à Monsieur Gaspard Ancel qui m'en a accusé réception ce même jour à 14h20 (**\$ annexe 5**).

AU TOTAL 9 Personnes ont consigné des observations réparties par thème

(Tableau page suivante)

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Observations	Lisibilité des documents	Compatibilité avec autres docs	Le schéma et la concertation	Les logements	Densification	Zonage	Parcelle publique non constructible	Circulation - sécurité	Distance construction (hors EP)

Sur le registre papier & dématérialisé

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1.04.09									X	Souhaiterait modification règlement sur distance de 5 m (règlement 6.3) : hors enquête publique
1.16.09 + 5	X	X	X	X	X	X	X	X		Points détaillés dans courrier joint en annexe 1
2.16.09 + 1 & 4								X		Inquiétude sur la circulation déjà difficile actuellement pour accéder à l'av. Ch. De Gaulle depuis la rue du Grand Pré (plage 16-18h en semaine) Proposition d'aménager un rond-point
3.16.09 + 2								X		Absence de plan de circulation routière. Pourquoi la sortie ne peut se faire que par la rue Charles De Gaulle ?
4.16.09							X	X		Où est prévue l'entrée de ce lotissement. Empiètement sur le terrain communal
1.03.10							X	X		Précisions sur les conditions d'entrée et sortie des voitures du nouveau lotissement Préservation de l'espace vert le long de la rue du Grand Pré
2.03.10							X	X		Idem
3.03.10	X	X		X		X	X			Absence des documents dans le dossier EP relatifs aux potentiels impacts environnementaux, tels : PLH, PCAET, PPBE, PDU et règlement de voirie. L'espace vert communal (cheminement le long des conifères ne doit pas être reclassé.
Seule Observation non en doublon sur le registre dématérialisé										
N° 3	X	X		X	X					Erreurs matérielles relevées dans le dossier présenté à l'enquête publique (§ lettre du 19/09/2023 annexée au registre papier page 9) portant sur : Page 4 préciser la tenue de la réunion publique du 31/08/2023 à l'attention des riverains, Page 6 : supprimer la répartition des logements Idem page 9 du cahier d'OAP : supprimer la répartition entre logements collectifs et logements intermédiaires
	3	3	1	3	2	2	5	6	1	

4.2. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage m'a été envoyé par courriel le jeudi 19 Octobre 2023. (§ **annexe 6**).

5. SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA

Aucune remarque particulière des PPA consultées :

- La chambre d'Agriculture de Meurthe & Moselle,
- Le CCI Grand Nancy métropole.

6. AVIS DE LA MRAe⁷

Décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale mais, la MRAe observe qu'une étude d'analyse des risques résiduels est 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.

Ainsi les éléments transmis, les actions mises en œuvre et l'usage retenu sont en cohérence avec les modifications du PLU présentées. Avis conforme (**en annexe 3**).

Commentaire de la commissaire enquêtrice

A ma demande, NOVAHOMES m'a transmis le diagnostic environnemental, réalisé par le bureau DEKRA qui préconise les mesures de gestion précitées. Je retiens principalement :

- *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 sols.*

7. OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC

7.1. Sur le registre papier déposé à la Métropole

Aucune observation.

7.2. Sur le registre papier déposé à la mairie de Pulnoy et celui dématérialisé⁸

Observation n° 1.4.09 – M. HANESSE :

- ❖ Modification de la 6.3 « cas des constructions annexes », concernant la distance de 5 m par rapport à la RD83 et RD 2 bis. La partie de la RD 2 bis, commençant au rond-point et allant vers Saulxures concerne principalement des jardins et non des entrées, la distance de 5 m est problématique pour des constructions annexes (surtout que la route est à bonne distance des habitations à cause de la piste cyclable).

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette observation est hors champ d'enquête publique. Cependant, la question des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques est en cours de redéfinition dans le cadre des travaux sur le règlement du futur PLUi-HD.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

J'ai effectivement fait remarquer à M. Hanesse que sa réclamation ne concernait pas l'enquête en cours mais il a souhaité l'inscrire sur le registre, en espérant qu'elle soit prise en compte.

⁷ MRAe : Mission régionale d'autorité environnementale

⁸ Souvent doublon entre registres

Observation n° 1.16.09 - M. PERROLLAZ (complétée par l'observation n°5 registre dématérialisé).

- ❖ Modification d'une parcelle UXa en Uc : la conformité du projet n'est pas adaptée à la future orientation des aménagements réglementaires possibles sur les 0,6 ha de la parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet devra respecter la future orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans un principe de compatibilité. Il devra également respecter dans un principe de conformité le règlement de la zone UC, ce contrôle se fera lors du dépôt du permis de construire par le service commun métropolitain d'instructions des autorisations d'urbanisme. La conformité du projet se fera donc à ce stade, sa présentation en réunion publique était à but informatif pour exposer dans ses grandes lignes le programme. De plus, la supposée non-conformité du projet avec l'OAP n'est pas détaillée ce qui ne permet pas de répondre sur des aspects plus spécifiques.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Ajoute que les travaux de réhabilitation de cette zone ne pourront débuter qu'après modification du PLU, condition nécessaire pour obtenir le permis de construire pour la réalisation du projet résidentiel, dont la demande comprendra l'ATTEST ALUR⁹ obligatoire, requise par le code de l'environnement et le code de l'urbanisme. Attestation qu'établira le Bureau d'études DEKRA sur la base de toutes les investigations et études exécutées sur le site puis approuvée par la métropole, EPCI compétent en matière de planification de l'urbanisme.

- ❖ L'enquête publique ne porte que sur une seule parcelle UXa alors qu'il existe d'autres parcelles isolées dont la vocation devrait être modifiée dans le cadre de la modification du PLU (parcelle UXa proche du golf, parcelle UXa proche du Centre socioculturel).

Réponse du maître d'ouvrage :

La modification de la zone UXa a été décidée conjointement entre la commune de Pulnoy et la Métropole du Grand Nancy pour accompagner la reconversion de l'ancien site industriel CARFAR vers un projet d'habitat en modifiant le zonage vers une zone permettant l'habitat (zone UC) et encadrant le futur projet par une OAP. Les autres zones UXa mentionnées conservent leur vocation d'activité, les entreprises qui s'y trouvent étant toujours en fonctionnement, il n'y a donc pas d'intérêt à changer la vocation de ces zones.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Prend acte.

- ❖ Document modifié appelé OAP est erroné, il comporte des informations qui ne portent pas sur des futurs aménagements (résidences vertes).

Réponse du maître d'ouvrage :

L'OAP n°1 « Les Résidences Vertes » a été ajoutée au PLU de Pulnoy par une procédure de modification en 2012, dans le but d'encadrer l'aménagement du projet de ZAC des Résidences Vertes. Bien que les aménagements soient terminés, la ZAC n'a pas encore été clôturée et supprimée administrativement, les dernières rétrocessions entre la commune et l'aménageur ont eu lieu au mois de juin 2023. L'OAP est donc maintenue tant que la ZAC n'est pas clôturée puis supprimée.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Prend acte.

⁹ ALUR : Accès au logement et un urbanisme rénové (loi promulguée en mars 2014)

- ❖ Les indications routières sont fausses : (RD83 n'existe plus depuis plusieurs années)

Réponse du maître d'ouvrage :

Les indications dans le dossier de modification faisant référence à l'ancienne RD83 seront remplacées par la mention « RM83 ».

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Correction apportée dans le présent rapport également.

Pour mémoire, les routes départementales ont été progressivement renommées en routes métropolitaines sur le terrain depuis Septembre 2020. Il est donc logique que soit encore inscrit RD83 sur le règlement puisqu'il date de 2012.

- ❖ OAP incomplète : elle n'aborde pas les orientations de 2018 concernant les pôles de centralité au sein de la commune (*place de la République, autour de la Mairie*)

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Cette observation est hors champ d'enquête publique au motif que l'OAP instaurée ne concerne que l'orientation d'aménagement « CARFAR ».

- ❖ La future densité d'habitat et les grands principes de mobilité ne correspondent pas à la présentation faite le 31/08/2023.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'OAP prévoit une densité minimale de 52 logements à l'hectare, le document présenté lors de la réunion publique du 31 Août 2023 indique un nombre de 38 logements pour 0,6 hectares ce qui représente une densité ramenée à l'hectare de 63 logements.

Le respect de l'OAP s'appréciant dans un rapport de compatibilité, la densité affichée lors de la réunion publique n'est pas incompatible avec les indications programmatiques. De plus, la répartition de la densité de logement à l'échelle de la parcelle, telle que présentée lors de la réunion publique respecte les principes de l'OAP.

La compatibilité du projet avec les principes de mobilités s'appréciera au moment de l'instruction du permis de construire.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Les travaux de réhabilitation de cette zone ne pourront débuter qu'après modification du PLU, condition nécessaire pour obtenir le permis de construire pour la réalisation du projet résidentiel qui sera retenu.

Dans son avis, la MRAe a bien observé que le site de projet respecte la densité par hectare prévue par le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) Sud Meurthe & Moselle et intègre un square public à aménager, des espaces verts avec un cheminement pour les mobilités douces.

- ❖ Absence des plans et règlements majeurs permettant de comprendre la modification du PLU.

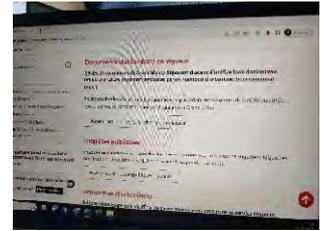
Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant la présence de ces documents dans le dossier d'enquête publique, il n'a pas été jugé nécessaire de les faire figurer, la composition du dossier ayant été jugée satisfaisante par Madame la commissaire enquêtrice et répondant aux articles du code de l'environnement qui encadre le dérouler des enquêtes publiques.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Il n'était pas utile d'alourdir le dossier par d'autres plans et règlement au motif qu'ils sont disponibles sur le site de la Métropole -et téléchargeables si besoin- par commune du Grand Nancy à l'adresse :

<http://www.grandnancy.eu/vivre-habiter/urbanisme>.



- ❖ La Métropole du Grand Nancy ne peut accepter et valider cette modification que dans la mesure où une conformité réglementaire existe avec le PLH, le PDU, le PCAET et le règlement de voirie. Toutes ces pièces ne font pas partie du dossier.

Réponse du maître d'ouvrage :

La compatibilité avec les différents documents de planification mentionnés, programme Métropolitain de l'habitat (PMH), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et le Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) a bien été étudiée et assurée dans le cadre de la procédure.

A titre d'exemple, la modification du PLU de Pulnoy contribue à l'atteinte des objectifs de production de logements tel qu'inscrit dans le programme métropolitain de l'habitat (fiche action n°1).

La comptabilité avec les documents de rang supérieur (SRADDET, SCOT) est également respectée.

Les structures chargées de l'élaboration de ces documents (Région Grand Est et Multipôle Nancy Sud Lorraine) ont été consultées dans le cadre de la procédure.

Ces dernières n'ont pas formulé d'avis sur le projet de modification, par conséquent il est réputé favorable.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Il n'a pas été jugé utile d'alourdir le dossier avec les différents plans énumérés (PLH, le PDU, le PCAET et le règlement de voirie), qui peuvent être consultés sur le site de la Métropole.

Il était cependant bien précisé dans la notice explicative (Pièce n°1 du dossier d'enquête page 6) que le projet permet de conforter les objectifs du PMH de la Métropole du Grand Nancy à la fois :

- *De façon quantitative en participant à l'objectif de création de 38 logements (et non 34 comme indiqué) en production neuve sur PULNOY sur la période 2022-2027 et,*
- *De façon qualitative grâce à la multiplication des typologies de biens proposées.*

- ❖ L'emprise de zonage de la parcelle UXa intègre une parcelle publique, non constructible, déjà propriété publique de la commune. Cette erreur de zonage constitue une erreur de confusion dans l'interprétation de la modification du règlement de la future zone Uc.

Réponse du maître d'ouvrage

Dans le PLU actuel, seule la parcelle AR 478 est zonée en zone UXa, la parcelle communale à laquelle fait référence l'observation est déjà classée en zone UC. La modification du PLU a comme conséquence de reclasser uniquement en zone UC la parcelle AR 478, il n'y a pas de changement de zonage concernant la parcelle communale il n'y a donc pas d'erreur de zonage.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Prend acte.

Observations n° 2.16.09 de M. MARCHAL (complétée par les observations 1 et 4 du registre dématérialisé).

- ❖ Dans la plage 16h-18h en semaine, l'accès à l'avenue Charles De Gaulle depuis la rue du Grand Pré est très dangereuse en raison de la file de véhicules à l'arrêt quand le feu de la pharmacie est rouge, laquelle bouche toute visibilité pour sortir de la rue du Grand Pré.

Les flux de véhicules ont augmenté à la suite des mises en sens unique partielles :

- de la rue du Tendon,
- de la rue Mendès France.

Mais aussi par l'augmentation « naturelle » des flux de véhicules.

- ❖ Où se fera l'accès/sortie du site CARFAR ? le stop de la rue du Grand Pré ne suffira pas (propose un rond-point).

Réponse du maître d'ouvrage :

L'accès d'entrée / sortie du site se fera par la rue du Grand Pré, les services voiries et circulation de la Métropole du Grand Nancy ont été saisis à l'origine du projet pour travailler en amont ces aspects.

