

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

## Rapport de présentation

*Septembre 2025*



## SOMMAIRE

---

I – PRESENTATION GENERALE ET OBJECTIFS.....	3
I.1. Etat de la planification réglementaire communale .....	3
I.2. Objectifs et évolutions à porter au P.L.U. induites .....	3
I.3. Procédure .....	5
I.4. Localisation des lieux concernés par la présente modification .....	6
II – EVOLUTIONS A PORTER AU DOSSIER DE P.L.U. ....	8
II.1. Evolution du plan de zonage .....	8
II.2. Evolutions du règlement écrit.....	10
III – COMPATIBILITE AVEC LES PRESCRIPTIONS D’INTERET GENERAL.....	59
III.1 Servitudes d’Utilité Publique.....	59
III.2 Documents supra-communaux.....	60
IV – INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT.....	61
IV.1 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité .....	61
IV.2 Incidences sur la consommation d’espaces naturels, agricoles ou forestiers.....	62
IV.3 Incidences sur l’eau potable et l’assainissement.....	62
IV.4 Incidences sur les eaux pluviales .....	63
IV.5 Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti .....	63
IV.6 Incidences sur les risques.....	63
IV.7 Incidences sur l’air, l’énergie et le climat .....	63
IV.8 Incidences cumulées .....	64
V – RESUME NON TECHNIQUE .....	65
VI – ANNEXES.....	66
VI.1 Analyse de la compatibilité du P.L.U. avec le S.Co.T. révisé.....	66
VI.2 Délibération du Conseil Communautaire du 26 juin 2025 .....	75
VI.3 Extrait du programme d’actions du P.L.H. ....	77

## **I – PRESENTATION GENERALE ET OBJECTIFS**

### **I.1. Etat de la planification réglementaire communale**

La commune de Saint-Nicolas-de-Port a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 22 mars 2017. Il n'a pas été soumis à évaluation environnementale, par décision de l'Autorité Environnementale en date du 15 juin 2016.

Ensuite, 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.

### **I.2. Objectifs et évolutions à porter au P.L.U. induites**

Par délibération du 22 février 2024, le conseil communautaire des Pays du Sel et du Vermois a engagé la constitution d'un groupement de commandes entre l'E.P.C.I. et ses communes, pour organiser une consultation relative à l'évolution de l'ensemble des documents d'urbanisme des communes volontaires, dans le contexte de mise en compatibilité avec le S.Co.T. Sud 54 récemment révisé.

La présente procédure s'inscrit dans ce cadre.

En annexe du présent dossier figure un tableau d'analyse de la compatibilité du P.L.U. de la commune de Saint-Nicolas-de-Port avec le S.Co.T. Sud 54. Il est organisé selon le Document d'Orientations et d'Objectifs du S.Co.T. révisé.

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

Plus précisément, en zones UB et UC, dans les normes de stationnement pour les constructions à usage commercial et artisanal, les professionnels libéraux et de santé, il sera rappelé que le stationnement doit être géré sur l'unité foncière de l'activité concernée, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris. Les normes existantes (X places de stationnement par X m<sup>2</sup> de surface de plancher) sont supprimées, car elles se sont révélées peu adaptées pour répondre à la diversité des activités et à leurs besoins très variables en matière de stationnement.

Une évolution similaire a été portée, en zones UE et UX, pour les constructions à usage de bureaux et de services, ainsi que pour les constructions à usage hospitalier et de santé en zone UE et les constructions à usage commercial et artisanal en zone UX.

Les normes de stationnement pour les vélos, désormais obligatoires, sont portées à 1 emplacement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; elles sont applicables aux ensembles d'habitations et de bureaux uniquement.

D'autres évolutions visent à fluidifier les circulations douces, 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 ou ayant pour conséquence de supprimer des places de stationnement.

En zone UC, il est imposé un minimum de 40 % de surface de l'unité foncière aménagée en espace vert ou en surface non imperméabilisée.

A contrario, en zones UE et UX, les règles relatives aux surfaces minimales à aménager en espaces verts sont supprimées (respectivement 12 et 15% de la superficie de l'unité foncière). Il s'agit de pouvoir densifier ces espaces bâtis, la gestion des eaux pluviales étant prise en compte par les articles 4.3 sur les réseaux. Cette évolution rendra également possible le développement d'activités économiques existantes.

En zone UC, la mention de la limite des 20 m<sup>2</sup> pour les extensions figurant à l'article 6.3 est maintenue uniquement pour les secteurs UCM et UCM1 soumis à des risques d'affaissement de terrain.

Suite à l'assouplissement des normes du S.D.I.S., la largeur minimale des accès est réduite de 3,50 à 3 mètres.

Pour une meilleure compréhension et pour faciliter l'instruction des demandes d'occupation des sols, la rédaction de quelques prescriptions est reprise et les dispositions générales et le glossaire sont complétés.

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

### **I.3. Procédure**

Conformément à l'article L.153-36, la procédure de modification peut être mise en œuvre si les changements apportés au P.L.U. n'entrent pas dans le cadre d'une révision. Ainsi, relèvent d'une révision :

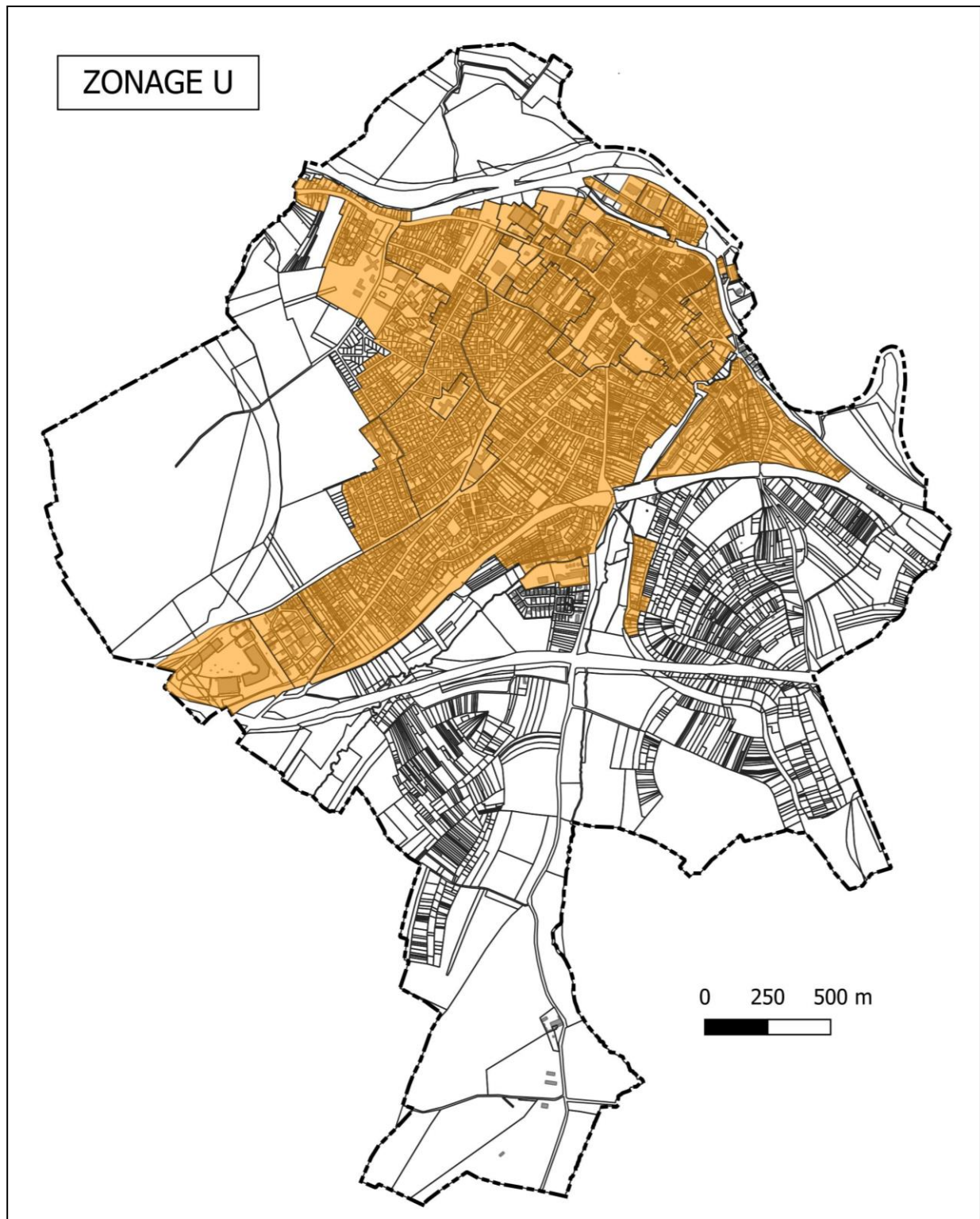
- Le changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- La réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- La création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

