



Ville de St Nicolas de Port

MODIFICATION PARTIELLE SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°4

NOTICE DE PRESENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de St Nicolas de Port a été approuvé le 22 mars 2017 puis a fait l'objet de trois modifications simplifiées approuvées le 18 décembre 2017, le 18 septembre 2019 et le 16 juin 2021.

La ville souhaitant modifier des erreurs matérielles dans le plan de zonage, le Conseil Municipal, lors de sa réunion du 13 avril 2023, a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme. Les modifications portent ainsi sur les points suivants :

- Modification du zonage des parcelles situées en zone Ni : BD 24/23/22/21/16/17/18/19/20/15/14/13 situées rue du Champy en zone UXi, et les parcelles AB 4/586/804/803/585 situées rue du Canal en zone UA.
- Modification du zonage de la parcelle AK11 située en zone Ni au 6, route de Coyviller en zone UC.
- **Modification du zonage des parcelles situées en zone Ni : BD 24/23/22/21/16/17/18/19/20/15/14/13 situées rue du Champy en zone UXi, et les parcelles AB 4/586/804/803/585 situées rue du Canal en zone UA :**

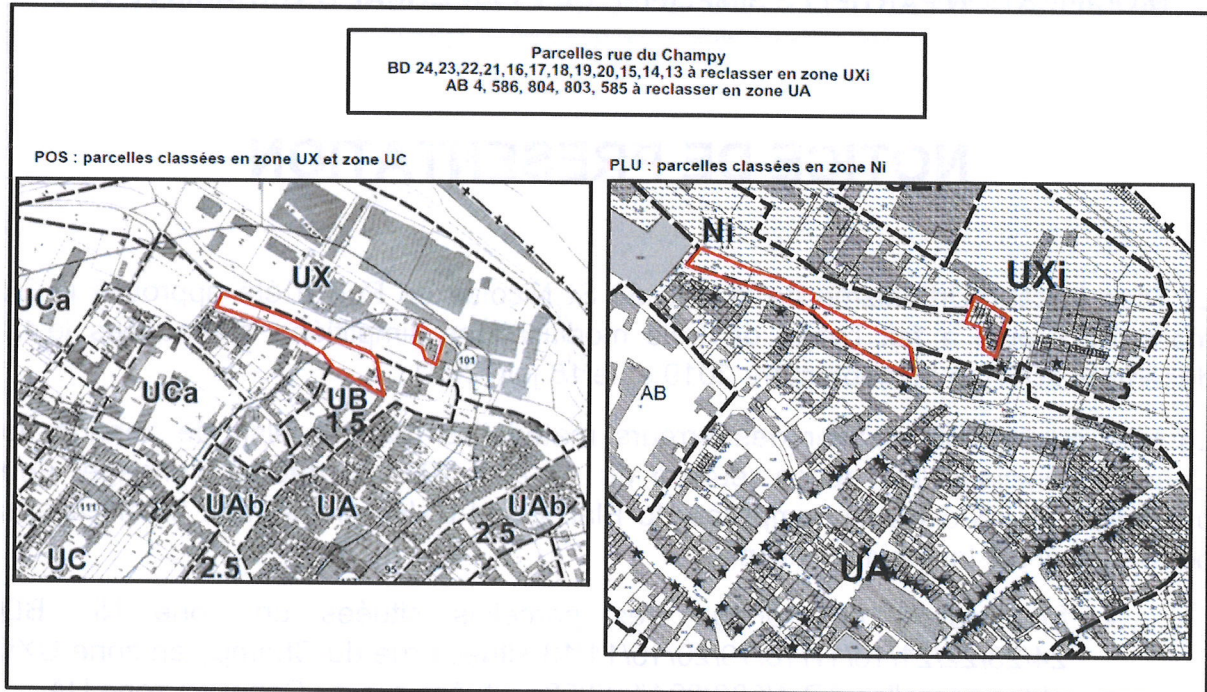
Ces parcelles sont classées :

- en zone UX et UCa dans l'ancien POS
- en zone 2 dite de « protection » au Plan de Prévention des Risques Inondations de la vallée de la Meurthe et de ses affluents de Blainville-sur-l'eau à Laneuveville-devant-Nancy approuvé le 15 décembre 2010 ;

Considérant que le rapport de présentation du PLU approuvé le 22 mars 2017 dans sa partie « motifs pour la délimitation des zones et des règles applicables » définit la zone naturelle comme étant une zone qui « recouvre les terrains bâtis et non bâtis concernés par la zone 1 (zone de préservation) du PPRI de la Meurthe et de ses affluents » ;

Considérant que ces parcelles sont classées en zone 2 du PPRI de la Meurthe et de ses affluents et non en zone 1 ;

La ville souhaite modifier le zonage de la zone Ni en zone UXi et UA de ces parcelles afin de permettre aux habitations situées sur ces dernières de bénéficier du règlement de la zone U.



Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 22/03/2017

LES MOTIFS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

1. La traduction du projet dans le zonage

Les zones naturelles et forestières « zones N » :

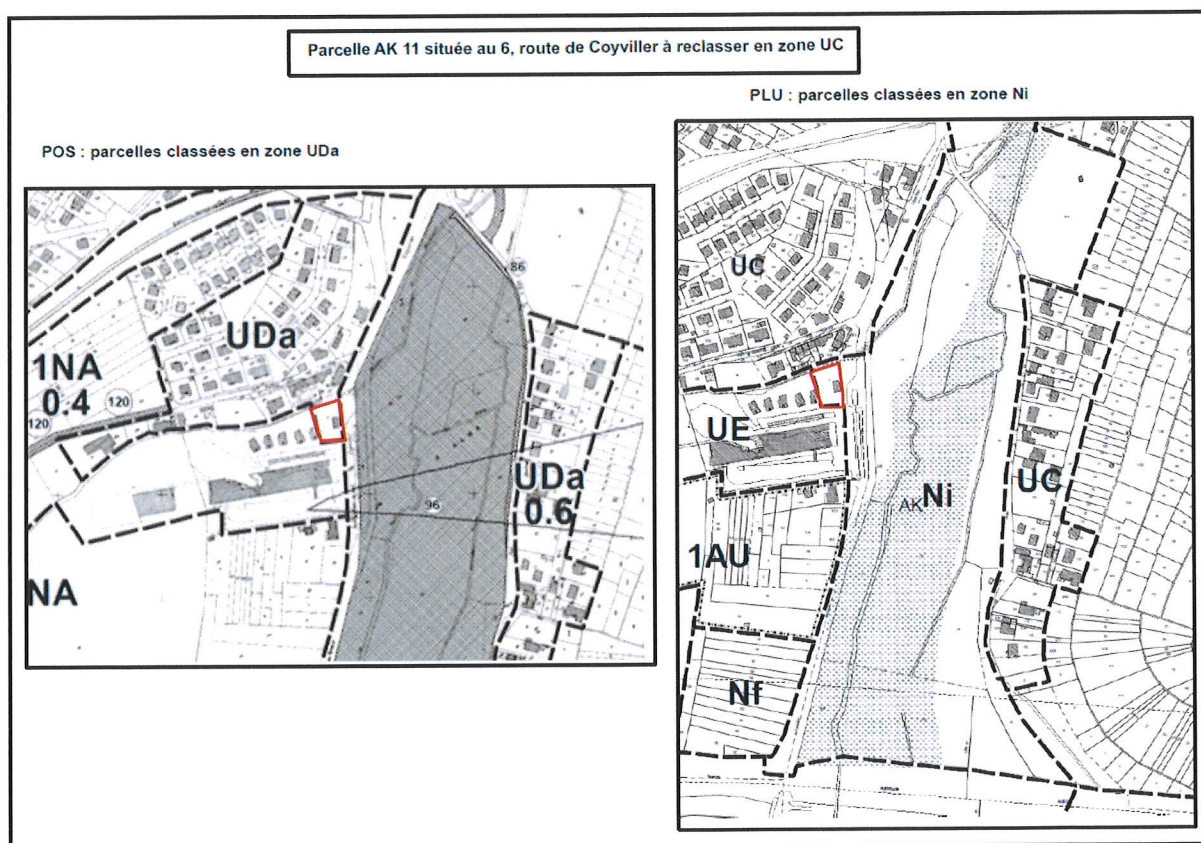
Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle N recouvre les terrains bâtis et non bâtis concernés par la zone 1 (zone de préservation) du PPRI de la Meurthe et de ses affluents.

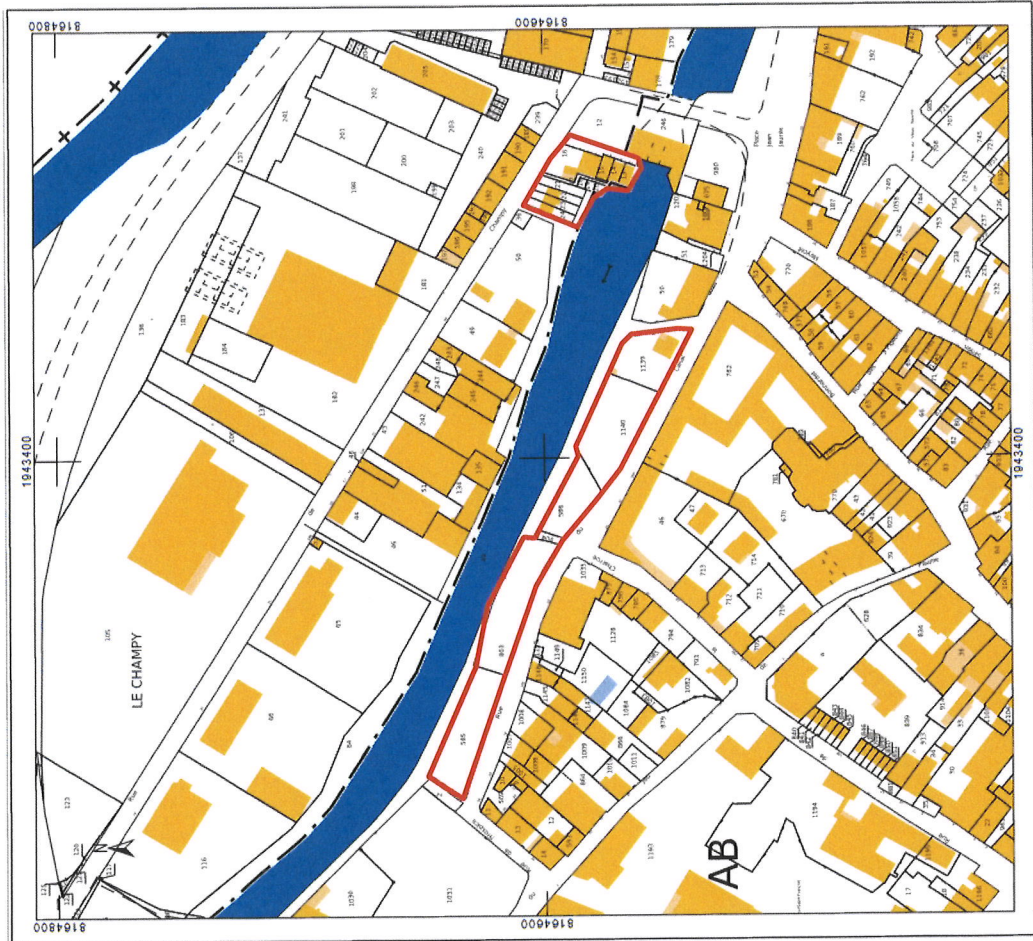
- **Modification du zonage de la parcelle AK11 située en zone Ni au 6, route de Coyviller en zone UC.**