Il a été privilégié un accès via la rue du Grand Pré plutôt qu'un accès donnant directement sur l'avenue Charles de Gaulle, pour des raisons de sécurité.

La métropole sera à nouveau consultée lors de l'instruction du permis de construire et donnera un avis sur l'impact du projet sur la circulation dans le secteur.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Il s'avère toutefois qu'au vu des observations et photos fournies par les contributeurs, qu'il y ait actuellement de réelles difficultés de circulation aux heures de pointe.

Un nouveau comptage de véhicules serait à envisager.



Observation n° 3.16.09 de M. VERNANDET (complétée par l'observation n°2 du registre dématérialisé).

- ❖ Création d'une voie de sortie : pourquoi partir du postulat que la sortie ne peut se faire que par la rue Charles De Gaulle ? Sécurité et plan de circulation : absence du plan de circulation routière dans le dossier d'enquête publique (pourtant évoqué lors de la présentation du premier projet en 2019).

Réponse du maître d'ouvrage :

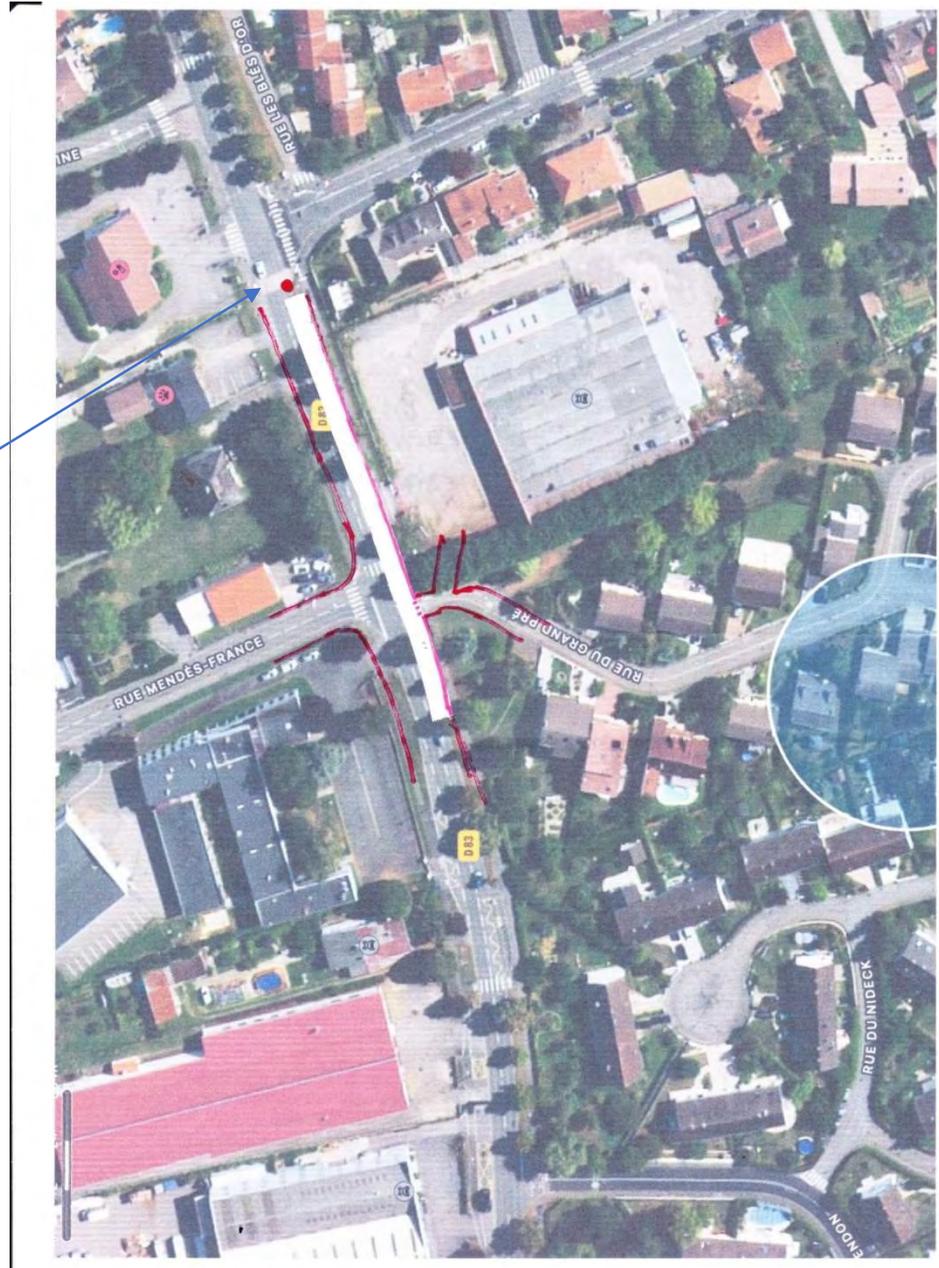
Comme indiqué précédemment, l'accès à la zone se fera par la rue du Grand Pré. Les services voiries et circulation de la Métropole du Grand Nancy ont été saisis à l'origine du projet pour travailler en amont ces aspects. Il a été privilégié un accès via la rue du Grand Pré plutôt qu'un accès donnant directement sur l'avenue Charles de Gaulle, pour des raisons de sécurité.

La composition du dossier a fait l'objet d'échange avant le démarrage de l'enquête publique entre les services de la Métropole du Grand Nancy, maître d'ouvrage et Madame la commissaire enquêtrice. Lors de ces échanges le dossier présenté à l'enquête publique a été jugé satisfaisant dans sa composition.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

L'enquête publique porte sur la modification du PLU requalifiant le zonage du site CARFAR actuellement classé en UXa vers une zone UC. Ce n'est qu'après approbation de cette modification que les travaux de réhabilitation pourront débuter avec une étude d'un plan de circulation sur ce secteur (photo page suivante).

Cette photo aérienne montre les différentes intersections : rue Mendès France, rue du Grand Pré, marquées par un stop pour rejoindre : L'avenue Charles De Gaulle + les feux tricolores près de la pharmacie.



Observation n° 4.16.09 de M et Mme ANTOINE

- ❖ Où est prévue l'entrée de ce site qui théoriquement doit empiéter sur la commune (terrain rue des Grands Prés) ?

Réponse du maître d'ouvrage :

L'accès à la zone se fera par la rue du Grand Prés et nécessitera effectivement de passer sur la parcelle communale, ce qui nécessitera la création d'une servitude de passage.

- ❖ Cette résidence « les Alerions » sera-t-elle (un clos privé) géré par un Syndic ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le mode de gestion sera précisé dans le cadre de la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra fournir la pièce PC 33 qui détaillera cet aspect.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Prend acte.

Observation n° 1.03.10 de M. ROYER souhaite que :

- ❖ Les conditions d'entrée et de sortie des voitures sur le nouveau lotissement soient précisées.

Réponse du maître d'ouvrage :

Déjà précisé précédemment : l'entrée et la sortie du site se feront par la rue du Grand Pré et nécessiteront effectivement de passer sur la parcelle communale.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Déjà évoqué précédemment.

- ❖ L'espace vert le long de la rue du Grand pré soit préservé.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'espace vert le long de la rue du Grand Pré sera préservé, c'est une des prescriptions inscrites dans l'OAP sur le secteur « conserver et réaménager le square communal à l'ouest du site composant un corridor vert entre le bâti et utilisable par les modes de mobilité douce ».

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le diaporama diffusé par le promoteur le 31 Août dernier présente une esquisse des espaces verts (§ photo page 11).

Observation n°2.03.10 de M. FEULTANE :

- ❖ Il soulève le problème de la sortie du lotissement qui va se poser aux heures de pointe, notamment sur la rue du Parc.

Réponse du maître d'ouvrage :

Même réponse que précédemment : l'accès d'entrée / sortie du site se fera par la rue du Grand Pré, les services voiries et circulation de la Métropole du Grand Nancy ont été saisis à l'origine du projet pour travailler en amont ces aspects. Il a été privilégié un accès via la rue du Grand Pré plutôt qu'un accès donnant directement sur l'avenue Charles de Gaulle, pour des raisons de sécurité.

La métropole sera à nouveau consultée lors de l'instruction du permis de construire et donnera un avis sur l'impact du projet sur la circulation dans le secteur.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Prend acte.

- ❖ Contrairement à la présentation faite en mairie, il semblerait que l'espace communal public, et espace vert actuel, serait inclus dans l'opération privée donc vente d'un espace public ?

Réponse du maître d'ouvrage :

L'espace vert le long de la rue du Grand Pré sera préservé, c'est une des prescriptions inscrites dans l'OAP sur le secteur « conserver et réaménager le square communal à l'ouest du site composant un corridor vert entre le bâti et utilisable par les modes de mobilité douce ».

L'espace communal public et l'espace vert actuel ne sont pas inclus dans l'opération privée, il n'y a donc pas de vente prévue.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Prend note.

Observation n°3.03.10 de M. DEVITERNE

- ❖ Dans le dossier d'enquête, ne figurent pas les documents relatifs aux potentiels impacts environnementaux (*bruit, qualité de l'air, déplacements, température...*) ;
- ❖ Comment cette décision de modification du PLU intégrera-t-elle ces essentiels éléments afin de garantir à tous les citoyens et plus particulièrement aux riverains de cette zone, l'absence d'impacts négatifs voire inacceptables sur les conditions environnementales de vie ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le document relatif aux potentiels impacts environnementaux ont été soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). L'avis rendu par la MRAE était une des pièces du dossier d'enquête publique. Dans cet avis, elle a conclu en l'absence d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine de la modification du PLU.

La modification du PLU intègre les éléments relatifs aux potentiels impacts par rapport aux riverains en prévoyant dans l'OAP des espaces verts tampons avec les habitations voisines.

De plus, la modification du PLU permet de requalifier une friche industrielle qui était inscrite comme installation classée pour la protection de l'environnement.

Le projet permettra d'une part, de procéder à la mise à l'arrêt définitif de cette activité et d'autre part, d'assurer via un plan de gestion une dépollution du site qui réduira également les nuisances pour les riverains.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Ajoute qu'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.*

L'avis de la MRAE est joint en annexe 3.

- ❖ Plans de modification du zonage : sur le plan avant modification, seul le strict terrain appartenant à CARFAR (0,6028ha) était classé UXa. La proposition de modification intègre de façon inexplicite la totalité de l'espace vert communal avec son sentier (le long des conifères), alors que cette zone n'a pas à être reclassée

Réponse du maître d'ouvrage :

La zone correspondant à l'espace vert communal (parcelles AR506 et AR507) n'est pas reclassée dans le cadre de la modification, ces parcelles se trouvant déjà en zone UC.

Elles sont en revanche intégrées dans le périmètre de l'OAP, c'est pourquoi elles apparaissent dans son périmètre sur le plan, mais le square et ses espaces verts sont protégés.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Prend acte. Déjà évoqué précédemment.

Observations de Monsieur Marc OGIEZ maire de la commune de Pulnoy (n°3 du registre dématérialisé).

- ❖ Monsieur le Maire a relevé des erreurs matérielles dans le dossier d'enquête publique ou compléments à y apporter (**lettre jointe au PVS, annexe 5**) :

Sur la note explicative :

- Page 4 : préciser qu'une réunion de présentation du projet de requalification a été menée le 31.08.2023 à destination des riverains du site et plus généralement de toute personne de la commune intéressée. (Une cinquantaine de participants).
- Page 6 : Ce ne sont pas 34 logements en production neuve mais 38.
- Page 10 : le chapitre programmation sur la répartition des logements doit être supprimée car elle ne semble pas pertinente.

Sur le cahier des OAP (pièce n° 2)

- Page 9 : il convient de supprimer la répartition entre logements intermédiaires et logements collectifs sur ce secteur.

Réponse du maître d'ouvrage

Les demandes de corrections des erreurs matérielles seront prises en compte et intégrées suite à l'enquête publique dans le dossier soumis à l'approbation du conseil métropolitain

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Les erreurs mentionnées ont été corrigées dans mon rapport.

8. QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

- ❖ Une procédure de mise en compatibilité lié à une déclaration de projet a été adoptée le 24/06/2018 : de quel projet s'agissait-il ? peut-on avoir la copie ?

Réponse du maître d'ouvrage

Il doit être fait référence à la déclaration de projet adoptée le 24/06/2016 et non le 24/06/2018. Cette déclaration de projet avait pour objet de mettre en compatibilité le PLU de Pulnoy pour intégrer les servitudes d'inconstructibilité instaurées par le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour des installations de la société Storengy, approuvé par arrêté préfectoral le 30 septembre 2014.

La mise en compatibilité du PLU concernait également la création d'un champ d'expansion des crues du Grémillon rendu nécessaire suite aux épisodes orageux de 2012 ayant provoqués d'important débordements sur le parcours du ruisseau. Pour se faire des transferts entre zone N et zone 2AU devaient être réalisés pour garantir ces aménagements. La copie du dossier est diffusable sur demande à la Direction de l'Urbanisme et de l'Ecologie Urbaine de la Métropole du Grand Nancy.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Oui il s'agit bien de la procédure du 24/06/2018 et non 2016 (erreur de frappe). Il me semblait bon de rappeler l'objet des modifications précédentes du PLU pour une parfaite connaissance des pulnéens.