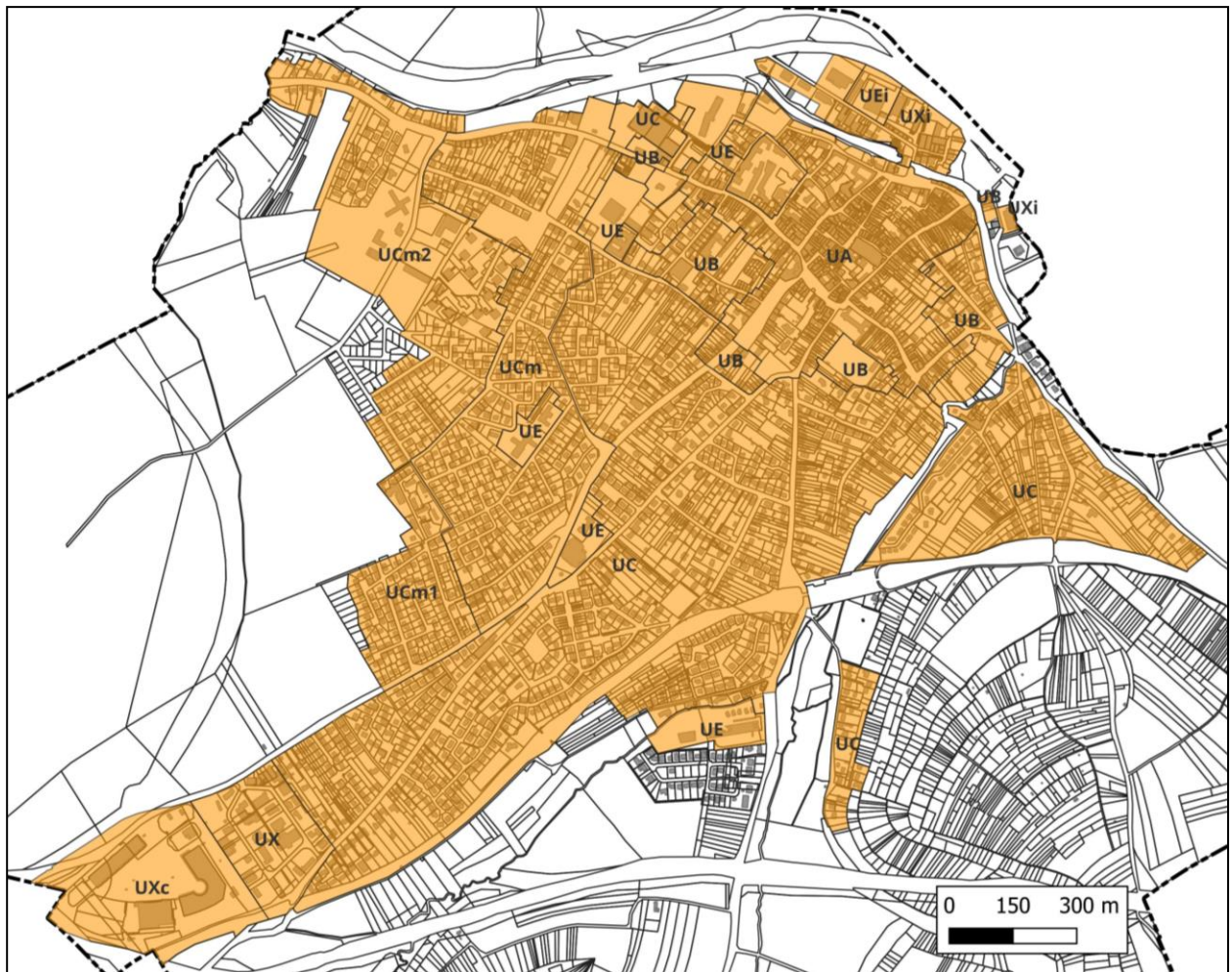
Considérant que les évolutions souhaitées n'entrent pas dans les champs énumérés ci-dessus, une procédure de modification du P.L.U. a été entreprise.

La présente procédure a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'Urbanisme. Par décision conforme, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la présente procédure de modification du P.L.U. de la commune de Saint-Nicolas-de-Port.

#### **I.4. Localisation des lieux concernés par la présente modification**

Les changements apportés au P.L.U. concernent les zones urbaines.