Cette parcelle était classée en zone UDa dans l'ancien POS et n'est pas classée en zone inondable au PPRI de la Meurthe et de ses affluents ». Elle est d'ailleurs située en continuité de part et d'autre de zones U.

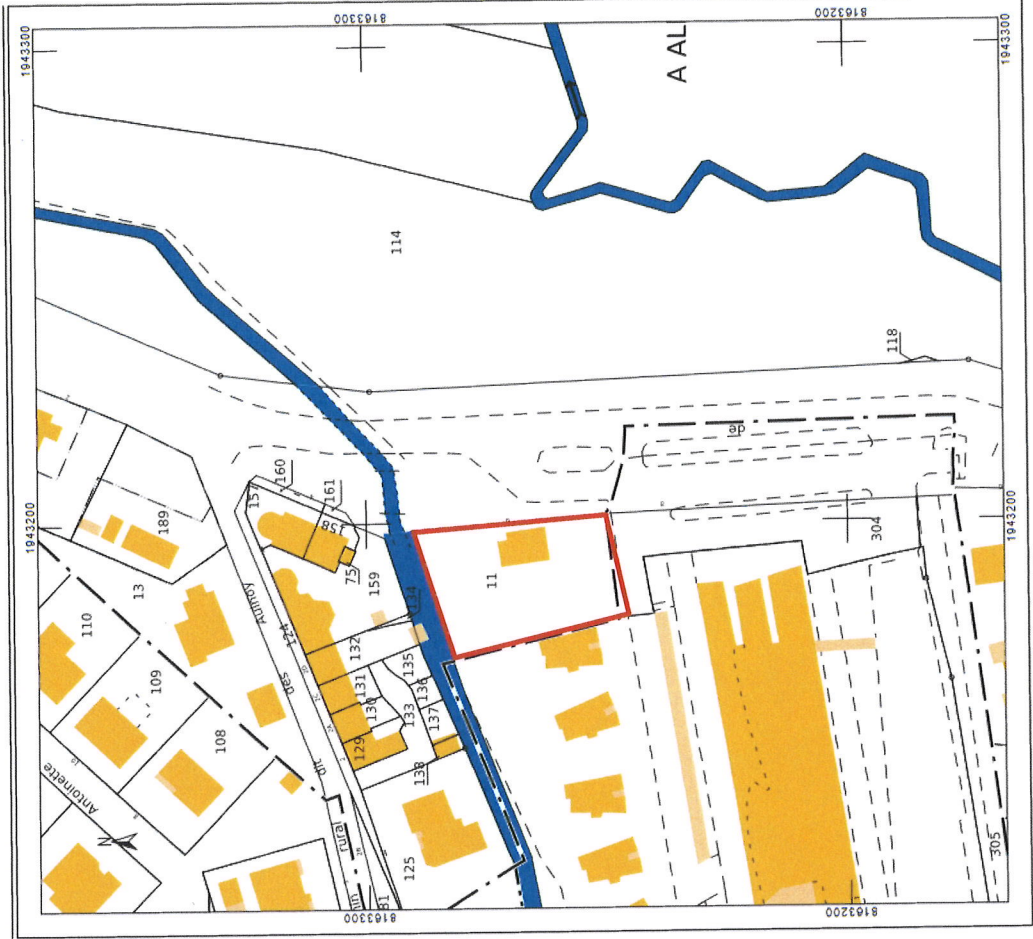
La ville souhaite donc modifier le zonage de la zone Ni en zone UC de cette parcelle afin de permettre à l'habitation située sur cette dernière de bénéficier du règlement de la zone U.