- ❖ Dans le cahier des OAP (pièce n°2 du dossier d'EP) : Pourquoi avoir indiqué les résidences vertes en orientation n° 1 alors que l'aménagement est terminé depuis + 10 ans ? (Sujet à confusion pour le public)

Réponse du maître d'ouvrage

Le cahier des OAP comporte l'ensemble des OAP du PLU, l'OAP n°2 « Carfar » a été ajoutée au cahier qui comprenait déjà l'OAP n°1 « Les résidences vertes » ajoutée lors de la modification du PLU en 2012.

La ZAC n'ayant pas encore été supprimée administrativement (les dernières rétrocessions entre l'aménageur et la commune ayant eu lieu en juin 2023) l'OAP est conservée dans le cahier des OAP, sans confusion avec le site CARFAR.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

C'est plus clair avec ces précisions et sans ambiguïté.

- ❖ Concernant la bande correspondant au terrain communal de 500 m² : est-ce répertorié comme sentier communal ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les 2 parcelles AR506 et AR507 sont bien communales. En revanche le sentier qui le traverse relève du domaine public métropolitain.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Prend acte mais pour l'instant, il n'est pas précisé si ce sentier sera préservé en l'état ou déplacé.

- ❖ Les difficultés de circulation à cet endroit (av du Gal de Gaulle depuis la rue du Grand Pré) avaient déjà été évoqué lors de la réunion publique du 3 Juin 2019 et un comptage des trafics avait été réalisé et considéré faible. Avez-vous refait un comptage depuis cette date ?

Réponse du maître d'ouvrage

Il n'y a pas eu de nouveau comptage depuis ceux réalisés en 2019 mais compte-tenu du faible écart entre les derniers comptages et aujourd'hui, le trafic doit être plus ou moins le même que celui observé en 2019.

La métropole sera à nouveau consultée lors de l'instruction du permis de construire et donnera un avis sur l'impact du projet sur la circulation dans le secteur.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

La majorité des observations des contributeurs font état des difficultés de trafic à cet endroit aux heures de pointe. L'étude d'un plan de circulation paraît nécessaire.

9. TRANSMISSION DU DOSSIER A L'ISSUE DE L'ENQUETE

Les registres d'enquête, le rapport d'enquête et les conclusions seront remis à Monsieur le président de la Métropole du Grand Nancy en même temps qu'un exemplaire dématérialisé le 27 octobre 2023.

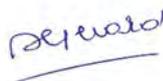
Un exemplaire dématérialisé sera également transmis ce même jour à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nancy.

Mes conclusions et avis Motivé font partie d'un document séparé.

FAIT en 2 exemplaires, le 26 Octobre 2023

Suzanne GERARD

Commissaire Enquêtrice



LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : *Arrêté d'ouverture d'enquête n° ARR_42 du 3/07/2023*
- Annexe 2 : *Ordonnance du TA n° E23000046/54 du 24/05/2023*
- Annexe 3 : *Avis MRAE n° 2023ACGE73 du 22/06/2023*
- Annexe 4 : *Certificats d'affichage*
- Annexe 5 : *Procès-verbal de synthèse du 5/10/2023*
- Annexe 6 : *Mémoire en réponse reçu le 19/10/2023*
- Annexe 7 (séparé): *Registres (à la métropole)*
- Annexe 8 : *compte-rendu réunion de préparation du 28/06/2023*
- Annexe 9 : *invitation aux riverains à la réunion du 31/08/2023*
- Annexe 10 : *Compte-rendu de la réunion du 31/08/2023*

ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE N° ARR_42 du 3/07/2023



EXTRAIT

DU REGISTRE DES ARRETES DU PRESIDENT
DU CONSEIL METROPOLITAIN DU GRAND NANCY

Le Président de la Métropole
du Grand Nancy

OBJET :
MODIFICATION DU PLU DE PULNOY -
PRESCRIPTION D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE

ARRETE DU : 3 juillet 2023
ARRETE N° : ARR_42

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19, L.153-36 à L.153-44 et suivants, et R.153-8 à R.153-10.

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-19 et R.123-2

VU le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

VU le décret n°2016-490 du 20 avril 2016 portant création de la Métropole du Grand Nancy ;

VU l'arrêté de délégation du 24 septembre 2021 relatif à la désignation de Monsieur Bertrand KLING, Vice-Président délégué au développement urbain et sécurité ;

VU la délibération du conseil communautaire du 06 juillet 2007 approuvant le plan local d'urbanisme.

VU la délibération de l'assemblée métropolitaine du 22 mars 2012 approuvant la modification du plan local d'urbanisme.

VU la délibération de l'assemblée métropolitaine du 24 juin 2016 approuvant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

VU les pièces du dossier du plan local d'urbanisme en cours de modification et soumis à enquête publique.

Vu l'ordonnance n°E23000046/54 en date du 24 mai 2023 par laquelle Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nancy a désigné Madame Suzanne GERARD en qualité de commissaire enquêtrice.

ARRETE

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification des dispositions du plan local d'urbanisme de la commune de Pulnoy, à compter du **lundi 4 septembre 2023 à 14h au mardi 3 octobre à 18h inclus**.

Article 2 :

Madame Suzanne Gérard a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nancy.

Article 3 :

Durant la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par la commissaire enquêtrice, seront déposés et consultables à la Mairie de Pulnoy, 2 rue du Tir, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public (les lundi, mardi et jeudi de 8h à 12h et de 14h à 18h, les mercredi et vendredi de 8h à 12h et de 14h à 16h), ainsi qu'à la Métropole du Grand Nancy, bâtiment Chalnot - Direction de l'urbanisme et de l'écologie urbaine, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h.

Seront également joints au dossier d'enquête publique, les avis des personnes publiques associées à cette procédure et l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

L'intégralité du dossier d'enquête publique sera téléchargeable sur la plateforme : <https://www.registredemat.fr/modification-plu-pulnoy>

Le dossier sera également consultable gratuitement depuis un poste informatique mis à disposition à la Mairie de Pulnoy

Article 4 :

La commissaire enquêtrice assurera trois permanences à la Mairie de Pulnoy, pour y recevoir les observations écrites ou orales du public :

- **Le Lundi 4 septembre 2023 de 14h00 à 16h00**
- **Le Samedi 16 septembre 2023 de 10h00 à 12h00 (la mairie sera ouverte)**
- **Le Mardi 3 octobre 2023 de 16h00 à 18h00**

Article 5 :

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra consigner ses observations écrites:

- Sur les registres mentionnés à l'article 3.
- Via le registre dématérialisé à l'adresse suivante :
<https://www.registredemat.fr/modification-plu-pulnoy>
- Adressées à la commissaire enquêtrice par voie électronique à l'adresse mail dédiée :
modification-plu-pulnoy@registredemat.fr
- Ou par courrier adressé à la commissaire enquêtrice à la Mairie de Pulnoy, 2 rue du Tir, 54425 PULNOY.

Article 6 :

Toute information sur cette procédure pourra être demandée à la direction de l'urbanisme et de l'écologie urbaine de la Métropole du Grand Nancy, immeuble Chalnot, qui en est l'autorité responsable.

Article 7 :

À l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres seront clos par la commissaire enquêtrice, conformément aux articles R123-18 et suivants du code de l'environnement. Celui-ci disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre :

- Au président de la Métropole du Grand Nancy, le dossier d'enquête et les registres accompagnés de son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.
- Au président du tribunal administratif de Nancy son rapport et ses conclusions motivées.

Article 8 :

Une copie du rapport de la commissaire enquêtrice et de ses conclusions motivées sera adressée à Monsieur le Préfet de Meurthe et Moselle et à la commune de Pulnoy. Ces documents seront tenus à disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- A la Métropole du Grand Nancy, direction de l'urbanisme et de l'écologie urbaine, ainsi que sur son site internet : **<http://enquetespubliques.grandnancy.eu>**
- Sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante :
<https://www.registredemat.fr/modification-plu-pulnoy>
- A la préfecture de Meurthe et Moselle.
- A la Mairie de Pulnoy

Article 9 :

À l'issue de l'enquête publique et après réception des conclusions de la commissaire enquêtrice, le projet de PLU modifié, éventuellement amendé pour prendre en considération les observations, propositions et contre-propositions qui seront recueillies pendant la durée de l'enquête publique, sera soumis à l'approbation du conseil de la Métropole du Grand Nancy.

Article 10 :

Un avis public faisant connaître les modalités d'ouverture et d'organisation de l'enquête sera publié au moins quinze jours avant le démarrage de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux locaux.

Cet avis et le présent arrêté seront affichés à la Mairie de Pulnoy, sur le site concerné par la modification du PLU ainsi qu'au siège de la Métropole du Grand Nancy quinze jours au moins avant le démarrage de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Ceux-ci figureront également sur le site internet de la Métropole du Grand Nancy **<http://enquetespubliques.grandnancy.eu>** ainsi que sur le registre dématérialisé à l'adresse

suivante : <https://www.registredemat.fr/modification-plu-pulnoy>

Pour le Président

Le Vice-Président

Bertrand KLING



Bertrand KLING

BERTRAND KLING
2023.07.07 16:41:00 +0200
Ref:20230707_161507_1-2-O
Signature numérique
Vice-Président

ANNEXE 2

**ORDONNANCE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF N° E23000046/54
DU 24/05/2023**

TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE NANCY

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° E23000046/54

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Ordonnance du 24 mai 2023

Le président du tribunal administratif de Nancy

CODE : 1

Vu enregistrée le 24 mai 2023, la lettre par laquelle la métropole du Grand Nancy demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Pulnoy ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Suzanne Gérard est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : La commissaire veillera à ce que l'enquête publique s'organise dans le respect des consignes sanitaires applicables au cours du déroulement de l'enquête.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice est autorisée à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la métropole du Grand Nancy et à Madame Suzanne Gérard.

Le président,



Sébastien Davesne

ANNEXE 3

AVIS MRaE n° 2023ACGE73 du 22/06/2023



Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis conforme délibéré rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour
la modification du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Pulnoy (54), portée par la métropole
du Grand Nancy**

n°MRAe 2023ACGE73

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil Général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 août et 21 septembre 2020, des 11 mars et 23 novembre 2021, ainsi que du 28 novembre 2022, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 22 septembre 2020 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 1^{er} octobre 2020 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 3 mai et déposée par la métropole du Grand Nancy, compétente en la matière, relative à la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pulnoy (54), en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé (ARS) du 3 mai 2023 ;

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 22 juin 2023, en présence de Julie Gobert, André Van Compernelle, Patrick Weingertner, membres associés, de Jean-Philippe Moretau, membre permanent et président de la MRAe, de Christine Mesurolle, Catherine Lhote et Georges Tempez, membres permanents, de Yann Thiébaud, chargé de mission et membre de la MRAe, la MRAe a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture ;

Considérant que le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pulnoy (5 077 habitants, INSEE 2019) porte sur les points suivants :

1. requalification de l'ancien site « Carfar » en zone à vocation résidentielle ;
2. ajout du règlement du service public de gestion des déchets ;

Point 1

Considérant que :

- le site relatif à la modification est situé dans un secteur résidentiel proche du centre-ville, et correspond à une friche urbaine, d'une superficie de 0,60 hectare (ha), précédemment occupée par l'entreprise de carrosserie/tôlerie « Carfar », actuellement classée en zone urbaine à vocation principale d'activités (UXa) ;

- le projet prévoit le reclassement de ce site en zone urbaine à vocation principale d'habitat (UC) afin d'y construire une trentaine de logements (20 % de logements individuels, 35 % de logements intermédiaires et 45 % de logements collectifs) sur une superficie totale de 0,65 ha (ajout d'une bande de 0,05 ha correspondant à un espace vert) ; une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est également mise en place ;

Observant que :

- le site de projet respecte la densité par hectare prévue par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Meurthe-et-Moselle ; il intègre un square public à aménager, des espaces verts (sous forme de jardins privés) et un cheminement pour les mobilités douces ;
- le projet a précédemment fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale par l'Autorité environnementale (le 21 mai 2019¹) pour manque d'informations concernant la thématique des sites et sols susceptibles d'être pollués ne permettant ni de conclure à la compatibilité des sols avec les usages retenus ni de conclure à l'absence d'impact du projet sur la santé et l'environnement ;
- depuis cette décision, la société Carfar Lorraine a notifié au Préfet de Meurthe-et-Moselle, le 29 janvier 2021, la mise à l'arrêt définitif de l'installation classée exploitée à Pulnoy, et le dossier est en cours d'instruction auprès de l'unité départementale de Meurthe-et-Moselle de la DREAL Grand-Est ;
- une étude d'analyse des risques résiduels est joint au dossier de saisine, qui confirme la possibilité de requalifier le site en zone d'habitat (usage résidentiel), sous réserve du respect d'un plan de gestion ;
- le plan de gestion proposé prévoit 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), ainsi que l'obligation de conserver l'information des zones d'impact même après les travaux de dépollution réalisés ;
- ainsi, les éléments transmis, les actions mises en œuvre et l'usage retenu sont en cohérence avec les modifications du PLU présentées ;

Point 2

Considérant l'ajout aux annexes du PLU du règlement de service public de gestion des déchets de la métropole du Grand Nancy ;

Observant que cet ajout permet d'harmoniser les pratiques en la matière sur le territoire métropolitain ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la métropole du Grand Nancy, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pulnoy (54) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

¹ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019dkge122.pdf>

- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la métropole du Grand Nancy.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la métropole du Grand Nancy rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 22 juin 2023

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale,
le président,

Jean-Philippe MORETAU



CERTIFICATS D’AFFICHAGE

DEPARTEMENT DE MEURTHE ET MOSELLE

COMMUNE DE PULNOY

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le Maire de la Commune de PULNOY

CERTIFIE

Avoir affiché, à compter du 14 août 2023 jusqu’au 03 octobre 2023 inclus, aux lieux habituels d’affichage et sur le site concerné par la modification du PLU, l’arrêté n° ARR_42 du 03 juillet 2023 ainsi que l’avis d’enquête publique relatif à la modification du plan local d’urbanisme (P.L.U) de la commune de PULNOY.