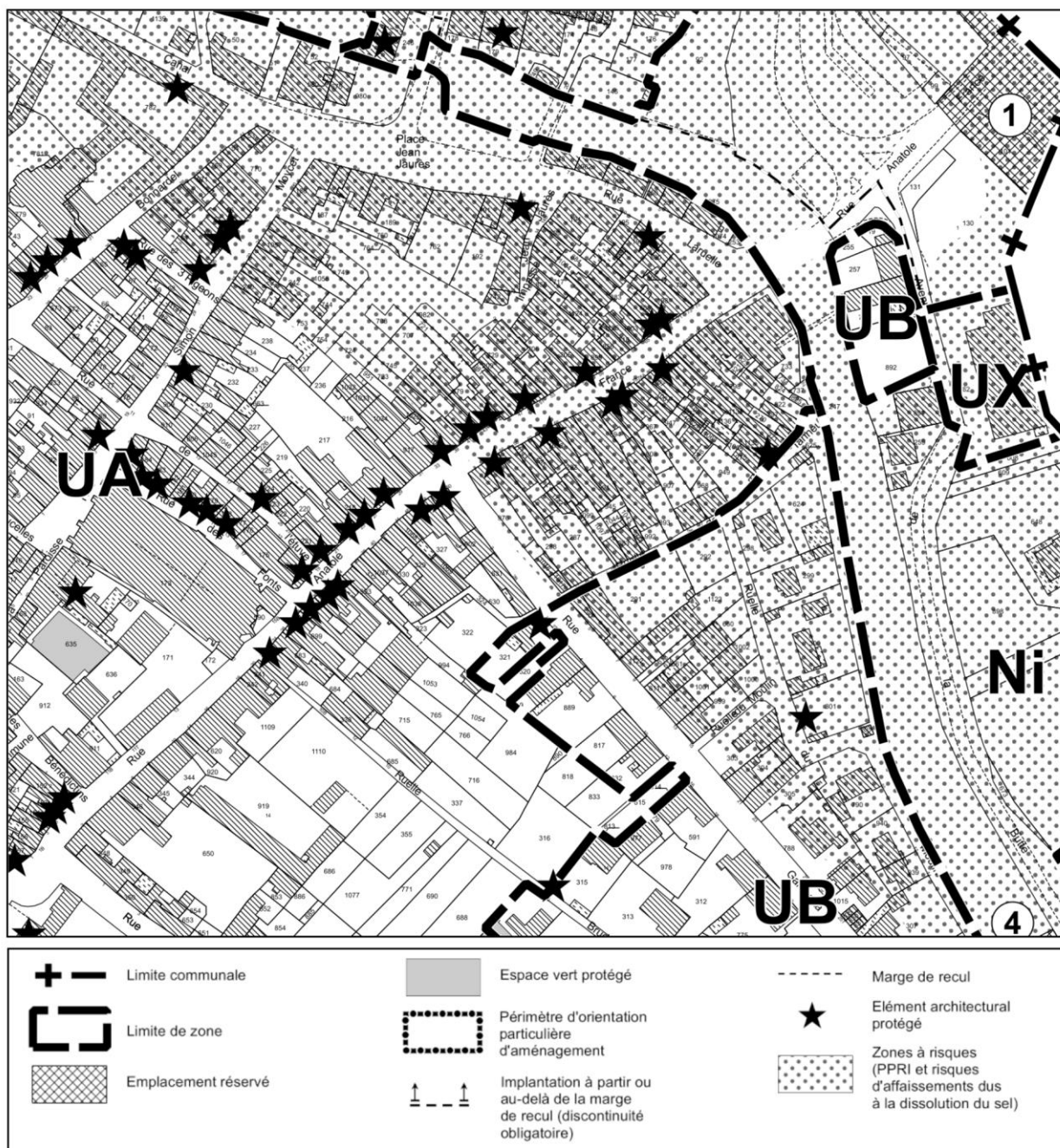


## II – EVOLUTIONS A PORTER AU DOSSIER DE P.L.U.

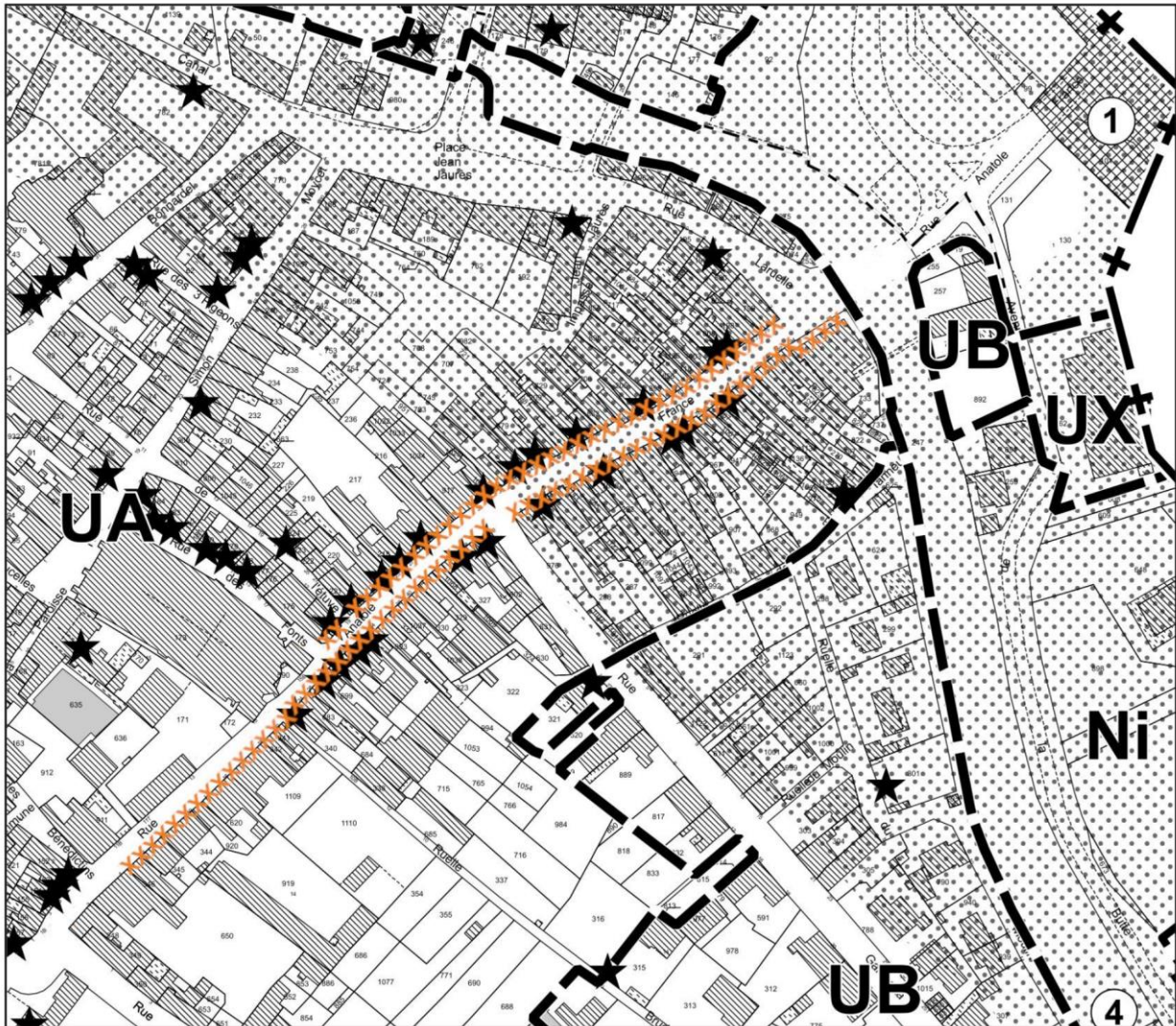
### II.1. Evolution du plan de zonage

Les modifications portées au plan de zonage concernent uniquement la zone UA et visent à repérer les linéaires sur lesquels la diversité commerciale est à préserver, rue Anatole France.

#### Extrait du plan de zonage avant modification



## Extrait du plan de zonage après modification



	Limite communale		Espace vert protégé		Marge de recul
	Limite de zone		Périmètre d'orientation particulière d'aménagement		Élément architectural protégé
	Emplacement réservé		Implantation à partir ou au-delà de la marge de recul (discontinuité obligatoire)		Zones à risques (PPRI et risques d'affaissements dus à la dissolution du sel)
	Linéaires sur lesquels la diversité commerciale est à préserver				

## **II.2. Evolutions du règlement écrit**

Les évolutions du règlement écrit concernent les zones urbaines.

Dans les pages suivantes est reporté le règlement écrit en vigueur ; les ajouts et les mentions amenées à être supprimées apparaissent en couleur, les secondes étant également barrées.

## 1. Principes généraux

Cette annexe est conçue pour fournir quelques explications sur un certain nombre de notions ou de principes qu'il est nécessaire de connaître pour comprendre la portée des règles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme. N'ayant qu'une valeur purement explicative, **cette note ne peut en aucune manière remettre en cause la lettre et l'esprit du texte même des règles** incluses dans les articles 1 à 13 du règlement ou des règles découlant du Code de l'urbanisme.

### ➤ La structure générale du règlement

**Le préambule « Dispositions générales »** rappelle les dispositions applicables en vertu des textes autres que le règlement de P.L.U. proprement dit.

L'article 3 de ce titre, reprenant le texte du Code de l'urbanisme, rappelle qu'il n'est pas possible de déroger aux règles du P.L.U. qui ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

**Le titre I « Dispositions applicables aux zones urbaines, le titre II « Dispositions applicables aux zones à urbaniser », le titre III « Dispositions applicables aux zones agricoles » et le titre IV « Dispositions applicables aux zones naturelles »** comportent autant de chapitres que de zones. Chaque chapitre contient l'ensemble des règles du P.L.U. applicables à une zone donnée.

### ➤ L'articulation des règles entre elles

Pour être autorisée, une construction doit être conforme à chacune des règles contenues dans les articles 1 à 16 du règlement de zone. Toutes ces règles sont donc cumulatives.

Exemple typique : article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et article 10 « Hauteur maximum des constructions ».

### ➤ Cas particulier de l'application des articles 1 et 2

Ces articles énumèrent les types de construction définis en fonction de leur destination (habitation, activités industrielles, commerciales, artisanales,...).

**L'article 1** énumère les occupations et utilisations du sol qui sont **interdites** dans la zone.

**L'article 2** énumère les occupations et utilisations du sol qui ne sont **autorisées que si elles respectent les conditions qu'il énonce**.

### ➤ La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »

Les prescriptions du P.L.U. s'appliquent, non pas à la parcelle, numérotée au cadastre, mais au « terrain », appelé encore « unité foncière », c'est-à-dire à « **l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire** ».

➤ **Cumul des règles du P.L.U. avec d'autres règles**

Une construction ne doit pas seulement respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme, mais quatre types de règles peuvent également s'imposer :

- **les servitudes d'utilité publique** : ce sont des contraintes imposées en vertu de législations particulières

*Ex. : les monuments historiques ou leurs abords, l'utilisation de certaines ressources et équipements, les cartes d'aléas de risques naturels prévisibles, ...*

*La liste et le plan des servitudes d'utilité publique sont annexés au dossier de P.L.U. L'instruction du permis de construire tient compte de ces servitudes pour délivrer ou non l'autorisation.*

- **les règlements de lotissement** : dans le cadre des lotissements, et bien que cela ne soit pas obligatoire, on trouve souvent un « règlement de lotissement », édictant des règles d'urbanisme spécifiques à l'opération.

*Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance du permis d'aménager.*

*Le respect de ces règles est vérifié au cours de l'instruction du permis de construire.*

- **les règles de droit privé** : certains articles du Code civil (article 637 et suivants) édictent des servitudes de voisinage (ex. : interdiction d'ouvrir des vues sur une propriété voisine,...). D'autre part, dans les lotissements, outre les règlements de lotissement précités, existent des cahiers des charges s'imposant dans les rapports entre colotis. Le permis de construire est **délivré indépendamment de ces règles de droit privé**. Il appartient à chaque constructeur de vérifier que sa construction est conforme à ces règles, pour ne pas engager sa responsabilité vis-à-vis de ses voisins.

- **les règles de droit de la construction** : ces règles, destinées à assurer le confort, l'hygiène et la sécurité, concernent essentiellement l'aménagement intérieur, **le pétitionnaire prend l'engagement de les respecter**. Des sanctions pénales peuvent être prononcées à posteriori, après contrôle de l'Administration.