Parcelles rue du Champy
BD 24,23,22,21,16,17,18,19,20,15,14,13
AB 4, 586, 804, 803, 585

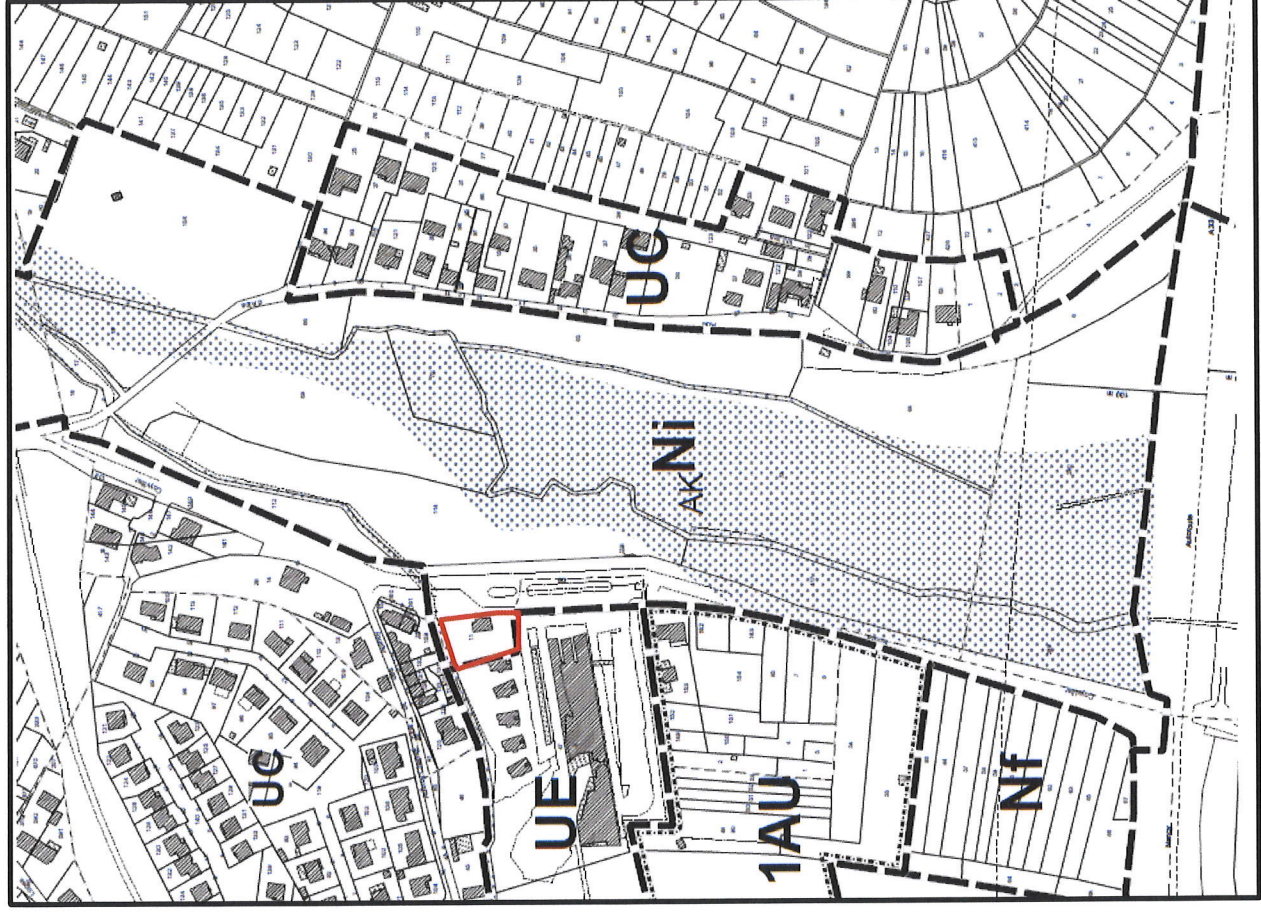


Parcelle AK 11 située au 6, route de Coyviller

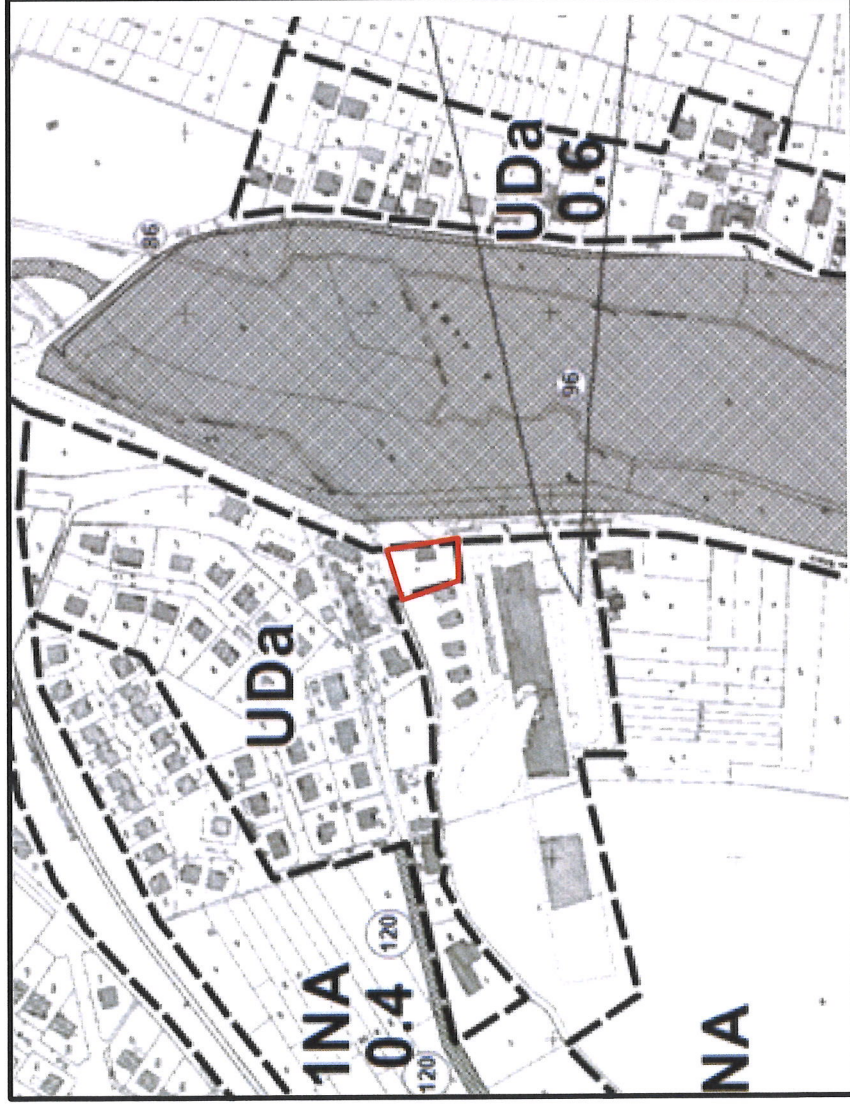