A PULNOY le 4 octobre 2023

Le Maire,

Marc OGIEZ



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Le Président de la Métropole du Grand Nancy certifie que l'arrêté ARR_42 du 3 juillet 2023 ainsi que l'avis relatif à l'enquête publique dans le cadre de la modification du P.L.U. de la commune de Pulnoy ont été affichés au siège de la Métropole du Grand Nancy le 04 aout 2023 jusqu'au 3 octobre 2023 inclus.

⊕ ⊕ ⊕ ⊕ ⊕ ⊕

Fait à Nancy, le

Pour le Président
La Conseillère Métropolitaine déléguée
à l'urbanisme et à la stratégie foncière



Isabelle LUCAS

ISABELLE LUCAS
2023.10.19 12:26:43 +0200
Ref:20231006_143645_1-4-O
Signature numérique
le Conseiller

Isabelle LUCAS

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE du 5/10/2023

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Références : Arrêté de la Métropole du Grand Nancy n° ARR_42 du 3 Juillet 2023.

Ordonnance n° E23000046/54 DU 24/05/2023 par laquelle M. le Président du TA de Nancy m'a désignée en qualité de commissaire enquêtrice.

Objet de l'enquête publique : Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PULNOY.

OBSERVATIONS DANS LE REGISTRE MIS A DISPOSITION A LA Métropole du Grand Nancy.

Néant.

OBSERVATIONS DANS LE REGISTRE MIS A DISPOSITION A LA Mairie de PULNOY

LORS DES PERMANENCES

- Lundi 4 Septembre 2023
- **Observation n°1.4.09** -

Elle émane de M. HANESSE qui demande :

- Une Modification de la 6.3 « cas des constructions annexes », concernant la distance de 5 m par rapport à la RD83 et RD 2 bis.

La partie de la RD 2 bis, commençant au rond-point et allant vers Saulxures concerne principalement des jardins et non des entrées, la distance de 5 m est problématique pour des constructions annexes (surtout que la route est à bonne distance des habitations à cause de la piste cyclable).

- Samedi 16 Septembre 2023 *(la permanence n'a pu commencer qu'à 10H10 au motif que M. le maire a été retardé et n'a pu venir plus tôt ouvrir la mairie).*

Observation n° 1.16.09

Elle émane de M. PERROLAZ qui soulève les points résumés ci-après (intégralité en annexe 1+ lettre envoyée par registre dématérialisé)

- Modification d'une parcelle UXa en Uc : la conformité du projet n'est pas adaptée à la future orientation des aménagements réglementaires possibles sur les 0,6 ha de la parcelle.
- L'enquête publique ne porte que sur une seule parcelle UXa alors qu'il existe d'autres parcelles isolées dont la vocation devrait être modifiée dans le cadre de la modification du PLU (parcelle UXa proche du golf, parcelle UXu proche du Centre socioculturel).
- Document modifié appelé OAP est erroné, il comporte des informations qui ne portent pas sur des futurs aménagements (résidences vertes).
- Les indications routières sont fausses : (RD83 n'existe plus depuis plusieurs années)
- OAP incomplète : elle n'aborde pas les orientations de 2018 concernant les pôles de centralité au sein de la commune (place de la République, autour de la Mairie).

- La future densité d'habitat et les grands principes de mobilité ne correspondent pas à la présentation faite le 31/08/2023.
- Absence des plans et règlements majeurs permettant de comprendre la modification du PLU.
- La Métropole du Grand Nancy ne peut accepter et valider cette modification que dans la mesure où une conformité réglementaire existe avec le PLH, le PDU, le PCAET et le règlement de voirie. Toutes ces pièces ne font pas partie du dossier.
- L'emprise de zonage de la parcelle UXa intègre une parcelle publique, non constructible, déjà propriété publique de la commune. Cette erreur de zonage constitue une erreur de confusion dans l'interprétation de la modification du règlement de la future zone Uc.

Observation n° 2.16.09 –

Elle émane de M. MARCHAL qui indique que :

- Dans la plage 16h-18h en semaine, l'accès à l'avenue Charles De Gaulle depuis la rue du Grand Pré est très dangereuse en raison de la file de véhicules à l'arrêt quand le feu de la pharmacie est rouge, laquelle bouche toute visibilité pour sortir de la rue du Grand Pré.

Les flux de véhicules ont augmenté à la suite des mises en sens unique partielles :

- de la rue de Toulon,
- de la rue Mendès France.

Mais aussi par l'augmentation « naturelle » des flux de véhicules.

- Où se fera l'accès/sortie du site CARFAR ? le stop de la rue du Grand Pré ne suffira pas (proposé un rond-point).

(lettre en annexe 2)

Observation n° 3.16.09 –

Elle émane de M. VERNANDET (*remise courrier joint en annexe 3 + photos*)

- Création d'une voie de sortie : pourquoi partir du postulat que la sortie ne peut se faire que par la rue Charles De Gaulle ?
- Sécurité et plan de circulation : absence du plan de circulation routière dans le dossier d'enquête publique (pourtant évoqué lors de la présentation du premier projet en 2019).

Observation n° 4.16.09 –

Elle émane de M et Mme ANTOINE

- Qui ont pris connaissance d projet CARFAR. Où est prévue l'entrée de ce site qui théoriquement doit empiéter sur la commune (terrain rue des Grands Prés) ?
- Qui demandent si cette résidence « les Alerions » sera-t-elle (un clos privé) géré par un Syndic ?

➤ Mardi 3 Octobre 2023

Observation n° 1.03.10 –

Elle émane de M. ROYER qui souhaite que :

- les conditions d'entrée et de sortie des voitures sur le nouveau lotissement soient précisées,
- l'espace vert le long de la rue du Grand pré soit préservé.

Observation n° 2.03.10 –

Elle émane de M. FEUILTAINE

- Il soulève le problème de la sortie du lotissement qui va se poser aux heures de pointe, notamment sur la rue du Parc
- Contrairement à la présentation faite en mairie, il semblerait que l'espace communal public, et espace vert actuel, serait inclus dans l'opération privée donc vente d'un espace public ?

Observation n° 3.03.10 –

Elle émane de M. DEVITERNE qui indique que :

- Dans le dossier d'enquête, ne figurent pas les documents relatifs aux potentiels impacts environnementaux (bruit, qualité de l'air, déplacements, température...);
- Comment cette décision de modification du PLU intégrera-t-elle ces essentiels éléments afin de garantir à tous les citoyens et plus particulièrement aux riverains de cette zone, l'absence d'impacts négatifs voir inacceptables sur les conditions environnementales de vie ?
- Plans de modification du zonage : sur le plan avant modification, seul le strict terrain appartenant à CARFAR (0,6028ha) était classé UXa. La proposition de modification intègre de façon inexplicite la totalité de l'espace vert communal avec son sentier (le long des conifères), alors que cette zone n'a pas à être reclassée

 **OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE** (ces remarques ont déjà été notifiées dans le registre papier mais rappelées ci-après)

(en complément de l'observation n° 2.16.09 notée sur le registre papier page 7 (lettre en annexe 2))

1

Dans l'avenue Charles De Gaule, en fin d'après midi, quand le feu de la pharmacie est au rouge, une longue file de véhicule bouche toute la visibilité aux véhicules qui 'sortent' de la rue du Grand Pré.
C'est très dangereux. Il faut améliorer et sécur...

MODÉRER
OBSERVATION

SUIVE...

 [Grand pre CDG Carfar.docx](#)

 Déposée le 10/09/2023 15:07:00 (RegistreDemat)

 Par Daniel Marchal (Particulier)

 19, Rue du tendon 54425 Pulnoy

(en complément de l'observation n° 3.16.09 notée sur le registre papier page 7 (lettre en annexe 3).

2

Copie de ma lettre remise à Madame GERARD le 16 septembre 2023

 [Guy VENANDET modification PLU Pulnoy copie.docx](#)

 Déposée le 16/09/2023 12:14:26 (RegistreDemat)

 Par Guy Venandet

 25 rue du grand pré 54425 Pulnoy

[MODÉRER L'OBSERVATION](#)

Seule observation qui n'est pas en doublon :

3

Remarques dans courrier ci-joint

 [Remarques ville de Pulnoy.pdf](#)

 Déposée le 29/09/2023 11:00:37 (RegistreDemat)

 Par Marc OGIEZ (Élu)

 2 rue du Tir 54425 PULNOY

[MODÉRER L'OBSERVATION](#)

(lettre annexée au registre page 9 et en annexe 4)

Monsieur le Maire a relevé des erreurs matérielles dans le dossier d'enquête publique ou compléments à y apporter (lettre en annexe) :

Sur note explicative (pièce n° 1) :

- Page 4 de la note explicative : préciser qu'une réunion de présentation du projet de requalification a été menée le 31.08.2023 à destination des riverains du site et plus généralement de toute personne de la commune intéressée. (Une cinquantaine de participants).
- Page 6 : Ce ne sont pas 34 logements en production neuve mais 38.
- Page 10 : le chapitre programmation sur la répartition des logements doit être supprimée car elle ne semble pas pertinente.

Sur le cahier des OAP (pièce n° 2)

- Page 9 : Même remarque : il convient de supprimer la répartition entre logements intermédiaires et logements collectifs sur ce secteur.

(en complément de l'observation n° 2.16.09 notée sur le registre papier page 6 et observation n°1 ci-dessus) : ajout photos (en annexe).

4

engager depuis le rue du grand pré vers Charles de Gaulle et Mendès France
19/09/2023 entre 17 et 18 h.

MODÉRER
L'OBSERVATION

Engagement totalement à l'aveugle.

Grand risque

- voie pas libre grd pre charles de gaulle mendes france.jpg
- voie pas libre grd pre cherles de gaulle mendes france 1.jpg
- voie libre grd pre charles degaulle.jpg
- grd pre vers degaulle mendes france.jpg
- grd pre vers de gaulle mendes france 3.jpg
- grd pre de gaulle mendes france 2.jpg

🕒 Déposée le 02/10/2023 22:05:03 (RegistreDemat)

👤 Par daniel Marchal (Particulier)

📍 19, Rue du Tendon 54425 pulnoy

(en complément de l'observation n° 1.16.09 notée sur le registre papier (lettre en annexe).

5

Enquête publique sur le projet de modification des dispositions du plan local d'urbanisme de la commune de Pulnoy

MODÉRER
L'OBSERVATION

Madame la commissaire enquêtrice,

La modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est une procédure l...

SUITE...

🕒 Déposée le 03/10/2023 15:00:54 (Email)

👤 Par Frédéric PERROLLAZ

AUCUNE OBSERVATION EN DEHORS DES PERMANENCES.

AU TOTAL 9 Personnes ont consigné des observations réparties par thème ci-après.

GRILLE DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<i>Observations</i>	<i>Lisibilité des documents</i>	<i>Compatibilité avec autres docs</i>	<i>Le schéma et la concertation</i>	<i>Les logements</i>	<i>Densification</i>	<i>Zonage</i>	<i>Parcelle publique non constructible</i>	<i>Circulation - sécurité</i>	<i>Distance construction (hors EP</i>

Sur le registre papier & dématérialisé

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1.04.09									X	Souhaiterait modification règlement sur distance de 5 m (règlement 6.3) : <i>hors enquête publique</i>
1.16.09 + 5	X	X	X	X	X	X	X	X		Points détaillés dans courrier joint en annexe 1
2.16.09 + 1 & 4								X		Inquiétude sur la circulation déjà difficile actuellement pour accéder à l'av. Ch De Gaulle depuis la rue du Grand Pré (plage 16-18h en semaine) Proposition d'aménager un rond-point
3.16.09 + 2								X		Absence de plan de circulation routière. Pourquoi la sortie ne peut se faire que par la rue Charles De Gaulle ?
4.16.09							X	X		Où est prévue l'entrée de ce lotissement. Empiètement sur le terrain communal
1.03.10							X	X		Précisions sur les conditions d'entrée et sortie des voitures du nouveau lotissement Préservation de l'espace vert le long de la rue du Grand Pré
2.03.10							X	X		Idem
3.03.10	X	X		X		X	X			Absence des documents dans le dossier EP relatifs aux potentiels impacts environnementaux, tels : PLH, PCAET, PPBE, PDU et règlement de voirie. L'espace vert communal (cheminement le long des conifères ne doit pas être reclassé.
<i>Seule Observation non en doublon sur le registre dématérialisé</i>										
N° 3	X	X		X	X					Erreurs matérielles relevées dans le dossier présenté à l'enquête publique (§ lettre du 19/09/2023 annexée au registre papier page 9) portant sur : Page 4 préciser la tenue de la réunion publique du 31/08/2023 à l'attention des riverains, Page 6 : supprimer la répartition des logements Idem page 9 du cahier d'OAP : supprimer la répartition entre logements collectifs et logements intermédiaires
	3	3	1	3	2	2	5	6	1	

AVIS DES PPA

- Chambre d'Agricultures & Territoires

Avis favorable sur le projet de modification du PLU de Pulnoy reçu par courrier du 7 juin 2023.