*Le respect des règles de construction n'est vérifié par le permis de construire que pour les règles de sécurité et d'accessibilité édictées pour les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public.*

## 1. Quelques définitions

### ➤ Abri de jardin

*Sont considérées au titre des abris de jardin, les constructions fermées et couvertes ainsi que les pergolas.*

### ➤ Affouillement et exhaussement des sols : (article 2 du règlement de zone)

*Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application notamment des dispositions de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.*

### ➤ Alignement : (article 6 de chaque règlement de zone)

*Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilisé dans le règlement).*

*Le recul d'une construction par rapport à une voie ou emprise publique est la distance mesurée perpendiculairement à celles-ci. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain, ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, les plus proches de la voie publique ou de l'emprise publique. Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.*

### ➤ Limites séparatives : (article 7)

*Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.*

*Le retrait d'une construction (L) par rapport aux limites séparatives, est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur (H) de la construction ( $L \geq H/2$ ), cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite.*

### ➤ Hauteur maximale (article 10)

*La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux)*

### **Hauteur au faîtage :**

*La hauteur mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ou clochers.*

### **Hauteur à l'égout de toiture :**

La hauteur à l'égout de toiture est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel avant travaux et le niveau le plus élevé de la façade

### ➤ **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R\*112-2 modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

### ➤ **Espaces verts protégés**

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé. Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les piscines d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> ainsi que des modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU

Ces espaces seront préservés de toutes constructions (à l'exception de dépendances de dimensions mesurées et de piscines découvertes). Ils constituent ainsi les poumons verts du centre ville garant de la qualité de vie de ses habitants.

### ➤ **Emplacements réservés**

Signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains ainsi réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement public futur. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future, de garantir leur disponibilité et leur acquisition du meilleur prix.

**Les destinations des emplacements réservés** sont les voies publiques, les ouvrages publics (infrastructures comme canaux et voies ferrées ; superstructures comme écoles et hôpitaux), les installations d'intérêt général (ex. : équipements sociaux et culturels) et les espaces verts.

**Les bénéficiaires des emplacements réservés** sont uniquement des collectivités, services et organismes publics : Etat, département, commune, établissement public intercommunal, établissement public concessionnaire de service public (ex. : E.D.F.)

**L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée** : toute construction est interdite, sauf celles à caractère précaire et celles pour lesquelles la réserve a été prescrite.

# PREAMBULE

## DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 : Champ d'application territoriale

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Nicolas-de-Port.

### Article 2 : Division du territoire en zones

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

A ces zones, se superposent des périmètres d'espaces verts protégés figurant au plan graphique et assortis de prescriptions spéciales.

#### 2.1 - LES ZONES URBAINES « zones U »

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit des zones en partie ou en totalité urbanisées, réservées aux constructions d'habitations, de commerces, services et de bureaux ainsi qu'à leurs dépendances. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre I du présent règlement sont au chiffre de cinq :

- la zone UA :

La zone UA correspond au cœur de ville historique. Elle est caractérisée par des occupations mixtes (habitations, services, commerces, équipements, etc.) sous la forme d'un tissu urbain de morphologie médiévale dont les qualités doivent être préservées ou restaurées. Paysage urbain dense et minéral, les espaces verts résiduels, plutôt rares, sont également à protéger.

- la zone UB :

La zone UB correspond à la première couronne d'extension du cœur de ville, formé d'un tissu urbain mixte et davantage aéré que la zone UA. Elle est également dotée de qualités patrimoniales à préserver, et d'espaces verts nécessaires à l'oxygénation du centre-ville.

- la zone UC :

La zone UC correspond aux secteurs d'extension récents de la Commune, de caractéristiques diverses et à dominante pavillonnaire. La zone UC comprend trois sous-secteurs UCm, UCm1 et UCm2 correspondant aux zones de Saint-Nicolas-de-Port exposées à un risque de d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel, toutes les dispositions constructives nécessaires doivent être prises pour préserver les constructions des conséquences des affaissements. :

- Le sous secteur UCm correspond aux zones 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 UCm 2 correspond aux zones exposées à un risque de type 1, dit risque fort, d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel;*
- **la zone UE :**

*Cette zone englobe les grands sites d'équipements de la Commune. La zone UE comprend un sous-secteur UEi correspondant aux équipements situés sur la zone d'activité du Champy exposée au risque inondation.*

- **la zone UX :**

*Cette zone est destinée aux activités industrielles et commerciales. Elle couvre la zone du Champy en limite de Varangéville ainsi que la ZAC de la Croisette et le site dit des anciens Entrepôts Pétroliers de Nancy (EPN) situés en entrée de ville. La zone UX comprend un sous-secteur UXi correspondant à la zone d'activité du Champy, exposée au risque inondation et un sous secteur UXc, correspondant à une zone dédiée aux activités commerciales*

## **2.2 - LES ZONES A URBANISER « zones AU »**

*Sont classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD, et le règlement.*

*L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme dès lors que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.*

- **La zone 1 AU**

*Cette zone englobe les secteurs de la commune non équipés destinés à permettre l'extension de l'urbanisation pour une vocation à dominante habitat. Sont uniquement concernés les espaces situés au nord de l'autoroute A 33.*

## **2.3 - 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. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées. La zone A comprend un sous-secteur Am correspondant à une zone de type 2 « risque moyen », du périmètre de risques d'affaissement dus à la dissolution du sel institué par l'arrêté préfectoral en date du 19 mars 1991 au titre de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme.*

## 2.4 - LES ZONES NATURELLES ET A RISQUES FORT « zones N »

Sont classés en zone naturelle et à risques 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, soit en raison de leur exposition à un risque naturel, tel qu'inondation ou affaissement, susceptible de représenter un danger pour la population et les biens.

Les zones naturelles et à risques sont ainsi divisée en trois sous-secteurs :

- **Sous-secteur Nm** :

Ce sous-secteur correspond à la zone de type 1 « risque fort », du périmètre de risques d'affaissement dus à la dissolution du sel institué par l'arrêté préfectoral en date du 19 mars 1991 au titre de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme. Il est marqué par les espaces naturels constitués de bosquets et de terres arables.

- **Sous-secteur Ni** :

Ce sous-secteur correspond à la zone de type 1 dite de « Préservation » du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé le 15 décembre 2010, traduisant un aléa inondation allant de « fort à très fort ». Mais il est aussi marqué par une dominante d'espaces naturels de qualité, tant d'un point de vue paysager qu'environnemental, structurés autour des cours d'eau : la plaine de la Meurthe, la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2, la vallée du Petit Rhône. Quelques habitations antérieures au Plan de Prévention existent toutefois, notamment le long du Canal des Filatures, ainsi que des aménagements liés à l'activité industrielle (bassins de décantation du sel...)

- **Sous-secteur Nf** :

Cette zone couvre les espaces à caractère naturel et forestier de la Commune dont la qualité, en termes d'intérêt paysager et de richesse écologique des milieux, justifie leur protection. Ces espaces concernent notamment les coteaux du Haut d'Armont (anciens vergers) ainsi que le plateau du Vermois. Un secteur Nfm situé à l'ouest de la commune concerne la zone du bois de l'Ermitage correspond à un secteur boisé concerné par des risques forts d'affaissement liés à la dissolution du sel.

- **Sous secteur Nv**

Cette zone couvre les espaces de vergers à caractère naturel situés sur le secteur du Bois d'Armont.

### **Article 3 : Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **Article 4 : Constructions non conformes**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

# *TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES*

## **CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

*La zone UA correspond au cœur de ville historique. Elle est caractérisée par des occupations mixtes sous la forme d'un tissu urbain de morphologie médiévale dont les qualités doivent être préservées ou restaurées. Paysage urbain dense et minéral, les espaces verts résiduels, plutôt rares, sont également à protéger.*

*Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole ou d'élevage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisir ;
- Le stationnement de caravanes, ou de résidences mobiles constituant un habitat permanent pour une période de plus de trois mois, périodes consécutives ou non ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ;
- Les antennes-relais de téléphonie mobile d'une hauteur égale ou supérieure à 12 mètres ;
- *Le changement de destination pour les constructions existantes à usage de commerce, repérées au plan de zonage réglementaire, au titre des « linéaires sur lesquels la diversité commerciale est à préserver ».*

#### **Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement ;
- Les abris de jardin sont autorisés dans la limite d'un par unité foncière ;
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière.

