

# PREMIERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Note de présentation**  
au titre de l'article R123-8 du Code de  
l'Environnement

*Dossier d'enquête publique 2025*



## Table des matières

I. Coordonnées de la personne publique responsable.....	3
II. Objet de l'enquête publique.....	3
III. Caractéristiques les plus importantes du projet .....	3
IV. Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le plan a été retenu.....	4
IV.1 Milieux naturels et biodiversité.....	4
IV.2 Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.....	4
IV.3 Eau potable et assainissement.....	5
IV.4 Eaux pluviales .....	5
IV.5 Paysage et patrimoine bâti.....	5
IV.7 Risques et nuisances .....	5
IV.8 Air, énergie, climat .....	5
IV.9 Economie.....	6

## I. Coordonnées de la personne publique responsable

M. Binsinger Luc, Maire

Hôtel de Ville de Saint-Nicolas-de-Port : 4 place de la République, 54 210 Saint-Nicolas-de-Port

03 83 48 15 15

accueilmairie@saintnicolasdeport.fr

## II. Objet de l'enquête publique

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

## III. Caractéristiques les plus importantes du projet

La commune de Saint-Nicolas-de-Port a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 22 mars 2017. Depuis, le P.L.U. a fait l'objet de 4 procédures successives de modification simplifiée, approuvées le 19 décembre 2017, le 18 septembre 2019, le 16 juin 2021 et le 20 juin 2023. Elles ont permis d'adapter le règlement écrit (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, traitement des façades commerciales, prescriptions en zone UX) et de corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage.

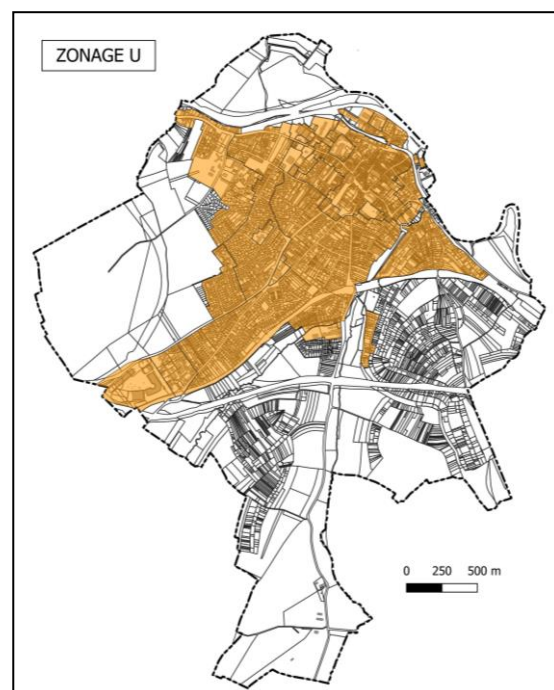
La présente procédure s'inscrit dans le cadre de la mise en compatibilité du P.L.U. communal avec le Schéma de Cohérence Territorial (S.Co.T.) Sud 54, dont la révision a été approuvée le 12 octobre 2024.

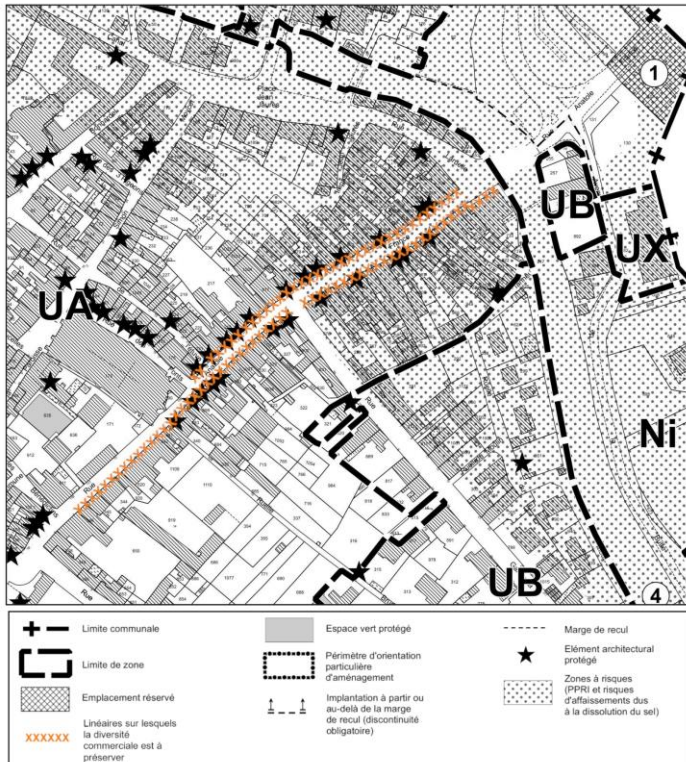
Les changements apportés au P.L.U. sont opérés principalement sur le règlement écrit des zones urbaines.