Parcelle AK 11 située au 6, route de Coyviller à reclasser en zone UC

PLU : parcelles classées en zone Ni

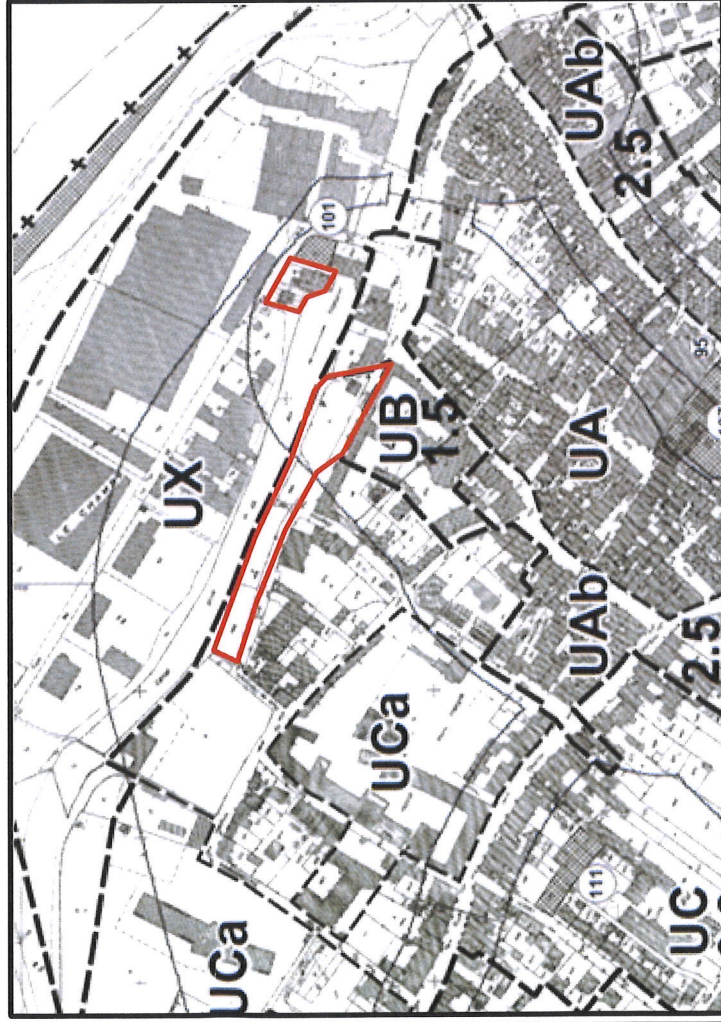


POS : parcelles classées en zone UDa

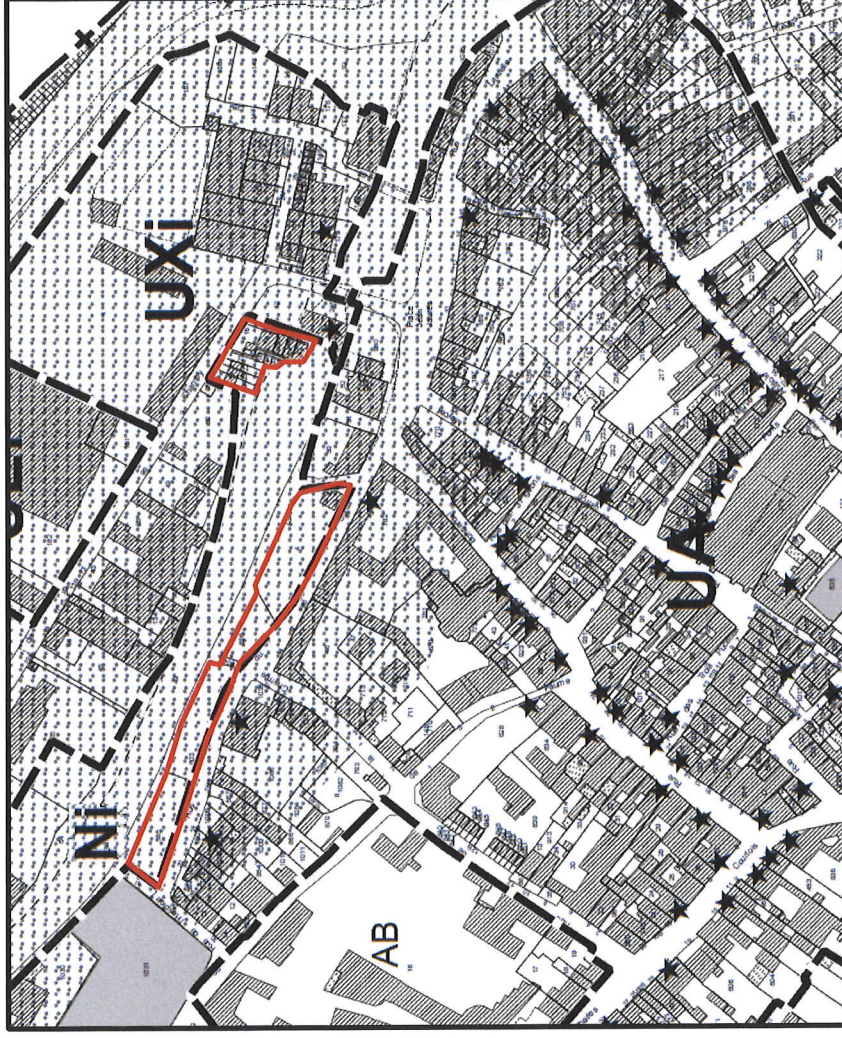