*Espaces verts protégés : Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, seules les constructions ou modifications suivantes sont autorisées dans ce périmètre :*

- les annexes et dépendances d'habitations, les abris de jardin, sous conditions d'emprise au sol et de hauteur ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au dessus du sol, et sous condition d'emprise au sol ;
- les bassins d'eau biologiques, naturels ou d'agrément ;
- les modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existantes.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès :**

3.1.1. Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.1.2. La largeur minimale de l'accès automobile à toute unité foncière est de ~~3,5m~~ 3m, sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

3.1.3. Dans une bande de 3 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente en dessous de l'horizontale de déclivité supérieure à 10 %.

3.1.4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne sur l'une de ces voies, ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.1.5. Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus de deux accès.

3.1.6. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

#### **3.2 - Voirie :**

3.2.1. La création de voies automobiles ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,20 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 8,80 mètres.

3.2.2. Les voies automobiles ouvertes à la circulation publique seront conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, et ne pourront avoir un rayon de raccordement à la voirie publique inférieur à 6 mètres.

3.2.3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### **Article UA 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les réseaux séparatifs sont obligatoires jusqu'en limite de propriété.

#### 4.3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie, sans toutefois qu'il soit nécessairement raccordé au réseau d'assainissement collectif (dispositifs alternatifs admis tels que puits de récupération, citernes, puits d'infiltration...).

#### 4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des câbles et réseaux. Les raccordements et parcours des fils doivent être encastrés, intérieurs aux constructions ou enterrés.

Toutefois, sur les constructions existantes, lorsque le réseau de fils ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible depuis les espaces libres publics ou privés, il est placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, le long des limites latérales du bâtiment, y compris pour les goulottes et tuyaux, est privilégié.

Dans tous les nouveaux programmes d'aménagement (lotissement, permis groupé, ZAC, etc.), l'enfouissement des réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doit être privilégié.

#### Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

#### Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des constructions voisines préexistantes, ou, s'il existe, aux limites définies par le plan d'alignement, ou à l'alignement porté au plan. Dans le cas de la création d'une voie nouvelle, ou à défaut de construction voisine préexistante, l'implantation de toute nouvelle construction doit se faire en limite de l'alignement.

6.2 - Toute construction nouvelle sur une parcelle ne donnant pas directement sur rue, ou disposant d'une façade réduite sur rue réservée à l'accès automobile, ou toute construction correspondant à une dépendance ou une annexe de la construction principale, peut être implantée en recul des constructions voisines préexistantes.

6.3 - Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, les constructions non autorisées dans ce périmètre doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, et la limite de l'espace vert protégé.

6.4 - En cas de reconstruction, toute construction sera implantée pour tous ses niveaux à l'alignement de la construction d'origine, ou s'il existe aux limites définies par le plan d'alignement ou à l'alignement porté au plan.

6.5 - Aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'un chemin réservé aux seuls piétons, cyclistes et cavaliers, à moins d'un mètre de l'axe de ce chemin.

6.6 - Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

6.7 - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes

et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

6.8 - Les boîtes à lettres ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

### **Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Dans les rues citées ci-dessous, toute construction doit être, pour tous ses niveaux, en ordre continu le long des voies et implantée jusqu'aux limites latérales de l'unité foncière si celle-ci n'excède pas 15 mètres de largeur, de manière à ce qu'il n'y ait pas de rupture dans la continuité du bâti. Pour les unités foncières dont la largeur de façade est supérieure à 15 mètres, ou pour les installations techniques de faible ampleur (postes de transformation électrique etc.), une seule mitoyenneté est demandée.

Rue Bonnardel – rue Simon Moycet – rue de la Paroisse – rue Anatole France – rue des Bénédictins – rue des 3 Pucelles – rue des Fonts – rue de l'Eglise – place Jean Jaurès – rue de l'Etuve – rue des 3 Pigeons – Impasse Jean Jaurès – rue de la Commune – rue Laruelle – place de la République – rue de la Charrue – rue Charles Courtois – rue du Haut de Tilbly – rue Jolain – place des Droits de l'Homme – rue des Martyrs – rue du Point du Jour.

7.2 - Dans les autres rues, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul de la limite séparative. Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives, doit être en tout point implantée à une distance au moins égale à 3 mètres, avec  $L \geq H/2$ .

7.4 - Les constructions annexes, dépendances, abris de jardin et petites constructions limitées peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Sous réserve de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

### **Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Pas de prescription

### **Article UA 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription, à l'exception des constructions admises dans les espaces verts protégés.

Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, l'emprise au sol des constructions autorisées dans ce périmètre ne peut dépasser, par unité foncière :

- 20 m<sup>2</sup> concernant les annexes, dépendances et abris de jardins ;
- 100 m<sup>2</sup> concernant les piscines non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au dessus du sol.

### **Article UA 10 : Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 15 m au faitage.

10.2 - Un dépassement d'un mètre maximum peut être autorisé pour obtenir :

- un nombre entier d'étages
- une continuité des lignes d'égouts de toits, de corniches ou d'acrotères

- *l'articulation de l'ordonnancement architectural de la construction concernée avec la construction protégée (Monument Historique) qui, éventuellement, la joute.*

*10.3 - La hauteur absolue des constructions annexes, des dépendances et abris de jardin est limitée à 3 mètres comptée à partir du terrain naturel avant travaux.*

*10.4 - Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les clochers, les ouvrages techniques... susceptibles de dépasser de la ligne de faitage, ne sont pas assujettis à cette limite.*

*10.5 - Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, la hauteur absolue des constructions nouvelles autorisées dans ce périmètre, par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation, ne doit pas excéder 3 mètres.*

### **Article UA 11 : Aspect extérieur**

#### **11. 1 - Intégration patrimoniale et urbaine :**

*Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes et notamment, de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant. Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent permettre d'établir une continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions. Concernant les constructions existantes, les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades et le volume du bâti.*

*Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les modifications de l'existant, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra respecter l'intégrité des éléments.*

#### **11. 2 - Aspect et volume des toitures :**

*Les toitures doivent présenter deux pans avec faitage parallèle à la rue. Les pentes de toiture doivent respecter l'inclinaison des toitures traditionnelles comprises entre 25 et 35 degrés.*

*Les toits terrasses peuvent être autorisés à condition qu'ils soient végétalisés.*

*Les toitures à trois ou quatre pans sont autorisées pour des bâtiments situés sur des parcelles à l'angle de deux rues ou adossés ou associés sur cour.*

*Les matériaux de toiture doivent présenter la coloration et le grain, soit de la terre cuite traditionnelle, soit de l'ardoise naturelle, soit du zinc naturel.*

*Est recommandée l'utilisation de la couleur rouge pour les matériaux destinés à la couverture des toitures*

*Les lucarnes et châssis nouveaux doivent être en cohérence par leur nombre et leur disposition, avec le volume de couverture et la façade du bâtiment.*

### 11. 3 - Traitement des façades :

Les façades ou parties de façade réalisées en pierre de taille appareillée doivent être laissées apparentes. Les façades en maçonnerie traditionnelle destinée à être enduite doivent être enduites. Tous les éléments de structure ou de décors doivent être conservés et restaurés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le ton du coloris des façades doit respecter le ton général du cœur historique dominé par des enduits de couleur sable (beige ocré, ton pierre...). Les couleurs vives peuvent être autorisées à condition que les éléments couverts soient de petite surface.

*Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné et de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.*

### 11. 4 - Traitement des façades commerciales et des enseignes :

Tout projet doit tendre à rendre lisible l'intégrité de la façade de l'immeuble et la continuité des parties verticales assurant sa stabilité visuelle. Tout projet doit tenir compte de la qualité du traitement architectural initial du rez-de-chaussée des bâtiments anciens. Afin de satisfaire à cette exigence, une simplicité de traitements et de matériaux doit être recherchée. Les teintes doivent être choisies en harmonie avec celles des bâtiments et des devantures mitoyennes.

« En cas de changement de destination des commerces en habitat, le pétitionnaire veillera à remettre en état d'habitation le bâtiment. Il devra tout particulièrement traiter la partie vitrine en lien avec les Architectes Bâtiments de France et déposer l'enseigne. »

### 11. 5 - Traitement des ouvertures et percements :

Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes), et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre.

Si la façade a été dénaturée par un remaniement des percements sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

Ces percements doivent être réalisés dans le respect de l'équilibre de la façade, des matériaux existants et de leur mise en œuvre. Les principes suivants doivent être respectés :

- le percement doit être composé avec ceux de la façade, il doit être plus haut que large, éventuellement carré,
- la baie recevra un encadrement soit en cohérence, soit identique dans l'aspect de ses matériaux et sa mise en œuvre, avec ceux des baies existantes.