- CCI Grand Nancy Métropole

Aucune remarque particulière formulée concernant ce dossier dans son courrier du 25/05/2023.

AVIS REÇU DE LA MRAE n° 2023ACGE73 du 22/06/2023

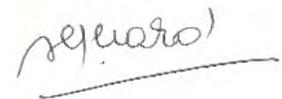
Avis conforme au vu de l'ensemble des informations fournies par la Métropole du Grand Nancy. La modification du PLU de Pulnoy n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement sur la santé humaine, il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

- Une procédure de mise en compatibilité lié à une déclaration de projet a été adoptée le 24/06/2018 : de quel projet s'agissait-il ? peut-on avoir la copie ?
- Dans le cahier des OAP (pièce n°2 du dossier d'EP) : Pourquoi avoir indiqué les résidences vertes en orientation n° 1 alors que l'aménagement est terminé depuis + 10 ans ? (sujet à confusion pour le public)
- Concernant la bande correspondant au terrain communal de 500 m² : est-ce répertorié comme sentier communal ?
- Les difficultés de circulation à cet endroit (av du Gal de Gaulle depuis la rue du Grand Pré) avaient déjà été évoqué lors de la réunion publique du 3 Juin 2019 et un comptage des trafics avait été réalisé et considéré faible. Avez-vous refait un comptage depuis cette date ?

Méreville, le 5 Octobre 2023

Suzanne GERARD
Commissaire Enquêtrice



En PJ les courriers de :

1. M. PERROLAZ
2. M. MARCHAL + photos
3. M. VERNANDET
4. M. OGIER

Les copies du registre ont été réalisées à la Métropole le 4/10/2023.

1) Courrier de M. PERROLAZ, adressé par mail via le registre dématérialisé

Enquête publique sur le projet de modification des dispositions du plan local d'urbanisme de la commune de Pulnoy

Madame la commissaire enquêtrice,

La modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est une procédure légale qui permet d'apporter des ajustements mineurs à un PLU en vigueur sans avoir à engager une révision complète de ce dernier.

L'objet de mes remarques s'articulera autour de plusieurs points.

* L'enquête publique porte sur la réaffectation d'une zone, classée UXa dont la volonté publique est de la voir évoluée en zone UC.

Un PLU, demain PLUi au niveau de l'EPCI compétente, doit suivre les règles établies par les SCOT et les SRADET. Il doit également être compatible avec les autres documents contractuels de la collectivité compétente.

Dans le cas de cette modification, nous citerons,

le Plan Local de l'Habitat, le Plan de Déplacement Urbain, le Plan Climat Air Energie Territorial, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, et enfin le règlement de voirie.

Le dossier mis à l'enquête publique ne comporte aucun de ces documents, qui pourtant, doivent éclairer le citoyen sur les argumentaires qui justifient un changement d'affectation de parcelle, et plus généralement de surfaces.

Dans le cas présent, le citoyen n'a donc aucun moyen d'émettre un avis sur l'impact environnemental lié à une future zone d'habitation. Les documents contractuels lié au bruit, à la qualité de l'air, aux déplacements, aux îlots de chaleurs, aux compensations paysagères, aux émissions de GES ne sont pas présentés à la population. Il s'agit de permettre de faire vivre plusieurs dizaines de personnes sur un site proche d'une voirie structurante de la commune et de la Métropole.

* Des documents constitutifs du dossier d'enquête public erronés.

La notice explicative ainsi que l'OAP ne sont pas à jour, voir incomplet. En effet, Les orientations d'aménagement et de programmation correspondent à un ancien document dont l'antériorité mentionnait une ZAC dont la réalisation est terminée depuis 2018 (résidences vertes).

La notice explicative parle encore de Route Départemental 83, dont la compétence pleine et entière a été transféré à la Métropole du Grand Nancy depuis plusieurs années (d'où ma remarque également sur le règlement de voirie et le PDU).

Comment le citoyen peut raisonnablement se faire une opinion de modifications qui n'apportent pas d'informations fiables et actualisées.

* Une modification très restreinte pour la réaffectation d'une parcelle UXa isolée.

La commune de Pulnoy possède plusieurs zones d'affectation à vocation d'activités dont 2 qui possèdent également des parcelles nues sans projet ni évolution possible.

Pourquoi l'enquête publique n'apporte aucun élément de réflexion et/ou réponse sur les zones UXa à proximité. La modification, même simplifiée ne saurait porter que sur un seul intérêt particulier en le considérant comme général.

A ce titre, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable qui détermine les grandes orientations d'aménagement de la commune pour les années à venir, devrait aussi faire l'objet de l'enquête pour une adaptation, même mineur des objectifs généraux du projet.

Je vous prie d'agréer, Madame la commissaire, toute ma considération et mes sincères salutations.

F.Perrollaz

34, rue des Ormeaux

54425 Pulnoy

Déposée le 03/10/2023 15:00:54 (Email)

Par Frédéric PERROLLAZ

Observation intégrée par Suzanne Gérard le 04/10/2023 15:11:42

2) Courrier de M. MARCHAL

À Monsieur le maire de Pulnoy

Bonjour Monsieur le maire.

J'alerte une nouvelle fois la mairie au sujet du danger auxquels sont exposés les véhicules qui 'sortent' de la rue du Grand Pré vers l'avenue Charles de Gaulle. *

En effet, à certaines heures, surtout en fin d'après midi, la file de véhicules arrêtés quand le feu est au rouge devant la pharmacie, masque toute visibilité pour les véhicules qui 'sortent' de la rue du Grand Pré.

Ceux-ci s'engagent alors 'au pif' ou sur signe de la part d'autres automobilistes dans l'avenue Charles de Gaulle.

C'est très dangereux

Un phénomène similaire se reproduit dans l'autre sens consécutivement à la modification de l'arrêt de bus vers Cora. (Incompréhensible) Y a-t-il eu une étude d'impact ?

Dans le passé, le risque à cette intersection s'est trouvé aggravé à la suite des mises en sens unique partielles de la rue du Tendon et de la rue Mendes France.

Diverses pistes pour réduire ces flux sont envisageables par exemple :

- Installation d'un miroir dans l'avenue Charles de Gaulle face à la rue du Grand Pré. (déjà demandé).
- Transformer cette intersection à l'occasion de l'urbanisation du site Carfar. (Alignement face à face des rues Grand Pré / Mendes France création d'un petit rond point.)
- Réduction des flux de circulations à cette intersection. (remise à double sens de circulation les rue du Tendon, et Mendes France (ouest), ouverture de la circulation à 20 à l'heure depuis la rue du Grand pré vers les Résidences Vertes
- Remplacer les feux de la pharmacie par un petit rond point
- Voire d'autres.

(Des feux tricolores à cette intersection ne seraient pas une bonne idée. Ils ne feraient que reporter le problème devant la rue du Tendon)

Des dispositifs peuvent accompagner les modifications éventuelles des sens de circulation dans les autres rues : sens prioritaires de circulation, miroirs pour les sorties de garage etc....

En 2019, il y a déjà eu un accident à cette intersection.

Espérant que des mesures seront prises pour réduire les risques en ce lieu et qu'il n'y aura pas d'accidents graves, je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

D Marchal

* La police municipale avait déjà mené une enquête à ce sujet.

+ PHOTOS DES DIFFICULTES DE CIRCULATION POUR LES VEHICULES QI SORTENT DE LA RUE DU GRAND PRE VERS L'AVENUE CHARLES DE GAULLE



3) Courrier de M. VENANDET

M. Guy VENANDET
25 rue du Grand Pré
54425 PULNOY

Pulnoy, le 16 septembre 2023

A l'attention de Madame Suzanne GERARD
Commissaire enquêtrice
Projet ancien site CARFAR à Pulnoy

Objet : Remarques sur la modification du PLU de PULNOY

Enquête publique

Madame,

Je suis depuis 39 ans riverain de l'ancien site CARFAR à Pulnoy. Il ne m'a pas été possible de participer à la réunion d'information qui a été placée pendant les vacances d'été.

Voici mes remarques sur la modification du PLU de Pulnoy qui doit permettre la création d'un site de 38 habitations, individuelles et collectives, sur l'ancien site de la carrosserie CARFAR.

1° Création d'une voie de sortie :

Si la disparition d'un site industriel classé - ayant posé des problèmes de bruit et de santé dans le passé – n'entraînera pas de regrets, elle s'accompagne de la suppression d'une partie d'un espace vert lié à la rue du Grand Pré, dont chacun profite actuellement. Il s'agit de créer une sortie véhicules pour le futur lotissement. Je regrette la disparition d'un espace vert alors que l'actualité montre la nécessité climatique de les maintenir.

Je ne suis pas certain que l'on ait envisagé toutes les solutions autres que cet accès, notamment la sortie directement sur la rue Charles de Gaulle telle qu'elle existe aujourd'hui, ou, encore une entrée et une sortie ... Pourquoi partir du postulat que la sortie ne peut se faire par la rue Charles de Gaulle ?

2° Sécurité et plan de circulation :

Surtout, cette modification du PLU fait abstraction du plan de circulation routière. Il n'y a strictement rien sur cette question dans les pièces du dossier public. C'était le cas lors du 1^{er} projet mais ces données de 2019 ne sont bien sûr plus à jour.

L'emprise sur l'espace vert devient un déversoir de voitures sans étude d'impact de cette circulation supplémentaire (52 places de parking sont créées dans cette nouvelle résidence dont le

nombre de logements augmente peu à peu. Rien n'est prévu pour permettre la sortie de véhicules en plus grand nombre sur la rue du Grand pré pour -quelques mètres plus loin - se retrouver bloqués à certaines heures au stop de cette rue.

Actuellement, déjà, cette sortie se fait dans des conditions dangereuses : aux heures de pointe, rue Charles de Gaulle, les voitures allant vers Cerville sont arrêtées en file par le feu de circulation de la rue de la République et bloquent la sortie du Grand Pré : la conséquence est l'absence de visibilité sur la droite en sortant de la rue du grand pré. La demande que j'ai faite avec d'autres, il y a quelques années d'un miroir pour véhicules en face de cette sortie a été rejetée alors que cette technique constituerait déjà un sérieux progrès. On nous avait promis une solution différente par un réglage du feu tricolore, on constate aujourd'hui que ce n'est pas fait.

La modification du PLU augmentera très sensiblement le nombre de véhicules sortant de la rue du grand pré et, donc, les risques d'accidents. Elle crée ainsi une mise en danger (et des accidents matériels se sont déjà produits). La situation évoluera-t-elle uniquement à la suite d'accidents corporels ?

Au-delà du plan de gestion environnemental, y-a-t-il eu une réflexion sur le plan de circulation ? il y a des solutions : a minima, poser ce miroir de véhicules ou, mieux, un feu tricolore fonctionnant aux heures de pointe.

La mise en sens unique de la rue du Grand pré, régulièrement évoquée par la Mairie, est sans doute envisagée mais n'aurait de raison qu'avec l'entrée des véhicules côté « site Carfar » de cette rue et sortie par la rue du Tendon sur la rue Charles de Gaulle, et serait certainement moins accidentogène.

Je vous remercie de prendre mes remarques en compte et vous prie d'agréer, Madame, l'assurance de ma considération.

Guy Venandet

PJ : Deux photographies prises le 12/09/2023 à 17h15 (ci-dessous)



Avenue du Général De Gaulle



Sortie rue du grand pré vers avenue du Général De Gaulle

4) Courrier de M. Le Maire de PULNOY

SECRETARIAT GENERAL

N/REF : C 290 LSi

Pulnoy, le 19 septembre 2023

Le Maire de la Commune de PULNOY

à

Mairie de PULNOY
2 Rue du Tir
54425 PULNOY
A l'attention de Madame Suzanne Gérard
Commissaire Enquêtrice

OBJET : Modification du PLU de Pulnoy

Madame,

Je souhaite par la présente vous faire part d'erreurs matérielles que j'ai pu relever dans le document présenté à l'enquête publique ou de compléments à y apporter.

Page 4 de la note explicative : il est fait mention de la réunion publique qui s'est tenue en 2019 sur le projet de requalification élaboré à l'époque.

Je souhaite signaler qu'une nouvelle réunion de présentation du projet de requalification a été menée le 31 août 2023 à destination des riverains du site, et plus généralement de toute personne de la commune intéressée.

Il est à signaler que cette séance a réuni une cinquantaine de personnes.

Page 6 du document : Il est fait mention de 34 logements en production neuve. Il s'agit d'une erreur puisque le projet comporte 38 logements.

Page 10 du document : Le chapitre programmation comporte la répartition suivante :

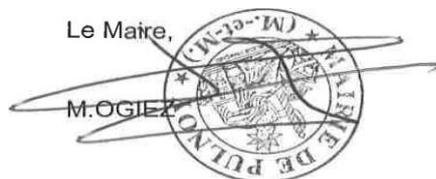
- 20 % de logements individuels
 - 35 % de logements intermédiaires,
 - -45% de logements collectifs.

Une telle répartition ne nous semble pas pertinente et mériterait d'être supprimée. En effet, la référence aux logements intermédiaires est souvent sujette à interprétation et ne figure pas forcément dans les programmes susceptibles de s'implanter sur ce site.