Parcelles rue du Champy
 BD 24,23,22,21,16,17,18,19,20,15,14,13 à reclasser en zone UXi
 AB 4, 586, 804, 803, 585 à reclasser en zone UA

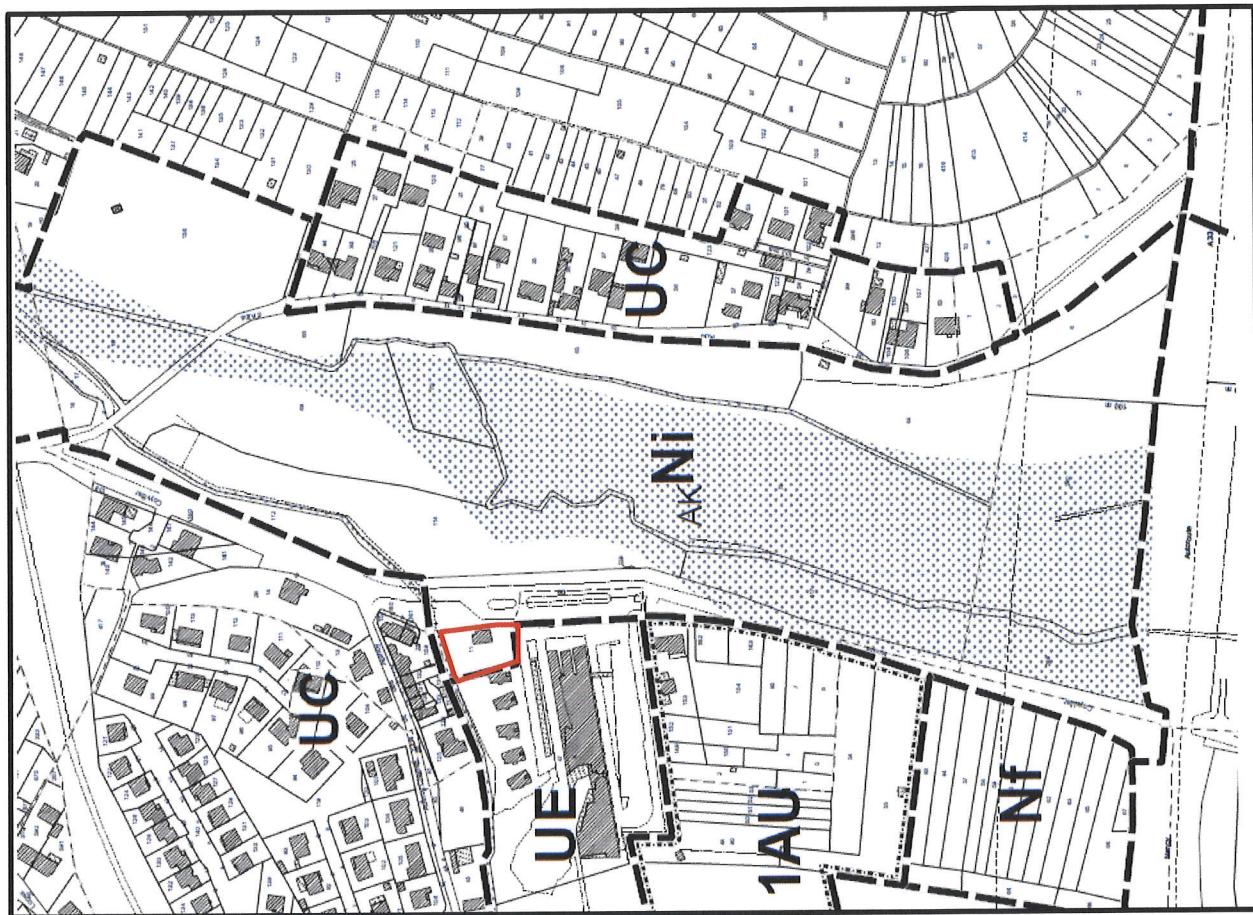
POS : parcelles classées en zone UX et zone UC