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

### 11. 6 - Les clôtures :

Les clôtures correspondant aux modèles traditionnels doivent être conservées et restaurées, en fonction de leurs matériaux constitutifs. Leur modification doit être traitée avec les mêmes caractéristiques que l'existant (largeur d'ouverture proportionnée à la dimension de la clôture, traitement des piles, du couronnement...).

Les clôtures nouvelles doivent être traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés. Elles présenteront une simplicité de forme, de matériaux et de couleurs et doivent être en harmonie avec

leur environnement. A l'exception des clôtures existantes avant l'approbation du PLU, la hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 m.

*La création d'un second portail, se situant en vis-à-vis d'un passage protégé pour piétons ou ayant pour conséquence de supprimer des places de stationnement, est interdite.*

#### 11. 7 - Abris de jardin :

Les abris de jardins sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent dans le bâti existant traditionnel, par leur volume, leur toiture et leur aspect.

### **Article UA 12 : Stationnement des véhicules**

#### 12.1 - Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés

#### 12.2. - Normes générales :

Les normes de stationnement sont applicables et exigibles dans le cadre des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

Les places de stationnement réalisées en réponse à ces normes doivent correspondre à des aménagements pérennes et être clairement formalisées au sol.

Elles sont créées sur l'assiette foncière du projet ou sur un terrain à proximité, en dehors des voies publiques, selon les normes minimales suivantes :

- **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :** 1 emplacement pour une superficie inférieure ou égale à de ~~70~~ 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement. Deux emplacements pour une superficie strictement supérieure à 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES :** 1 emplacement par 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC :** 1 emplacement pour 6 sièges.
- **CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL ET ARTISANAL :**
  - Pour les constructions à usage commerciales pas de prescription au-dessous de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface de vente et entrepôts). Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 emplacement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les constructions à usage artisanal pas de prescription au-dessous de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface de vente et entrepôts). Deux emplacements entre 100 et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les services compétents afin de déterminer le nombre d'emplacements exigibles, pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.
- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :**
  - \* Etablissements du premier degré, par classe : 1 emplacement.
  - \* Etablissements du deuxième degré, par classe : 2 emplacements.
  - \* Université et établissements d'enseignements pour adultes : 35 emplacements pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel administratif, chercheurs, etc.).

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION** : 7 emplacements pour 10 chambres. 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- **CONSTRUCTIONS A USAGE HOSPITALIER ET DE SANTE** : Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité.

### 12.3 - Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Pour les cas spécifiques, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

### 12.4 - Exceptions

Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :

- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation dont l'importance reste dans la limite maximum de 25 % de la surface de plancher existante. Au-delà de cette limite, les normes de stationnement relatives aux constructions à usage d'habitation sont applicables pour la totalité de l'extension.

En cas de changement de destination **générant une augmentation de la surface de plancher**-supérieure à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.

Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : ventes, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

### 12.5 - Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

### 12.6 - Stationnement des vélos :

Pour les ensembles d'habitations ou de bureaux, des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues à raison d'un emplacement de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article UA 13 : Espaces libres et plantations**

**13.1.** - Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts. Les plantations doivent contribuer au maintien et à l'amélioration de l'équilibre écologique, les essences locales doivent être privilégiées. Le choix des végétaux et des associations végétales doit être adapté aux conditions climatiques, à la nature du sol, viser à la mise en valeur des constructions et limiter leur impact sur l'environnement.

**13.2.** - Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 2 000 m<sup>2</sup>, elle doit être divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unité ayant au plus 1 000 m<sup>2</sup> de superficie.

13.3. - Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat devront comporter des espaces plantés communs sur 15 % au moins de la superficie du terrain. Ces espaces pourront se traduire par une aire de jeux arborée et/ou par des voiries plantées d'arbres.

**Article UA 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Pas de prescriptions.

**Article UA 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions.

**Article UA 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute nouvelle opération devra prévoir, lors de ses travaux de réseaux, la pose de fourreaux permettant le passage la fibre optique.

## **CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

*La zone UB correspond à la première couronne d'extension du cœur de ville, formé d'un tissu urbain mixte et davantage aéré que la zone UA. Elle est également dotée de qualités patrimoniales et d'espaces verts à préserver.*

*Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole ou d'élevage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- les terrains de camping, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes, ou de résidences mobiles constituant un habitat permanent pour une période de plus de trois mois, périodes consécutives ou non ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les dépôts de toute nature ;
- les carrières ;
- Les éoliennes d'une hauteur égale ou supérieure à 12 mètres ;
- Les antennes-relais de téléphonie mobile d'une hauteur égale ou supérieure à 12 mètres.

#### **Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement ;
- Les abris de jardin sont autorisés dans la limite d'un par unité foncière ;
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière.

**Espaces verts protégés** : Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, seules les constructions suivantes ou modifications sont autorisées dans ce périmètre :

- les annexes et dépendances d'habitations, les abris de jardin, sous conditions d'emprise au sol et de hauteur ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au dessus du sol, et sous condition d'emprise au sol ;
- les bassins d'eau biologiques, naturels ou d'agrément ;
- les modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existantes.

## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès :**

3.1.1. *Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.*

#### 3.1.2.

*La largeur minimale de l'accès automobile à toute unité foncière est de ~~3,5m~~ 3m, sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.*

3.1.3. *Dans une bande de 3 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente en dessous de l'horizontale de déclivité supérieure à 10 %.*

3.1.4. *Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne sur l'une de ces voies, ou un risque pour la circulation, peut être interdit.*

3.1.5. *Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus de deux accès.*

3.1.6. *Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.*

#### **3.2 - Voirie :**

3.2.1. *La création de voies automobiles ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :*

- *largeur minimale de chaussée : 5,20 mètres.*
- *largeur minimale de plate-forme : 8,80 mètres.*

3.2.2. *Les voies automobiles ouvertes à la circulation publique seront conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, et ne pourront avoir un rayon de raccordement à la voirie publique inférieur à 6 mètres.*

3.2.3. *Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.*

### **Article UB 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable :**

*Toute construction ou installation nouvelle qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.*

#### 4.2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les réseaux séparatifs sont obligatoires jusqu'en limite de propriété.

#### 4.3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie, sans toutefois qu'il soit nécessairement raccordé au réseau d'assainissement collectif (dispositifs alternatifs admis tels que puits de récupération, citernes, puits d'infiltration...).

#### 4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des câbles et réseaux. Les raccordements et parcours des fils doivent être encastrés, intérieurs aux constructions ou enterrés.

Toutefois, sur les constructions existantes, lorsque le réseau de fils ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible depuis les espaces libres publics ou privés, il est placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, le long des limites latérales du bâtiment, y compris pour les goulottes et tuyaux, est privilégié.

Dans tous les nouveaux programmes d'aménagement (lotissement, permis groupé, ZAC, etc.), l'enfouissement des réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doit être privilégié.

#### **Article UB 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des constructions voisines préexistantes, ou, s'il existe, aux limites définies par le plan d'alignement, ou à l'alignement porté au plan. Dans le cas de la création d'une voie nouvelle, ou à défaut de construction voisine préexistante, l'implantation de toute nouvelle construction doit se faire en limite de l'alignement.

6.2 - Toute construction nouvelle sur une parcelle ne donnant pas directement sur rue, ou disposant d'une façade réduite sur rue réservée à l'accès automobile, ou toute construction correspondant à une dépendance ou une annexe de la construction principale, peut être implantée en recul des constructions voisines préexistantes.

6.3 - Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, les constructions non autorisées dans ce périmètre doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, et la limite de l'espace vert protégé.

6.4 - En cas de reconstruction, toute construction sera implantée pour tous ses niveaux à l'alignement de la construction d'origine, ou s'il existe aux limites définies par le plan d'alignement ou à l'alignement porté au plan.

6.5 - Aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'un chemin réservé aux seuls piétons, cyclistes et cavaliers, à moins d'un mètre de l'axe de ce chemin.

6.6 - Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

6.7 - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

6.8 - Les boîtes à lettres ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

### **Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Dans les rues citées ci-dessous, toute construction doit être, pour tous ses niveaux, en ordre continu le long des voies, donc implantée le long des limites séparatives de l'unité foncière qui touche une voie. Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières d'une largeur supérieure à 15 mètres pour lesquelles seule une mitoyenneté est demandée.

#### **Rue Gambetta**

7.2. - Dans les autres rues, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul. Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives, doit être en tout point implantée à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, avec  $L \geq H/2$ .