La même remarque doit être faite concernant la page 9 de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La distinction entre logements intermédiaires et logements collectifs n'a pas de raison d'être concernant ce secteur. Il conviendrait de supprimer cette répartition.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
M. OGIEZ



1 69 62 ■ Mail : webmaster@pulnoy.fr ■ www.pulnoy.fr

MEMOIRE EN REPONSE DU 19/10/2023

Procédure de modification du PLU de Pulnoy

Avis du maître d'ouvrage sur les remarques et avis recueillis lors de l'enquête publique en réponse au procès-verbal de synthèse de Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage de la procédure est amené à émettre ses observations éventuelles sur les remarques ou les propositions recueillies, ainsi que sur les questions formulées par Monsieur le commissaire enquêteur.

1. Réponse aux observations recueillies :

En résumé :

- Aucune observation sur le registre disponible au Grand Nancy
- 8 observations sur le registre disponible à la mairie de Pulnoy
- 5 observations sur le registre dématérialisé
- Aucune par courriel sur l'adresse dédiée à l'enquête publique modification-plu-pulnoy@registredemat.fr;
- 3 observations et / ou remarques du commissaire enquêteur.

Au total le procès-verbal de la commissaire enquêtrice dénombre 9 personnes ayant consigné des observations à l'occasion de cette enquête publique. Plusieurs observations ayant été déposées par les mêmes personnes, les réponses apportées par le maître d'ouvrage regrouperont ces observations indépendamment du mode d'expression.

Observations du public

Observation de M. HANESSE (n°1.4.09) :

Modification de la 6.3 « cas des constructions annexes », concernant la distance de 5 m par rapport à la RD83 et RD 2 bis.

La partie de la RD 2 bis, commençant au rond-point et allant vers Saulxures concerne principalement des jardins et non des entrées, la distance de 5 m est problématique pour des constructions annexes (surtout que la route est à bonne distance des habitations à cause de la piste cyclable).

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette observation est hors champ d'enquête publique. Cependant, la question des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques est en cours de redéfinition dans le cadre des travaux sur le règlement du futur PLUi-HD.

Observations de M. PERROLLAZ (n°1.16.09 complétée par l'observation n°5 registre dématérialisé).

- *Modification d'une parcelle UXa en Uc : la conformité du projet n'est pas adaptée à la future orientation des aménagements réglementaires possibles sur les 0,6 ha de la parcelle.*
- *L'enquête publique ne porte que sur une seule parcelle UXa alors qu'il existe d'autres parcelles isolées dont la vocation devrait être modifiée dans le cadre de la modification du PLU (parcelle UXa proche du golf, parcelle UXa proche du Centre socioculturel).*
- *Document modifié appelé OAP est erroné, il comporte des informations qui ne portent pas sur des futurs aménagements (résidences vertes).*
- *Les indications routières sont fausses : (RD83 n'existe plus depuis plusieurs années)*
- *OAP incomplète : elle n'aborde pas les orientations de 2018 concernant les pôles de centralité au sein de la commune (place de la République, autour de la Mairie).*
- *La future densité d'habitat et les grands principes de mobilité ne correspondent pas à la présentation faite le 31/08/2023.*
- *Absence des plans et règlements majeurs permettant de comprendre la modification du PLU.*
- *La Métropole du Grand Nancy ne peut accepter et valider cette modification que dans la mesure où une conformité réglementaire existe avec le PLH, le PDU, le PCAET et le règlement de voirie. Toutes ces pièces ne font pas partie du dossier.*
- *L'emprise de zonage de la parcelle UXa intègre une parcelle publique, non constructible, déjà propriété publique de la commune. Cette erreur de zonage constitue une erreur de confusion dans l'interprétation de la modification du règlement de la future zone Uc.*

Réponse du maitre d'ouvrage :

Le projet devra respecter la future orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans un principe de compatibilité. Il devra également respecter dans un principe de conformité le règlement de la zone UC, ce contrôle se fera lors du dépôt du permis de construire par le service commun métropolitain d'instructions des autorisations d'urbanisme. La conformité du projet se fera donc à ce stade, sa présentation en réunion publique était à but informatif pour exposer dans ses grandes lignes le programme. De plus, la supposée non-conformité du projet avec l'OAP n'est pas détaillée ce qui ne permet pas de répondre sur des aspects plus spécifiques.

La modification de la zone UXa a été décidée conjointement entre la commune de Pulnoy et la Metropole du Grand Nancy pour accompagner la reconversion de l'ancien site industriel CARFAR vers un projet d'habitat en modifiant le zonage vers une zone permettant l'habitat (zone UC) et encadrant le futur projet par une OAP. Les autres zones UXa mentionnées conservent leur vocation d'activité, les entreprises qui s'y trouvent étant toujours en fonctionnement, il n'y a donc pas d'intérêt à changer la vocation de ces zones.

L'OAP n°1 « Les Résidences Vertes » a été ajoutée au PLU de Pulnoy par une procédure de modification en 2012, dans le but d'encadrer l'aménagement du projet de ZAC des Résidences Vertes. Bien que les aménagements soient terminés, la ZAC n'a pas encore été clôturée et supprimée administrativement, les dernières rétrocessions entre la commune et l'aménageur ont eu lieu au mois de juin 2023. L'OAP est donc maintenue tant que la ZAC n'est pas clôturée puis supprimée.

Les indications dans le dossier de modification faisant référence à l'ancienne RD83 seront remplacées par la mention « RM83 »

L'OAP prévoit une densité minimale de 52 logements à l'hectare, le document présenté lors de la réunion publique du 31 août 2023 indique un nombre de 38 logements pour 0,6 hectares ce qui représente une densité ramenée à l'hectare de 63 logements. Le respect de l'OAP s'appréciant dans un rapport de compatibilité, la densité affichée lors de la réunion publique n'est pas incompatible avec les indications programmatiques. De plus, la répartition de la densité de logement à l'échelle de la parcelle tel que présentée lors de la réunion publique respecte les principes de l'OAP. La compatibilité du projet avec les principes de mobilités s'appréciera au moment de l'instruction du permis de construire.

La compatibilité avec les différents documents de planification mentionnés, programme Métropolitain de l'habitat (PMH), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et le Plan Métropolitain des Mobilités (P2M) a bien été étudiée et assurée dans le cadre de la procédure. A titre d'exemple la modification du PLU de Pulnoy contribue à l'atteinte des objectifs de production de logements tel qu'inscrit dans le programme métropolitain de l'habitat (fiche action n°1). La comptabilité avec les documents de rang supérieur (SRADDET, SCOT) est également respectée. Les structures chargées de l'élaboration de ces documents (Région Grand Est et Multipôle Nancy Sud Lorraine) ont été consultées dans le cadre de la procédure. Ces dernières n'ont pas formulé d'avis sur le projet de modification, par conséquent il est réputé favorable.

Concernant la présence de ces documents dans le dossier d'enquête publique, il n'a pas été jugé nécessaire de les faire figurer, la composition du dossier ayant été jugée satisfaisante

par Madame la commissaire enquêtrice et répondant aux articles du code de l'environnement qui encadre le déroulé des enquêtes publiques.

Dans le PLU actuel, seule la parcelle AR 478 est zonée en zone UXa, la parcelle communale à laquelle fait référence l'observation est déjà classée en zone UC. La modification du PLU a comme conséquence de reclasser uniquement en zone UC la parcelle AR 478, il n'y a pas de changement de zonage concernant la parcelle communale il n'y a donc pas d'erreur de zonage.

Observations de M. MARCHAL (n°2.16.09 complétée par l'observation n°1 et 4 du registre dématérialisé).

Dans la plage 16h-18h en semaine, l'accès à l'avenue Charles De Gaulle depuis la rue du Grand Pré est très dangereuse en raison de la file de véhicules à l'arrêt quand le feu de la pharmacie est rouge, laquelle bouche toute visibilité pour sortir de la rue du Grand Pré.

Les flux de véhicules ont augmenté à la suite des mises en sens unique partielles :

- *de la rue du Tendon,*
- *de la rue Mendès France.*

Mais aussi par l'augmentation « naturelle » des flux de véhicules.

- *Où se fera l'accès/sortie du site CARFAR ? le stop de la rue du Grand Pré ne suffira pas (propose un rond-point).*

Réponse du maitre d'ouvrage :

L'accès d'entrée / sortie du site se fera par la rue du Grand Pré, les services voiries et circulation de la Métropole du Grand Nancy ont été saisis à l'origine du projet pour travailler en amont ces aspects. Il a été privilégié un accès via la rue du Grand Pré plutôt qu'un accès donnant directement sur l'avenue Charles de Gaulle, pour des raisons de sécurité. La métropole sera à nouveau consultée lors de l'instruction du permis de construire et donnera un avis sur l'impact du projet sur la circulation dans le secteur.

Observations de M. VERNANDET (observation n°3.16.09 et n°2 du registre dématérialisé).

Création d'une voie de sortie : pourquoi partir du postulat que la sortie ne peut se faire que par la rue Charles De Gaulle ?

Sécurité et plan de circulation : absence du plan de circulation routière dans le dossier d'enquête publique (pourtant évoqué lors de la présentation du premier projet en 2019).

Réponse du maitre d'ouvrage :

L'accès à la zone se fera par la rue du Grand Prè. Les services voiries et circulation de la Métropole du Grand Nancy ont été saisis à l'origine du projet pour travailler en amont ces aspects. Il a été privilégié un accès via la rue du Grand Pré plutôt qu'un accès donnant directement sur l'avenue Charles de Gaulle, pour des raisons de sécurité.

La composition du dossier a fait l'objet d'échange avant le démarrage de l'enquête publique entre les services de la Métropole du Grand Nancy, maitre d'ouvrage et Madame la commissaire enquêtrice. Lors de ces échanges le dossier présenté à l'enquête publique a été jugé satisfaisant dans sa composition.

Observation de M et Mme ANTOINE (n°4.16.09)

Qui ont pris connaissance du projet CARFAR. Où est prévue l'entrée de ce site qui théoriquement doit empiéter sur la commune (terrain rue des Grands Prés) ?

Qui demandent si cette résidence « les Alerions » sera-t-elle (un clos privé) géré par un Syndic ?

Réponse du maitre d'ouvrage :

L'accès à la zone se fera par la rue du Grand Prè et nécessitera effectivement de passer sur la parcelle communale, ce qui nécessitera la création d'une servitude de passage

Le mode de gestion sera précisé dans le cadre de la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra fournir la pièce PC 33 qui détaillera cet aspect.

Observation de M. ROYER (n°1.03.10)

M. ROYER qui souhaite que :

- les conditions d'entrée et de sortie des voitures sur le nouveau lotissement soient précisées,*
- l'espace vert le long de la rue du Grand pré soit préservé.*

Réponse du maitre d'ouvrage :

L'entrée et la sortie du site se fera par la rue du Grand Pré et nécessitera effectivement de passer sur la parcelle communale.

L'espace vert le long de la rue du Grand Pré sera cependant préservé, c'est une des prescriptions inscrites dans l'OAP sur le secteur « *conserver et réaménager le square communal à l'ouest du site composant un corridor vert entre le bâti et utilisable par les modes de mobilité douce.* »

Observation de M. FEULTANE (n°2.03.10)

Il soulève le problème de la sortie du lotissement qui va se poser aux heures de pointe, notamment sur la rue du Parc

Contrairement à la présentation faite en mairie, il semblerait que l'espace communal public, et espace vert actuel, serait inclus dans l'opération privée donc vente d'un espace public ?

Réponse du maitre d'ouvrage :

L'accès d'entrée / sortie du site se fera par la rue du Grand Pré, les services voiries et circulation de la Métropole du Grand Nancy ont été saisis à l'origine du projet pour travailler en amont ces aspects. Il a été privilégié un accès via la rue du Grand Pré plutôt qu'un accès donnant directement sur l'avenue Charles de Gaulle, pour des raisons de sécurité. La métropole sera à nouveau consultée lors de l'instruction du permis de construire et donnera un avis sur l'impact du projet sur la circulation dans le secteur.

L'espace vert le long de la rue du Grand Pré sera cependant préservé, c'est une des prescriptions inscrites dans l'OAP sur le secteur « *conserver et réaménager le square communal à l'ouest du site composant un corridor vert entre le bâti et utilisable par les modes de mobilité douce.* »

L'espace communal public et l'espace vert actuel ne sont pas inclus dans l'opération privée, il n'y a donc pas de vente prévue.

Observation de M. DEVITERNE (n°3.03.10)

- *Dans le dossier d'enquête, ne figurent pas les documents relatifs aux potentiels impacts environnementaux (bruit, qualité de l'air, déplacements, température...);*
- *Comment cette décision de modification du PLU intégrera-t-elle ces essentiels éléments afin de garantir à tous les citoyens et plus particulièrement aux riverains de cette zone, l'absence d'impacts négatifs voir inacceptables sur les conditions environnementales de vie ?*
- *Plans de modification du zonage : sur le plan avant modification, seul le strict terrain appartenant à CARFAR (0,6028ha) était classé UXa. La proposition de modification intègre de façon inexplicite la totalité de l'espace vert communal avec son sentier (le long des conifères), alors que cette zone n'a pas à être reclassée*

Réponse du maître d'ouvrage :

Le document relatif aux potentiels impacts environnementaux a été soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe). L'avis rendu par la MRAe était une des pièces du dossier d'enquête publique. Dans cet avis, elle a conclu en l'absence d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine de la modification du PLU.

