

Mairie de Saint-Nicolas-de-Port
Monsieur Luc BINSINGER
Maire
4 bis, place de la République
54210 SAINT-NICOLAS-DE-PORT

Nancy, le 5 septembre 2025

Affaire suivie par : Yves SCHULTZ
Tél : 03 83 85 54 37 - y.schultz@nancy.cci.fr
N/Réf : YSC - 032/25-09

Objet : Projet de première modification de droit commun du PLU de Saint-Nicolas-de-Port
Avis de la CCI Grand Nancy Métropole Meurthe-et-Moselle

Monsieur le Maire, *Cher Luc,*

Je me réfère au mail reçu le 4 septembre 2025 par lequel vous nous transmettez, conformément au code de l'urbanisme, notamment les articles L.101-2 et suivants, le projet de première modification de droit commun du PLU de la commune de Saint-Nicolas de Port.

Une lecture attentive par mes services de l'ensemble des pièces transmises nous a permis de prendre acte des motivations justifiant l'engagement de cette procédure.

La modification proposée présente des effets positifs pour les entreprises déjà implantées. La suppression des obligations minimales d'espaces verts en zones UE et UX apportera davantage de souplesse aux porteurs de projets d'extension et facilitera la densification des sites existants. Cette évolution permettra aux entreprises de mieux utiliser leur foncier et d'adapter leurs bâtiments à leurs besoins réels.

En contrepartie, le maintien d'exigences en matière de plantations, de cheminements doux et de gestion des eaux pluviales implique des aménagements supplémentaires. Si ces prescriptions améliorent la qualité de l'environnement de travail et l'image des zones, elles peuvent représenter un coût non négligeable, en particulier pour les petites entreprises artisanales.

Pour les projets d'implantation, la densification des zones existantes constitue un levier efficace pour répondre à la demande sans consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles, en cohérence avec les orientations ZAN. L'assouplissement des règles relatives aux espaces verts pourra renforcer la compétitivité et l'attractivité des projets économiques. La spécialisation opérée entre différents sous-secteurs (UXi pour les activités industrielles, UXc pour les commerces et services autour de Frunshopping Nancy Sud) apporte une lisibilité bienvenue et sécurise les choix d'implantation des porteurs de projets.

Enfin, la protection des linéaires commerciaux du centre-ville est un signal positif pour la vitalité urbaine, puisqu'elle évite une conversion massive des commerces en logements et préserve la diversité de l'offre commerciale locale. Cette mesure contribue à l'équilibre entre centre et périphérie, équilibre essentiel pour maintenir l'attractivité globale de la commune.

La CCI attire toutefois l'attention sur plusieurs enjeux :

- La densification, si elle n'est pas accompagnée d'un suivi rigoureux, peut rapidement conduire à une saturation des zones économiques, limitant les capacités d'accueil futures.

- Les règles de mobilité doivent garantir une desserte logistique adaptée, notamment en matière de stationnement poids lourds, d'aires de livraison et d'accessibilité directe depuis l'A33. Sans ces garanties, l'attractivité des zones pour les entreprises de production, de transport ou de logistique pourrait être fragilisée.
- L'équilibre commercial entre centre-ville et périphérie doit faire l'objet d'une vigilance particulière afin d'éviter que le développement de l'offre en périphérie ne fragilise le tissu de proximité.
- Enfin, les contraintes liées aux risques d'inondation et aux risques miniers nécessitent d'être clairement expliquées et accompagnées pour ne pas décourager les porteurs de projets.

La CCI recommande que cette modification s'accompagne :

- de la mise en place d'un tableau de bord recensant l'évolution de l'occupation foncière des zones UE et UX afin d'anticiper les besoins futurs ;
- d'investissements dans des aménagements collectifs de qualité, notamment en stationnement mutualisé, voirie, gestion des eaux pluviales et infrastructures numériques ;
- d'une stratégie de marketing territorial coordonnée pour soutenir le commerce de centre-ville en parallèle du développement de la périphérie ;
- d'une communication claire et proactive auprès des entreprises sur les contraintes réglementaires liées aux risques naturels et technologiques.

La CCI Grand Nancy Métropole émet un **avis favorable** sur le projet de modification de droit commun du PLU de Saint-Nicolas-de-Port. Les mesures proposées vont dans le sens d'une meilleure valorisation du foncier économique et d'une adaptation aux besoins des entreprises. Leur mise en œuvre nécessitera cependant une vigilance particulière sur l'accessibilité logistique, l'équilibre commercial et la prise en compte des risques, afin de garantir un développement économique durable et équilibré au bénéfice des entreprises locales et des porteurs de projets.

Cet avis sera présenté pour validation à notre prochaine Assemblée Générale.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

*Bien à toi
Amities .*

Le Président,
François PÉLISSIER