7.3. - Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :

- dans le cas de transformations, extensions ou adjonctions d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

7.4 - Les constructions annexes, dépendances, abris de jardin et petites constructions limitées sont implantés librement par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Sous réserve de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

### **Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Pas de prescription

### **Article UB 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription, à l'exception des espaces verts protégés.

Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, l'emprise au sol des constructions autorisées dans ce périmètre ne peut dépasser :

- 20 m<sup>2</sup> concernant les annexes, dépendances et abris de jardins ;
- 100 m<sup>2</sup> concernant les piscines non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au-dessus du sol.

## **Article UB 10 : Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 12 mètres au faitage.

- 10.2 - Un dépassement d'un mètre maximum peut être autorisé pour obtenir :
  - Un nombre entier d'étages ;
  - Une continuité des lignes d'égouts de toits, de corniches ou d'acrotères.

10.3 - La hauteur absolue des constructions annexes, des dépendances et abris de jardin est limitée à 3 mètres comptée à partir du terrain naturel avant travaux.

10.4 - Les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée, de ventilation, les clochers, les ouvrages techniques... susceptibles de dépasser la ligne de faitage, ne sont pas assujettis à cette limite.

## **Article UB 11 : Aspect extérieur**

11.1 - Le projet de construction peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra en respecter l'intégrité des éléments.

### 11.2 - Aspect et volume des toitures :

Les toitures doivent présenter deux pans avec faitage parallèle à la rue. Les pentes de toiture doivent respecter l'inclinaison des toitures traditionnelles comprises entre 25 et 35 degrés.

Les toits terrasses peuvent être autorisés à condition qu'ils soient végétalisés.

Les toitures à trois ou quatre pans sont autorisées pour des bâtiments situés sur des parcelles à l'angle de deux rues ou adossés ou associés sur cour.

Les matériaux de toiture doivent présenter la coloration et le grain, soit de la terre cuite traditionnelle, soit de l'ardoise naturelle, soit du zinc naturel.

Est recommandée l'utilisation de la couleur rouge pour les matériaux destinés à la couverture des toitures

Les lucarnes et châssis nouveaux doivent être en cohérence par leur nombre et leur disposition, avec le volume de couverture et la façade du bâtiment.

### 11.3 - Traitement des façades :

Les façades ou parties de façade réalisées en pierre de taille appareillée doivent être laissées apparentes. Les façades en maçonnerie traditionnelle destinée à être enduite doivent être enduites. Tous les éléments de structure ou de décors doivent être conservés et restaurés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

*Le ton du coloris des façades doit respecter le ton général du cœur historique dominé par des enduits de couleur sable (beige ocré, ton pierre...). Les couleurs vives peuvent être autorisées à condition que les éléments couverts soient de petite surface.*

*Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné et de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.*

#### 11.4 - Devantures commerciales :

*Tout projet doit tendre à rendre lisible l'intégrité de la façade de l'immeuble et la continuité des parties verticales assurant sa stabilité visuelle. Tout projet doit tenir compte de la qualité du traitement architectural initial du rez-de-chaussée des bâtiments anciens. Afin de satisfaire à cette exigence, une simplicité de traitements et de matériaux doit être recherchée. Les teintes doivent être choisies en harmonie avec celles des bâtiments et des devantures mitoyennes.*

#### 11.5 - Percements :

*Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes), et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre.*

*Si la façade a été dénaturée par un remaniement des percements sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.*

*Ces percements doivent être réalisés dans le respect de l'équilibre de la façade, des matériaux existants et de leur mise en œuvre. Les principes suivants doivent être respectés :*

- *le percement doit être composé avec ceux de la façade, il doit être plus haut que large, éventuellement carré,*
- *la baie recevra un encadrement soit en cohérence, soit identique dans l'aspect de ses matériaux et sa mise en œuvre, avec ceux des baies existantes.*

*Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.*

#### 11.6 - Clôtures :

*Les clôtures correspondant aux modèles traditionnels doivent être conservées et restaurées, en fonction de leurs matériaux constitutifs. Leur modification doit être traitée avec les mêmes caractéristiques que l'existant (largeur d'ouverture proportionnée à la dimension de la clôture, traitement des piles, du couronnement...).*

*Les clôtures nouvelles doivent être traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés. Elles présenteront une simplicité de forme, de matériaux et de couleurs et doivent être en harmonie avec leur environnement. A l'exception des clôtures existantes avant l'approbation du PLU, la hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 m.*

*La création d'un second portail, se situant en vis-à-vis d'un passage protégé pour piétons ou ayant pour conséquence de supprimer des places de stationnement, est interdite.*

## **Article UB 12 : Stationnement des véhicules**

### **12.1 - Calcul du nombre d'emplacements :**

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés

### **12.2. - Normes générales :**

Les normes de stationnement sont applicables et exigibles dans le cadre des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

Les places de stationnement réalisées en réponse à ces normes doivent correspondre à des aménagements pérennes et être clairement formalisées au sol.

Elles sont créées sur l'assiette foncière du projet ou à proximité immédiate, en dehors des voies publiques, selon les normes minimales suivantes :

#### **- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

- . 1 emplacement pour une superficie inférieure ou égale à de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- . 2 emplacements pour une superficie strictement supérieure à de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES :**

~~1 emplacement par 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.~~

~~Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.~~

#### **- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC :**

~~1 emplacement pour 6 sièges.~~

#### **- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL ET ARTISANAL :**

~~Pour les constructions à usage commerciales pas de prescription au-dessous de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface de vente et entrepôts). Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 emplacement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

~~Pour les constructions à usage artisanal pas de prescription au-dessous de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface de vente et entrepôts). Deux emplacements entre 100 et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les services compétents afin de déterminer le nombre d'emplacements exigibles, pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.~~

~~Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.~~

#### **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :**

- . Etablissements du premier degré, par classe : 1 emplacement
- . Etablissements du deuxième degré, par classe : 2 emplacements

Université et établissements d'enseignements pour adultes : 35 emplacements pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel administratif, chercheurs, etc.).  
Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- CONSTRUCTIONS A USAGE HOSPITALIER ET DE SANTE :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

12.3 - Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celles auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.  
Pour les cas spécifiques, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

12.4 - Exceptions

Ne sont pas soumises aux normes de stationnement fixées dans le présent article, les surfaces existantes et les surfaces à créer dans les limites suivantes :

- L'extension (exhaussement, adjonction accolée) des constructions à usage d'habitation dont l'importance dans la limite maximum de 25 % de la surface de plancher existante. Au-delà de cette limite, les normes de stationnement relatives aux constructions à usage d'habitation sont applicables pour la totalité de l'extension.

En cas de changement de destination supérieure à 25 %, les normes de stationnement sont applicables pour la surface concernée par ce changement.

Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour la création de commerces d'une surface de plancher (toutes surfaces confondues : ventes, stockage, réparation...) inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

12.5 - Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.6 - Stationnement des vélos :

Pour les ensembles d'habitations ou de bureaux, des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues à raison d'un emplacement de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Article UB 13 : Espaces libres et plantations**

13.1 - Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Une superficie au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé. Les essences locales doivent être privilégiées.

13.3 - Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 2 000 m<sup>2</sup>, elle doit être divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unité ayant au plus 1 000 m<sup>2</sup> de superficie.

13.4 - Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat devront comporter des espaces plantés communs sur 15 % au moins de la superficie du terrain. Ces espaces pourront se traduire par une aire de jeux arborée et/ou par des voiries plantées d'arbres.

**Article UB 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Pas de prescriptions.

**Article UB 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions.

**Article UB 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute nouvelle opération devra prévoir, lors de ses travaux de réseaux, la pose de fourreaux permettant le passage la fibre optique.