Ils visent à :

- Faciliter la réhabilitation de bâtiments existants en plusieurs logements,
- Préserver les linéaires commerciaux de la rue Anatole France,
- Améliorer les circulations douces et le stationnement,
- Favoriser les espaces verts et surfaces non imperméabilisées en zone UC,
- Densifier les zones UE et UX, à vocation d'activités économiques.





Sur le plan de zonage, les linéaires sur lesquels la diversité commerciale est à préserver sont repérés rue Anatole France.



#### IV. Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le plan a été retenu

##### IV.1 Milieux naturels et biodiversité

La présente procédure ne remet pas en cause les diverses protections édictées par le P.L.U. approuvé en 2017 (secteurs Ni, Nf, Nv, espaces verts protégés dans le tissu urbanisé). Les évolutions apportées au P.L.U. sont, par ailleurs, d'ampleur limitée et concernent exclusivement des zones urbanisées. Ceci permet de conclure à l'absence d'incidence significative sur les milieux naturels et la biodiversité.

##### IV.2 Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

La présente procédure concerne des évolutions réglementaires des zones urbaines du P.L.U. en vigueur ; elle n'a donc pas pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

En outre, elle vise à permettre une densification des zones d'équipements (UE) et d'activités (UX), conformément aux orientations nationales (Loi Climat et Résilience). L'objectif est d'améliorer la productivité de ce foncier bâti, en permettant à des activités et équipements existants de se développer, en évitant de générer une consommation foncière nouvelle.

En matière d'habitat, les normes de stationnement en zone UA sont assouplies, afin de faciliter la réhabilitation de certains bâtiments.

### **IV.3 Eau potable et assainissement**

La présente procédure n'a pas d'incidence sur l'eau potable ou l'assainissement.

### **IV.4 Eaux pluviales**

En zone UC, la présente modification impose un minimum de 40 % de surface de l'unité foncière aménagée en espace vert ou en surface non imperméabilisée, ce qui est donc favorable à l'infiltration des eaux pluviales.

En zones UE et UX, les règles relatives aux surfaces minimales à aménager en espaces verts sont supprimées, afin de permettre la densification de ces espaces bâtis. La gestion des eaux pluviales reste, toutefois, prise en compte par les articles 4.3 sur les réseaux.

### **IV.5 Paysage et patrimoine bâti**

La procédure n'a pas d'incidence sur le patrimoine bâti.

Elle est susceptible d'engendrer une densification des paysages bâtis des zones UE et UX, par suppression des règles relatives aux surfaces minimales à aménager en espaces verts (respectivement 12 et 15% de la superficie de l'unité foncière actuellement) et, par conséquent, de limiter la demande de nouveaux terrains d'accueil des activités.

### **IV.7 Risques et nuisances**

Une partie des zones urbaines de la commune de Saint-Nicolas-de-Port est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondation (quartiers Nord de la ville) et le Plan de Prévention des Risques affaissement de terrain lié à la dissolution du sel (quartiers Ouest de la ville).

La présente procédure apparaît neutre en matière de risques et nuisances. En particulier, elle n'apporte aucune modification aux restrictions de constructibilité liées aux risques, inondation ou minier.

### **IV.8 Air, énergie, climat**

Divers points d'évolution réglementaire visent à faciliter les circulations actives, piétonnes principalement :

- Autorisation des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que des installations des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné,
- Interdiction des boîtes à lettres dépassant sur le domaine public,
- Interdiction de créer un second portail se situant en vis-à-vis d'un passage protégé pour piétons,

- Ajout de normes de stationnement pour les vélos, applicables aux ensembles d'habitations et de bureaux.

En zone UC, une superficie au moins égale à 40 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée. Ceci permettra de maintenir une certaine aération du tissu bâti et de limiter les effets d'îlot de chaleur urbain.

#### **IV.9 Economie**

En compatibilité avec le S.Co.T. Sud 54, dont un des objectifs réside dans la localisation préférentielle des activités économiques au cœur des tissus urbains des villes et villages, la commune souhaite conforter l'offre commerciale de son centre historique.

La présente modification a, ainsi, permis d'identifier sur le plan de zonage les linéaires commerciaux à protéger : le changement de destination des pieds d'immeuble du commerce vers l'habitat est interdit.