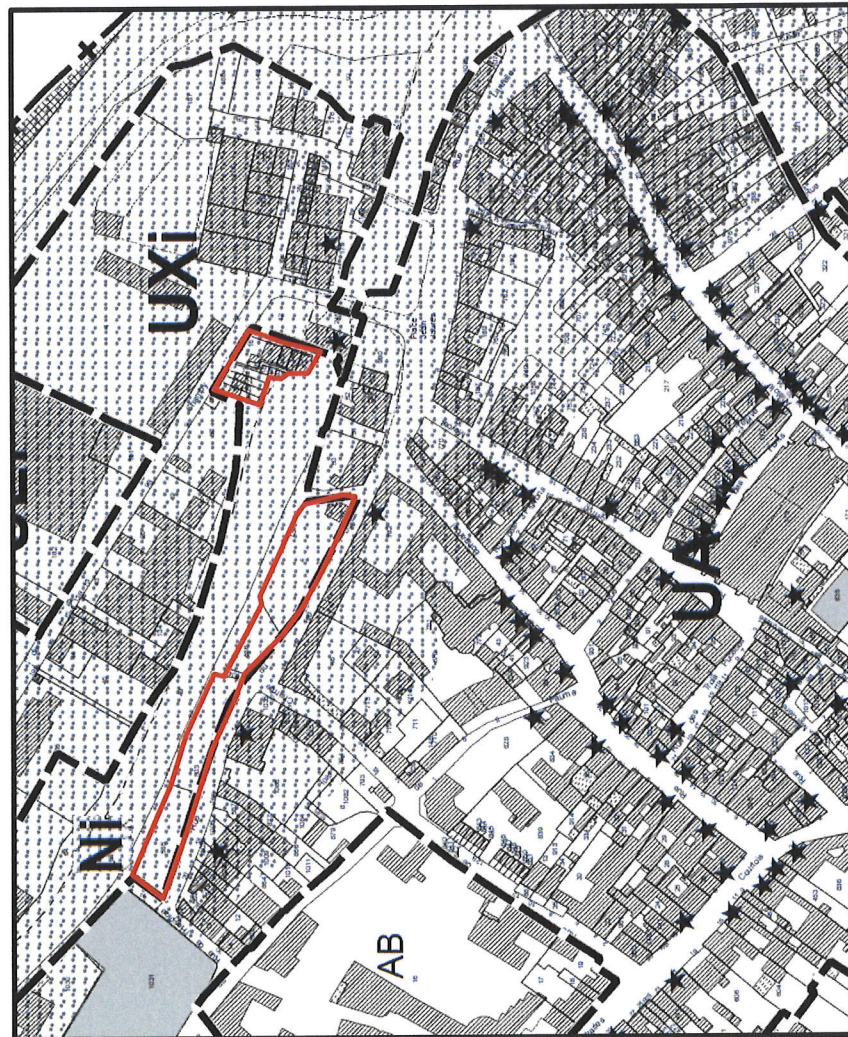
PLU : parcelles classées en zone Ni



Parcelle AK 11 située au 6, route de Coyviller à reclasser en zone UC



Parcelles rue du Champy
BD 24, 23, 22, 21, 16, 17, 18, 19, 20, 15, 14, 13 à reclasser en zone UXi
AB 4, 586, 804, 803, 585 à reclasser en zone UA



LES MOTIFS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

1. La traduction du projet dans le zonage

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines « U », en zones à urbaniser « AU », en zones agricoles « A » et en zones naturelles et forestières « N ».

Le zonage du document d'urbanisme a été adapté à l'évolution du tissu urbain de la commune dans le respect d'un principe de limitation du fractionnement des zones. Afin de préserver les continuités urbaines existantes, les documents d'urbanisme des communes limitrophes de Saint Nicolas de Port ont été pris en considération pour établir le zonage.