La modification du PLU intègre les éléments relatifs aux potentiels impacts par rapport aux riverains en prévoyant dans l'OAP des espaces verts tampons avec les habitations voisines. De plus, la modification du PLU permet de requalifier une friche industrielle qui était inscrite comme installation classée pour la protection de l'environnement. Le projet permettra d'une part de procéder à la mise à l'arrêt définitif de cette activité et de l'autre d'assurer via un plan de gestion une dépollution du site qui réduira également les nuisances pour les riverains.

La zone correspondant à l'espace vert communal (parcelles AR506 et AR507) n'est pas reclassée dans le cadre de la modification, ces parcelles se trouvant déjà en zone UC. Elles sont en revanche intégrées dans le périmètre de l'OAP, c'est pourquoi elles apparaissent dans son périmètre sur le plan, mais le square et ses espaces verts sont protégés.

Observations de Monsieur Marc OGIEZ maire de la commune de Pulnoy (n°3 du registre dématérialisé).

*Monsieur le Maire a relevé des erreurs matérielles dans le dossier d'enquête publique ou compléments à y apporter (lettre en annexe) :
Sur note explicative (pièce n° 1) :*

Page 4 de la note explicative : préciser qu'une réunion de présentation du projet de requalification a été menée le 31.08.2023 à destination des riverains du site et plus généralement de toute personne de la commune intéressée. (Une cinquantaine de participants).

Page 6 : Ce ne sont pas 34 logements en production neuve mais 38.

Page 10 : le chapitre programmation sur la répartition des logements doit être supprimée car elle ne semble pas pertinente.

Sur le cahier des OAP (pièce n° 2)

Page 9 : Même remarque : il convient de supprimer la répartition entre logements intermédiaires et logements collectifs sur ce secteur.

Réponse du maitre d'ouvrage :

Les demandes de corrections des erreurs matérielles seront prises en compte et intégrées suite à l'enquête publique dans le dossier soumis à l'approbation du conseil métropolitain.

Questions de la commissaire enquêtrice

Une procédure de mise en compatibilité lié à une déclaration de projet a été adoptée le 24/06/2018 : de quel projet s'agissait-il ? peut-on avoir la copie ?

Dans le cahier des OAP (pièce n°2 du dossier d'EP) : Pourquoi avoir indiqué les résidences vertes en orientation n° 1 alors que l'aménagement est terminé depuis + 10 ans ? (sujet à confusion pour le public)

Concernant la bande correspondant au terrain communal de 500 m² : est-ce répertorié comme sentier communal ?

Les difficultés de circulation à cet endroit (av du Gal de Gaulle depuis la rue du Grand Pré) avaient déjà été évoqué lors de la réunion publique du 3 Juin 2019 et un comptage des trafics avait été réalisé et considéré faible. Avez-vous refait un comptage depuis cette date ?

Réponse du maitre d'ouvrage :

Il doit être fait référence à la déclaration de projet adoptée le 24/06/2016 et non le 24/06/2018. Cette déclaration de projet avait pour objet de mettre en compatibilité le PLU de Pulnoy pour intégrer les servitudes d'inconstructibilité instaurées par le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour des installations de la société Storengy, approuvé par arrêté préfectoral le 30 septembre 2014. La mise en compatibilité du PLU concernait également la création d'un champ d'expansion des crues du Gremillon rendu nécessaire suite aux épisodes orageux de 2012 ayant provoqués d'important débordements sur le parcours du ruisseau. Pour se faire des transferts entre zone N et zone 2AU devaient être réalisés pour garantir ces aménagements.

La copie du dossier est diffusable sur demande à la Direction de l'Urbanisme et de l'Ecologie Urbaine de la Métropole du Grand Nancy.

Le cahier des OAP comporte l'ensemble des OAP du PLU, l'OAP n°2 « Carfar » a été ajoutée au cahier qui comprenait déjà l'OAP n°1 « Les résidences vertes » ajoutée lors de la modification du PLU en 2012. La ZAC n'ayant pas encore été supprimée administrativement (les dernières rétrocessions entre l'aménageur et la commune ayant eu lieu en juin 2023) l'OAP est conservée dans le cahier des OAP, sans confusion avec le site CARFAR.

Les 2 parcelles AR506 et AR507 sont bien communales. En revanche le sentier qui le traverse relève du domaine public métropolitain.

Il n'y a pas eu de nouveau comptage depuis ceux réalisés en 2019 mais compte-tenu du faible écart entre les derniers comptages et aujourd'hui, le trafic doit être plus ou moins le même que celui observé en 2019. La métropole sera à nouveau consultée lors de l'instruction du permis de construire et donnera un avis sur l'impact du projet sur la circulation dans le secteur.

ANNEXE 7 SEPARÉE

REGISTRES D'ENQUÊTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT *Meurthe-et-Moselle*

COMMUNE *PULNOY*

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cacher la case correspondante

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : *Modification du plan local d'urbanisme
de la commune de Pulnoy*

Berger
Levrault

réf. 501 051

Sei

Berger
Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : *Modification du PLU de Pulnoy*

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° *ARR-42*

en date du *3 juillet 2023*

de

M. le Maire de : *Président de la Métropole du Grand Nancy*

M. le Préfet de :

~~Président de la commission d'enquête~~ — Commissaire enquêteur :

Membres titulaires : M. *Mme Suzanne GERARD* qualité *Commissaire enquêteur*

M. _____ qualité _____

M. _____ qualité _____

Membres suppléants : M. _____ qualité _____

M. _____ qualité _____

M. _____ qualité _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du *04/08/2023* au *03/10/2023*

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : *Mairie de PULNOY*

Autres lieux de consultation du dossier : *Métropole du Grand Nancy - Bâtiment Chabrol, Direction de l'urbanisme et de l'éco-citoyenneté*

Registre d'enquête :

comportant *17* feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Mairie de Pulnoy, 2 rue du Tin, 54 425 PULNOY

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : *Métropole du Grand Nancy - Bâtiment Chabrol, Direction de l'urbanisme et de l'éco-citoyenneté*

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les *lundi 4 septembre 2023* de *14h* à *16h* et de _____ à _____

les *samedi 16 septembre 2023* de *10h* à *12h* et de _____ à _____

les *Mardi 3 octobre 2023* de *16h* à *18h* et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

une réunion publique a été n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Le 4/09/2023 de 14 heures 00 à 16 heures 00

Observations de M⁽¹⁾

Première permanence salle du conseil
mairie de PULNOY

Observation n° 1 - 4.09 -

Modification de la 6.3 "Cas des constructions annexes", concernant la distance de 5m par rapport à la RD83 et RD8bis.

La partie de la RD8bis, commençant au rond point et allant vers Seimbours, concerne principalement des jardins et non des entrées, la distance de 5m est problématique pour des constructions annexes (surtout que la route est à bonne distance des habitations à cause de la piste cyclable).

HANESSE 06 71 29 47 63

~~HANESSE~~

16 septembre 2023

Deuxième permanence

de 10H00 à 12H00

Observation n° 1 / 16/09 par PERROLAZ

La permanence de l'enquête publique qui concerne la modification du PLU de Pulnoy a débuté à 10h15. La modification d'une parcelle Ux_a en Ux_c intervient après une première réunion publique d'un projet dont la zonification n'est pas adaptée à la future orientation des aménagements réglementaires possibles sur les 0,6 ha de la parcelle.

L'enquête publique ne porte que sur une seule parcelle Ux_a alors qu'il existe d'autres parcelles isolées dont la vocation devrait être modifiée dans le cadre de la modification du PLU (parcelle Ux_a proche du golf, parcelle Ux_a proche du centre socio culturel).

Le document modifié, appelé OAP est envoyé, il comporte des informations qui ne porte pas sur des futurs aménagements (résidences vertes)

Les indications routière sont fausses,
le document parle de RD 83 qui n'existe
plus depuis plusieurs années.

L'OAA est incomplète, puisqu'elle n'aborde
pas les orientations de 2018 concernant
les pôles de centralités au sein de la
commune : Pôle commerce et activités autour
de la Place de la République, Pôle scolaire
et éducatif au dans de la Prairie.

La future densité d'habitat et les
grands principes de mobilité ne
correspondent pas à la présentation
publique faite le 31 août 2023.

L'absence des Plans et règlements
majeurs qui permettraient de comprendre
la modification du PLU de Pulnoy sont
absents du dossier.

La Métropole du Grand Nancy, compétente
en matière d'urbanisme et d'aménagement,
ne peut accepter et valider cette

modification que dans la mesure
où une conformité réglementaire existe
avec le PLH, le PDU, le PCAET,
et le règlement de voirie.
Toutes ces pièces ne font pas parties du
dossier.

Enfin, l'emprise de zonage de la parcelle
intègre une parcelle publique, non cadastrée
déjà propriété publique de la commune.
Cette erreur de zonage constitue un
élément de confusion dans l'interprétation
de la modification du règlement de
la future zone UC.

F. PERROLLAZ 0785122753



Observation n° 2 de M. ARCHAIE - 16/09

Dans la plage 16^h 18^h en semaine.
L'accès à l'avenue Charles de Gaulle depuis la
rue du Grand Pré est très dangereuse.

(3)

Raisons, la file de véhicules: quand le feu de la
pharmacie est au rouge bouche toute
visibilité pour sortir de la rue Grand Pré.

- Les flux des véhicules ont augmenté de la
suite des mises au sens unique partielles
 - de la rue du Tondou
 - de la rue des France.

- augmentation "naturelle" des flux de véhicules.

A ce jour, je n'ai pas vu comment se fera
l'accès/sortie au site CARFAR.

Le stop de la rue du Grand Pré ne
suffira pas.

Un feu tricolore reportera le problème à
la rue du Tondou.

Un petit rond point s'impose, comme
pour le carrefour de la pharmacie.
Des petits affissent:

il y a déjà eu un accident en 2019.

Complément à un courrier déjà posté sur le site
de l'enquête.

J. Marchal.

Observation n° 3 de M. VENANDET - 16/09

(4)

J'ai rencontré M. Grand pour lui poser les
questions que j'ai reçues dans un courrier que
je lui ai remis (et téléchargé)

le 16/09/23

M. Guy VENANDET
25 rue du Grand Pré
54425 PULNOY

Pulnoy, le 16 septembre 2023

X

guyven@free.fr
06 51 14 22 57

A l'attention de Madame Suzanne GERARD
Commissaire enquêtrice
Projet ancien site CARFAR à Pulnoy

Service de la Direction de la Police de Pulnoy

Madame et Monsieur ANTOINE Rue du Parc PULNOY
Nous avons pris connaissance du projet PARFAR.
Nous nous interrogeons sur l'endroit où va se trouver
l'entrée de ce site, qui théoriquement doit empiéter sur
la commune de PULNOY (terrain Rue des Grands Prés)
Cette résidence "Les Alerions" sera-t-elle (en elcs privé)
gérée par un syndic ?

Observation n° 4 du 16/09/2023

SGP ✓

Pulnoy, le 19 septembre 2023

Le Maire de la Commune de PULNOY

à
Mairie de PULNOY
2 Rue du Tir
54425 PULNOY

A l'attention de Madame Suzanne Gérard
Commissaire Enquêtrice

SECRETARIAT GENERAL

N/REF : C 290 LSi

OBJET : Modification du PLU de Pulnoy

Madame,

Je souhaite par la présente vous faire part d'erreurs matérielles que j'ai pu relever dans le document présenté à l'enquête publique ou de compléments à y apporter.

Page 4 de la note explicative : il est fait mention de la réunion publique qui s'est tenue en 2019 sur le projet de requalification élaboré à l'époque.

Je souhaite signaler qu'une nouvelle réunion de présentation du projet de requalification a été menée le 31 août 2023 à destination des riverains du site, et plus généralement de toute personne de la commune intéressée.

Il est à signaler que cette séance a réuni une cinquantaine de personnes.

Page 6 du document : Il est fait mention de 34 logements en production neuve. Il s'agit d'une erreur puisque le projet comporte 38 logements.

Page 10 du document : Le chapitre programmation comporte la répartition suivante :

- 20% de logements individuels ;
- 35% de logements intermédiaires ;
- 45% de logements collectifs.

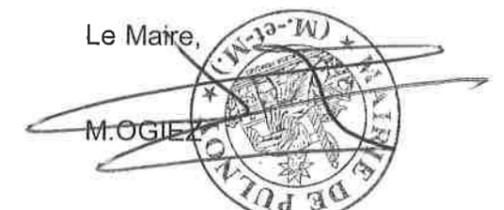
Une telle répartition ne nous semble pas pertinente et mériterait d'être supprimée. En effet, la référence aux logements intermédiaires est souvent sujette à interprétation et ne figure pas forcément dans les programmes susceptibles de s'implanter sur ce site.

La même remarque doit être faite concernant la page 9 de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La distinction entre logements intermédiaires et logements collectifs n'a pas de raison d'être concernant ce secteur. Il conviendrait de supprimer cette répartition.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

M. OGIER



Vendredi 3 septembre - Octobre 2023 (7)

Permanence de 16h à 18h00. (totale)

Observation n° 1 - 3.10.

Point 1: Il faut préciser les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le nouveau lotissement.

