

**PRÉFET  
DE MEURTHE-ET-MOSELLE**Liberté  
Égalité  
Fraternité

09 OCT. 2025

COURRIER ARRIVÉ

**Direction départementale  
des territoires**

Nancy, le 06 OCT. 2025

Le directeur départemental

à

Monsieur le Maire de SAINT-NICOLAS-DE-  
PORT  
Hôtel de Ville  
54210 SAINT-NICOLAS-DE-PORT

Service Aménagement Mobilité Énergie Juridique

Référence : 047/2025

Affaire suivie par : Corinne DELANCE  
tél : 03 83 91 40 43  
[ddt-amej-pat-planif@meurthe-et-moselle.gouv.fr](mailto:ddt-amej-pat-planif@meurthe-et-moselle.gouv.fr)**Objet : avis sur le projet modification de droit commun n°5 du PLU de SAINT-NICOLAS-DE-PORT (Votre courrier LB/ALD/JP/ES)**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 1er septembre 2025 reçu le 12 septembre 2025, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification de droit commun n°5 du PLU de la commune de SAINT-NICOLAS-DE-PORT. Les modifications projetées ont vocation à mettre en compatibilité votre document d'urbanisme avec le SCoT Sud 54 révisé, approuvé le 12 octobre 2024.

Ces évolutions concernent principalement le règlement écrit des zones urbaines et visent à :

- Faciliter la réhabilitation de bâtiments existants en plusieurs logements en permettant notamment les isolations par l'extérieur ;
- Préserver les linéaires commerciaux de la rue Anatole France en zone UA ;
- Améliorer les circulations douces et le stationnement ;
- Favoriser les espaces verts et surfaces non imperméabilisées en zone UC avec la mise en place d'une superficie minimale de 40 % en espace vert et en surface non imperméabilisée par unité foncière ;
- Densifier les zones UE et UX, à vocation d'activités économiques par suppression de l'obligation de surface minimale d'espaces verts en zones UE et UX.

La réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est désormais autorisée sur les constructions existantes dans les zones U. Au vu des importants enjeux patrimoniaux existant sur le centre-ville, le règlement pourrait introduire une condition supplémentaire permettant la bonne intégration architecturale des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur. Il pourrait également être recommandé de les positionner de telle sorte à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public quand cela est possible.

S'agissant de la suppression des règles relatives aux surfaces minimales à aménager en espaces verts par unité foncière en zone UX et UE, le règlement pourrait néanmoins prévoir d'interdire ou de limiter l'imperméabilisation des parties libres de construction. À défaut, la rédaction des articles 4.3 sur la

Adresse postale :  
DDT de Meurthe-et-Moselle  
C.O. n° 60025 - 54035 NANCY CedexAccueil du public :  
du lundi au vendredi  
de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30  
et sur rendez-vousLocalisation du service :  
Place des Ducs de Bar à Nancy  
Tél : 03.83.91.40.00

gestion des eaux pluviales des zones correspondantes pourrait être complétée en préconisant de privilégier l'infiltration des eaux pluviales sous réserve que celle-ci soit techniquement possible.

Par ailleurs et surtout, je salue l'initiative de votre commune d'engager dès à présent une démarche de mise en compatibilité de votre document d'urbanisme avec le SCoT récemment révisé.

Néanmoins, nous souhaitons porter à votre attention que l'analyse jointe en annexe ne saurait être suffisante pour nous permettre de conclure à cette compatibilité.

L'analyse produite doit en effet être affinée au regard des différentes orientations du SCoT sur la base d'un état des lieux et des besoins actualisés de votre territoire en matière notamment d'habitat, de consommation foncière et d'activités économiques et commerciales (avec entre autres, la définition des secteurs d'implantation préférentielle). Par exemple, sur le volet « consommation foncière », l'analyse actuelle se base sur les données du rapport de présentation de 2017 sans nouvelle analyse des objectifs démographiques de la commune, sans étude de densification mise à jour incluant l'inventaire des dents creuses, les possibilités de réhabilitation, de récupération de logements vacants...

De plus, la consommation foncière au sens de la loi Climat Résilience n'est envisagée qu'au sens des surfaces consommées par les zones 1AU alors que sur les 11 ha de potentialités foncières identifiées dans l'enveloppe urbaine, plusieurs d'entre elles de surface importante sont à considérer comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Enfin, sur le volet « Habitat », nous actons le fait que le PLHi est en cours d'élaboration. Néanmoins, n'étant pas encore approuvé, il ne peut servir de référence pour apprécier la compatibilité de votre document avec celui-ci ou avec le SCoT. Nous notons néanmoins les tendances validées par délibération de la CC sur la période 2025-2030 affectant à la commune de Saint-Nicolas-de-Port un objectif de production de logements inférieur à celui du SCoT. D'autre part, l'analyse produite se limite au rappel de ces objectifs sans préciser la façon dont le PLU les atteindra.

Ainsi, pour parfaire cette analyse et une mise en compatibilité complète avec le SCoT Sud 54, nous vous invitons à vous rapprocher de la Multipole Sud Lorraine qui développe des outils et des fiches pratiques à l'attention des collectivités.

Mes services restent par ailleurs à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

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

Pour le préfet et par délégation,

P. Le directeur départemental,

Le chef du service  
Aménagement Mobilité  
Énergie Juridique  
Frédéric THORNEP

Copie pour information à : Monsieur le Président de la CC Sel et Vermois,  
Monsieur le Président de la Multipole Sud Lorraine