A/ La description des zones

Les zones urbaines « zones U » :

Cinq zones urbaines sont distinguées sur la commune en fonction de leur vocation principale.

- la zone UA :

Cette zone correspond au centre ville historique. Elle se caractérise par un tissu dense et le plus souvent continu. Elle est constituée de logements, commerces et services et accueille quelques équipements d'intérêt collectif. Le règlement qui est associé à ce zonage vise en premier lieu à garantir les caractéristiques urbaines de ce tissu urbain ancien et à en préserver l'intérêt patrimonial.

Seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain du centre ville y sont interdites.

L'emprise au sol et le COS ont été supprimés au profit d'une superficie minimum de la surface de l'unité foncière devant être aménagée en espace vert non imperméabilisé adaptée à la morphologie du tissu urbain de la zone.

- la zone UB :

Cette zone correspond à l'extension déjà ancienne autour du centre historique de la commune. Le règlement qui est associé à ce secteur vise à préserver les formes urbaines existantes.

L'emprise au sol et le COS ont été supprimés au profit d'une superficie minimum de la surface de l'unité foncière devant être aménagée en espace vert non imperméabilisé adaptée à la morphologie du tissu urbain de la zone.

- la zone UC :

Cette zone correspond aux secteurs d'extension de la commune qui sont à dominante pavillonnaire. Le sous-secteur UCm correspond aux zones de Saint-Nicolas-de-Port exposées à un risque de type 2, dit risque moyen d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel. Le sous secteur UCm1 correspond aux zones exposées à un risque de type 1 bis, dit risque fort, d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel. Le sous secteur UCm2 correspond aux zones exposées à un risque de type 1, dit risque fort, d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel.

Le règlement qui est associé à ce zonage vise à préserver les formes urbaines existantes tout en permettant certaines évolutions. Sur les secteurs soumis à un risque fort lié à la dissolution du sel, des prescriptions encadrant ou limitant l'urbanisation s'appliquent, conformément à l'arrêté préfectoral du 19 mars 1991.

L'emprise au sol et le COS ont été supprimés au profit d'une superficie minimum de la surface de l'unité foncière devant être aménagée en espace vert non imperméabilisé adaptée à la morphologie du tissu urbain de la zone.

- la zone UE :

Cette zone englobe les grands sites d'équipements de la commune. Les occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées à la

vocation de la zone y sont interdites. Elle comprend un sous-secteur UEi correspondant aux équipements situés sur le Champy et soumis au risque d'inondation.

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions répondent à la préoccupation de préservation de la morphologie existante.

- la zone UX :

Cette zone correspond aux sites d'activités industrielles, commerciales et tertiaires de la commune.

Elle concerne les implantations du site d'activité de la ZAC de la Croisette et des anciens Entrepôts Pétroliers. Elle comporte aussi deux sous-secteurs ; un secteur UXi correspondant à la zone d'activités du Champy, dans lequel les affouillements et exhaussement sont interdits en raison des risques d'inondations et un secteur UXc spécifique aux développements commerciaux des anciens entrepôts pétroliers.

La zone A Urbaniser « zones AU » :

- la zone 1 AU :

Il s'agit des secteurs de la commune non équipés destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à court ou moyen terme pour une vocation mixte mais à dominante habitat.

La zone 1 AU située au lieu-dit « La Poncelle » fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement jointe au dossier de PLU. Tout projet doit être compatible avec les objectifs et principes qu'elle présente.

Cette zone, prévue par le POS, représente l'un des derniers sites potentiellement urbanisable de la commune dans la mesure où il n'est soumis ni aux aléas d'inondation, ni à ceux de mouvement de terrains liés à l'exploitation du sel.

C'est un potentiel foncier dont la commune doit se saisir afin de soutenir sa démographie et de pouvoir proposer une diversité d'habitat. Les

contraintes foncières liées aux risques et la volonté de préserver les espaces agricoles et naturels ont orienté le développement de la commune sur ce site, déjà fléché comme constructible au POS, en continuité du lotissement des Prè-Lallemand. Cette zone a cependant été réduite par rapport au POS initial afin de favoriser la compacité des formes urbaine et de protéger les espaces naturelles.

Le haut du site est occupé par un verger en friche. Adossé au talus SNCF et identifié a SCoT comme possédant des qualités environnementales, l'orientation d'aménagement et de programmation portant sur le secteur protège la partie haute de la friche végétale.

Dans cette zone 1AU, seules des occupations et utilisations des sols qui ne s'avèrent pas adaptées au tissu urbain existant sont interdites.

Les zones Agricoles « zones A » :

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Un diagnostic circonstancié a été mené par les services de la ville. Il a permis d'adapter avec précision le zonage aux usages des sols rencontrés, le long de la route de Coyviller, notamment.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

Les zones naturelles et forestières « zones N » :

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle N recouvre les terrains bâtis et non bâtis concernés par la zone 1 (zone de préservation) du PPRI de la Meurthe et de ses affluents.