Point 2: Il faudrait préserver l'espace vert le long de la rue du Grand Pré.

le 3 octobre 2023

Gerard Royer

Observation n° 2 - 3.10

DEVILTAINE

Point 1: Il faut voir le problème de la sortie du lotissement qui va poser problème aux heures de pointe. Notamment sur la rue du Parc.

Point 2: Contrairement à la présentation faite en mairie il semblerait que l'espace communal public et espace vert actuel soient inclus dans l'opération privée d'un espace public?

Point 3

Observation n° 3 - 3.10

8

Enquête publique sur le projet de modification des dispositions du plan local d'urbanisme de la commune de Pulnoy

Remarques et questions de

M. DEVITERNE Dominique, demeurant 18 rue du Grand Pré à PULNOY

1/ Cette enquête publique portant sur la réaffectation d'une zone classée UXa (vocation industrielle) en zone UC (vocation habitat), doit permettre à tout citoyen d'évaluer la possible conformité de la "nouvelle" zone avec tous les documents contractuels de la (des) collectivité(s) territoriale(s) d'appartenance.

A la lecture du dossier présenté (en dématérialisé comme en mairie) seul le document relatif au règlement du service public de gestion des déchets (pièce n°5) y est présenté.

Les autres documents, relatifs aux potentiels impacts environnementaux (bruit, qualité de l'air, déplacements, température, ...) n'y sont apparemment ni présents ni mentionnés :

- Plan Local de l'Habitat
- Plan Climat Air Energie Territorial,
- Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.
- Plan de Déplacement Urbain
- règlement de voirie

Comment cette décision de modification des dispositions du PLU de Pulnoy intégrera-t-elle ces essentiels éléments, afin de garantir à tous les citoyens, et plus particulièrement aux riverains de cette zone, l'absence d'impacts négatifs voire inacceptables sur les conditions environnementales de vie des habitants ?

2/ Plans de modification du zonage :

Sur le plan avant modification du zonage, seul le strict terrain appartenant à CARFAR (0,6028 ha) était classé UXa. La proposition de modification intègre de façon inexplicitée la totalité de l'espace vert communal avec son sentier. (cheminement le long des conifères) alors que cette petite zone n'a pas à être reclassée ! (voir p 7 de la notice explicative)

Fait à Pulnoy le 3/10/2023

D. DEVITERNE

Le Mardi 3 octobre 2023 à 18 heures 00

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Suzanne GÉRARD déclare clos le présent registre
qui a été mis à la disposition du public pendant 30 jours jours consécutifs,
du Lundi 4 septembre 2023 au Mardi 3 octobre 2023
de _____ heures _____ à _____ heures _____ et
de _____ heures _____ à _____ heures _____

à la mairie de Pulnoy aux heures d'ouverture

Les observations ont été consignées au registre

par 9 personnes (pages n° 2 à 11).

En outre, j'ai reçu _____ lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du 16 septembre de M. GUY VENANDET

2 lettre en date du 19 septembre de M. G. OGIER, Maire

3 lettre en date du _____ de M _____

4 lettre en date du _____ de M _____

5 lettre en date du _____ de M _____

6 lettre en date du _____ de M _____

signature
Suzanne Gérard

COMPTE RENDU REUNION DE PREPARATION DU 28/06/2023

De: Gaspard ANCEL <gaspard.ancel@grandnancy.eu>
Envoyé: jeudi 29 juin 2023 03:13
À: Laurence SIMONIN; Franck MAHLER; suzanne.gerardf@gmail.com
Cc: 'thibaut.francois'
Objet: Modification PLU de Pulnoy - Compte rendu réunion préparatoire enquête publique

Bonjour,

Vous trouverez ci-dessous le compte rendu de la réunion de ce matin relative à la préparation de l'enquête publique pour la modification du PLU de Pulnoy.

Les dates d'enquêtes retenues sont les suivantes : du **lundi 4 septembre 2023 à 14h jusqu'au mardi 3 octobre à 18h inclus**.

Les permanences se tiendront les dates suivantes à la mairie de Pulnoy, siège de l'enquête publique :

- **Lundi 4 septembre de 14h à 16h**
- **Samedi 16 septembre de 10h à 12h**
- **Mardi 3 octobre de 16h à 18h.**

Un exemplaire du dossier d'enquête et un registre seront mis à la disposition du public à la mairie de Pulnoy aux jours et heures d'ouvertures habituels. Un dossier ainsi qu'un registre papier seront également consultables à la Direction de l'urbanisme et de l'écologie urbaine, rue Pierre Chalnot à Nancy.

Un registre dématérialisé sera mis en place pendant toute la durée de l'enquête publique pour consultation du dossier et dépôt des observations, une adresse mail de contact spécifique sera également mise en place. Dès que le dossier d'enquête et les registres seront complets nous conviendront d'une date avec Mme Gérard pour les parapher à la Métropole du Grand Nancy et ce avant **le 29 juillet 2023**.

Le dossier sera composé des pièces suivantes :

- La notice de présentation de la modification
- L'orientation d'aménagement et de programmation instaurée par la modification
- Les plans de zonage modifiés
- Le règlement des déchets
- L'avis des personnes publiques associées
- L'avis de la mission régionales d'autorité environnementale
- L'arrêté d'ouverture d'enquête

L'avis d'ouverture d'enquête sera affiché à la Métropole du Grand Nancy, en mairie de Pulnoy et sur le site du projet.

Nous avons évoqué l'organisation d'une réunion publique avant le démarrage de l'enquête pour présenter le projet et informer sur la tenue d'une enquête publique. J'ai évoqué lors de la réunion la possibilité d'inscrire la date de cette réunion sur l'avis d'enquête, après réflexion cette réunion étant d'initiative communale et ne pouvant être considéré comme une réunion d'information mentionnée à l'article R.123-17 du code de l'environnement je pense qu'il est préférable de ne pas en faire mention dans l'arrêté et l'ouverture d'enquête publique. Il est cependant tout à fait possible que Mme Gérard y participe et en fasse mention dans son rapport.

Je vous laisse le soin, si besoin, de compléter le présent compte rendu.

Bien cordialement,



Gaspard ANCEL
Chargé de mission planification urbaine
Pôle Mobilités et Développement Urbain Durables
Direction de l'Urbanisme et de l'Ecologie Urbaine

www.grandnancy.eu

Email : gaspard.ancel@grandnancy.eu
Tél : 03.57.80.06.46

INVITATION DE M. LE MAIRE AUX RIVERAINS LE 31/08/2023

Pulnoy, le 22 août 2023

Pulnoy

Le Maire de la Commune de PULNOY

A

Madame, Monsieur,
Proches riverains du site "CARFAR"

54425 PULNOY

N/REF : C 0276 / LSI / FM

OBJET : Devenir ancien site « CARFAR »

Madame, Monsieur,

La ville de PULNOY a engagé depuis plusieurs années une réflexion visant à réhabiliter l'ancien site industriel « CARFAR » en un quartier résidentiel de qualité. Un projet validé par le conseil municipal d'alors, avait été présenté à la population du secteur en juin 2019.

Cependant, et pour des raisons indépendantes de la volonté communale, le projet a été définitivement abandonné unilatéralement par le porteur initial courant 2022. La commune a dès lors tout mis en œuvre pour la reprise du site par un autre opérateur, avec la contrainte stricte d'imaginer un nouvel aménagement du secteur qui reprenne au plus près les formes urbaines présentées et validées en 2019.

Je vous propose de rencontrer NOVA HOMES, nouveau propriétaire / aménageur du site avec qui la commune a œuvré sur cet aménagement tant attendu, pour un temps d'échanges et de présentation du projet, afin de répondre à toutes vos questions.

Je vous invite le jeudi 31 août 2023 à 18h30 à la Mairie (salle du Conseil) à ce moment d'échanges.

Je reste bien évidemment à votre disposition et je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,

A stylized signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned over a circular official stamp of the commune of Pulnoy.

Marc OGIEZ

COMPTE RENDU DE LA REUNION DE PRESENTATION LE 31/08/2023

DU PROJET NOVA HOMES

VILLE DE PULNOY

CR n° 2023 – 017 / LSi / FM

Compte rendu de la réunion présentation projet Nova homes 31/08 18h30

Présents : M. OGIEZ / B. JEANDEL / N. HOUDRY / J. DEHAYE / A. CASTELA / C. MANTOVANI / L. SIMONIN / F. MAHLER (Mairie) J. BERNA / C. BOUILLAGUET (Nova Homes) M. CAMARRA / A. AUBRY (Square architecture)

MO accueille et remercie la cinquantaine d'administrés présents. Il retrace rapidement l'historique du projet, engagé depuis plusieurs années et abandonné définitivement par l'ancien opérateur l'été dernier.

Il accueille et présente Mrs BERNA et BOUILLAGUET (NOVA HOMES), nouveaux porteurs du projet et l'équipe d'architectes et insiste sur le fait que, d'une part ce dernier a été élaboré en étroite collaboration avec la commune, avec la contrainte de reprendre les orientations et formes générales du projet validé en 2019 lors du précédent mandat, et d'autre part, sur le fait que les porteurs du projet et leurs partenaires sont tous des acteurs locaux.

Invité à prendre la parole, M. BERNA présente l'entreprise NOVA HOMES et passe la parole à M. BOUILLAGUET.

Il est proposé au public dans un premier temps de prendre connaissance du projet au travers un PPT commenté par M. BOUILLAGUET, puis, dans un second temps de répondre aux questions qui seront posées.

MO précise que le projet de 38 logements ne comportera ni logements sociaux (100 % accession privée), ni commerces.

Q/R :

- Les logements seront-ils vendus en accession à la propriété uniquement ? R : Oui
- Quid de la bande de conifères existante ? R : Ils seront conservés, et élagués
- Le square sera-t-il conservé ? R : Oui
- Surface des parcelles des 6 maisons individuelles ? R : environ 200 M²
- Quel sera le positionnement des générateurs de chauffage ? R : pour les collectifs, ils seront positionnés sur le toit, entre les deux bâtiments ; pour appartements du RDC et les individuels, en RDC côté jardin. S'agissant du bruit, M. BERNA indique que les équipements prévus sont parmi les plus performants du marché avec un niveau sonore de 44 db.
- Quid du calendrier des travaux : R : le démarrage est prévu courant 2024, après purge des délais de recours du permis de construire, et lorsque 40 % du programme aura été commercialisé, durée des travaux estimée +/- 1 an, livraison courant 2026.
- Quelles seront les surfaces des logements ? R : 56 M² pour les plus petits / 95 M² avec jardins pour les plus grands.
- Quid du stationnement ? R : 52 stationnements sont prévus, les T4 bénéficieront de 2 stationnements. Il est indiqué qu'un grand nombre d'entre eux sont prévus en « evergreen » afin de privilégier l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. S'agissant du sujet des EP, une étude a été réalisée et le projet prévoit une rétention sous voirie de 280 M³.
- Gestion de la circulation : plusieurs riverains, notamment de la rue du Grand Pré, font part de leur scepticisme concernant l'accès et la circulation sur l'Avenue Charles de Gaulle, notamment aux heures de pointe, déjà jugée problématique. R : le projet reprend strictement l'accès initialement prévu, des comptages établis par la Métropole ont eu lieu en 2019 ; ce

point sera revu / affiné avec la Métropole pour proposer et mettre en œuvre des solutions. Un riverain rappelle qu'il avait été envisagé un réglage différent des feux tricolores, or à ce jour, rien n'a changé.

- M. RODHAIN s'inquiète de la distance entre les immeubles et sa propriété. R : il y aura au minimum 5 M par rapport à sa limite de propriété, et comme le montre le plan masse, au moins 15 M par rapport à son pavillon
- Un riverain fait remarquer que les fenêtres rectangulaires sont larges et hautes, et s'inquiète des vues directes. R : le choix de fenêtres rectangulaires découle d'une volonté d'apporter la plus grande luminosité possible dans les logements, toutefois, pour pallier aux problématiques des vues, la partie basse sera composée de verre opaque.
- Une riveraine pose la question d'un règlement de copropriété et de la possibilité, sur les pavillons, de mettre en place des fenêtres de toit. R : il sera constitué une ASL; s'agissant des fenêtres de toit, la réponse est négative, les combles ne seront pas aménageables (absence de dalles)
- La question de l'avancement du changement de zonage du PLU est posée. R : la procédure est en cours, l'enquête publique va avoir lieu à compter du 04/09 pendant un mois. Le changement de zonage doit être entériné courant 12/2023.
- Il est fait la remarque que le projet ne prévoit pas de bornes de recharges électriques et qu'il n'y a pas de panneaux solaires en toitures. R : toutes les places de stationnement disposeront d'un fourreau (pré raccordé) à charge pour l'occupant de finaliser le raccordement. En ce qui concerne les panneaux solaires, il est précisé que les logements seront équipés de chauffe-eau thermodynamiques couplés à la VMC. Ce système est plus performant et nécessite moins de maintenance et est jugé préférable aux panneaux solaires.
- Il est posé la question de la gestion du chantier. R : ce point sera traité par le coordinateur SPS en lien avec la Métropole, la commune et la police municipale autant que de besoin pour générer le moins de gêne possible à la circulation.
- Il est posé la sécurisation du site pendant les travaux. R : le chantier sera sécurisé (Nova Homes)
- Il est posé la question du stationnement PMR. R : le nombre de places règlementaires sera prévu au permis de construire

PULNOY, le 09/10/2023,

Le Pôle Urbanisme, Travaux, Développement économique et Ecologie