## **CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

*La zone UC correspond aux secteurs d'extension récents de la Commune, de caractéristiques diverses et à dominante pavillonnaire. La zone UC comprend des sous-secteurs correspondant aux zones de Saint-Nicolas-de-Port exposées à un risque de d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel*

*Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'inondation et d'affaissement de terrain, la présence de canalisations de transport de matières dangereuses et par des sondages miniers salifères. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.*

*La zone UC comprend trois sous-secteurs UCm, UCm1 et UCm2 correspondant aux zones de Saint-Nicolas-de-Port exposées à un risque d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel, toutes les dispositions constructives nécessaires doivent être prises pour préserver les constructions des conséquences des affaissements. :*

- *Le sous secteur UCm correspond aux zones 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;*

*Dans ce sous-secteur et à ces fins, s'appliquent les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 19 mars 1991 joint en annexe. Les constructions doivent être spécialement conçues pour que les déformations éventuelles du sol ne les rendent pas impropres à leur destination, et sont soumises, en ce sens, à des prescriptions techniques spécifiques.*

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

##### ***Dans l'ensemble de la zone***

- *les constructions à usage industriel,*
- *les constructions à usage agricole ou d'élevage*
- *Les parcs résidentiels de loisirs*
- *les terrains de camping, caravanes ou résidences mobiles de loisirs*
- *Le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles constituant un habitat permanent pour une période de plus de trois mois, périodes consécutives ou non.*
- *les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,*
- *les dépôts de toute nature,*
- *les carrières,*

*En outre dans le secteur UCm1 et UCm2, toute nouvelle construction à l'exception de celles admises sous condition en article UC2*

*Dans le secteur UCm1 et UCm2 toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions en article UC 2.*

## **Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées sous réserve qu'elles ne dépassent pas 200 places.
- Les abris de jardin sont autorisés dans la limite d'un par unité foncière.

### **En outre dans le secteur UCm1**

- Les modifications, extensions ou adjonctions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface totale de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre.

### **En outre dans le secteur UCm2**

- Les espaces verts, les aires de jeux, de sports, soit démontable ou ancré au sol sans fondations.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les aires de stationnement non couvertes
- La confortation et l'amélioration, sans extension ni surélévation, ni création de surface de plancher, des bâtiments, habitations, ouvrages d'art existants à la date de présente révision.
- Les abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> sous réserve qu'ils soient démontables et ancrés sans fondation et que leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres, dans la limite de un par unité foncière.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement

### **Dans le secteur UC**

**Espaces verts protégés** : Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, seules les constructions suivantes ou modifications sont autorisées dans ce périmètre :

- les annexes et dépendances d'habitations, les abris de jardin, sous conditions d'emprise au sol et de hauteur ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au dessus du sol, et sous condition d'emprise au sol ;
- les bassins d'eau biologiques, naturels ou d'agrément ;
- les modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existantes.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC- 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès :**

3.1.1. Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.1.2. La largeur minimale de l'accès automobile à toute unité foncière est de ~~3,5m~~ 3m, sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

3.1.3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics, de collecte, de déneigement et de secours, de faire aisément demi-tour.

3.1.4. Dans une bande de 3 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente en dessous de l'horizontale de déclivité supérieure à 10 %.

3.1.5. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne sur l'une de ces voies, ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.1.6. Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus de deux accès.

3.1.7. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

### 3.2 - Voirie :

3.2.1. La création de voies automobiles ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,20 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 8,80 mètres.

3.2.2. Les voies automobiles ouvertes à la circulation publique seront conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, et ne pourront avoir un rayon de raccordement à la voirie publique inférieur à 6 mètres.

3.2.3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

## **Article UC 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les réseaux séparatifs sont obligatoires jusqu'en limite de propriété.

### 4.3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie, sans toutefois qu'il soit nécessairement raccordé au réseau d'assainissement collectif (dispositifs alternatifs admis tels que puits de récupération, citernes, puits d'infiltration...).

#### 4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des câbles et réseaux.

L'enfouissement des réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doit être privilégié dans tous les nouveaux programmes d'aménagement (lotissement, permis groupé, ZAC, etc ...). De la même manière, tout nouveau réseau de distribution par câble doit être réalisé par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale du réseau dès lors que c'est possible.

#### Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

#### Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 6.1 - Règle générale :

Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, au moins à 5 mètres en recul de l'alignement public de la rue qui la dessert.

6.2- Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, les constructions non autorisées dans ce périmètre doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, et la limite de l'espace vert protégé.

##### 6.3 - Cas particuliers :

La règle du paragraphe 6.1 ne s'applique pas :

- dans le cas d'extensions situées en zone UC (hors secteurs UCm et UCm1) portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ces extensions sont également autorisées dans l'alignement des maisons existantes.
- dans le cas d'extensions d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans les secteurs UCm et UCm1 portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ces extensions sont également autorisées dans l'alignement des maisons existantes.
- dans le cas de constructions annexes, d'extensions ou transformations en zone UCm et UCm1 effectuées sur les parcelles situées à l'angle de 2 ou de 3 rues (en impasse ou non) par rapport aux façades latérales ou à la façade arrière de la construction principale. Dans ce cas, celles-ci devront être implantées soit en recul de 2 mètres, soit en alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

6.4. - Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, au moins à un mètre en recul de l'axe des chemins réservés aux seuls piétons, cyclistes et cavaliers.

6.5 - Les saillies telles que balcons avancement de toitures, vérandas sont autorisées dans la marge de recul, à concurrence d'une largeur maximale de 2 m.

6.6 - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes

et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

6.7 - Les boîtes à lettres ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

6.68 - Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

### **Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à  $L=H/2$  sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs UCm et UCm1, les constructions juxtaposées de part et d'autre d'une limite parcellaire, doivent l'être par un joint ménageant un espace de débatement libre en tous points, d'une épaisseur supérieure à 1 % de la hauteur commune.

7.2. Dans le cas de constructions mitoyennes, les nouveaux bâtiments doivent être implantés dans l'alignement de la façade principale du bâtiment existant

7.3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

7.4 - Les constructions annexes, dépendances, abris de jardin et petites constructions limitées sont implantés librement par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Sous réserve de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

### **Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

En zone UC et à l'exception des sous-secteurs UCm et UCm1 : pas de prescription.

Dans les sous-secteurs UCm et UCm1, les constructions juxtaposées sur une même unité foncière doivent l'être par un joint ménageant un espace de débatement libre en tous points, d'une épaisseur supérieure à 1 % de la hauteur commune des constructions.

### **Article UC 9 : Emprise au sol**

En zone UC et à l'exception des sous-secteurs UCm et UCm1 et des espaces verts protégés : pas de prescription.

Dans les sous-secteurs UCm et UCm1 : la plus grande dimension des constructions ne pourra excéder 18 mètres hors tout dans toutes les directions horizontales.

Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, l'emprise au sol des constructions autorisées dans ce périmètre ne peut dépasser :

- 20 m<sup>2</sup> concernant les annexes, dépendances et abris de jardins ;
- 100 m<sup>2</sup> concernant les piscines non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au dessus du sol.

## **Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions**

**10.1** - En zone UC et à l'exception des sous-secteurs UCm et UCm1, la hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux, et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation, ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage.

En sous-secteurs UCm et UCm1, cette hauteur absolue est limitée à 8 mètres au faîtage ; la hauteur enterrée est limitée à 3 mètres, sauf soutènement du sol indépendant de la construction.

**10.2** - Un dépassement pourra être autorisé quand les règles ci-dessus définies ne permettent pas la réalisation d'un nombre entier d'étages.

**10.3** - Au-delà de cette hauteur au faîtage peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souches de cheminée et de ventilation, clochers, ouvrages techniques divers.

**10.4** - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général tels que châteaux d'eau, bâtiments publics particuliers ainsi qu'aux superstructures techniques d'une section inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

**10.5** - La hauteur absolue des constructions annexes, des dépendances et abris de jardin est limitée à 3 mètres comptée à partir du terrain naturel avant travaux.

**10.6** - Lorsqu'une protection d'espace vert protégé figure au document graphique, la hauteur absolue des constructions nouvelles implantées dans ce périmètre, par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation, ne doit pas excéder 3 mètres.

## **Article UC 11 : Aspect extérieur**

**11.1** - Le projet de construction peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2** - Les constructions nouvelles conserveront les rythmes, proportions et modénatures des constructions avoisinantes, ainsi que leurs gabarits de toiture.

**11.3** - Aucun matériau tel que brique alvéolaire, aggloméré, destiné à être enduit ne peut rester apparent.

**11.4** - Est recommandée l'utilisation de la couleur rouge pour les matériaux destinés à la couverture des toitures

**11.4** - La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

**11.5** - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné et de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

**11.6** - La création d'un second portail, se situant en vis-à-vis d'un passage protégé pour piétons ou ayant pour conséquence de supprimer des places de stationnement, est interdite.

## Article UC 12 : Stationnement

### 12.1 - Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

### 12.2. - Normes générales :

Les normes de stationnement sont applicables et exigibles dans le cadre des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

Les places de stationnement réalisées en réponse à ces normes doivent correspondre à des aménagements pérennes et être clairement formalisées au sol.

Elles sont créées sur l'assiette foncière du projet, en dehors des voies publiques, selon les normes minimales suivantes :

#### - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- . 1 emplacement pour une superficie inférieure ou égale à ~~de 70 m<sup>2</sup>~~ 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- . 2 emplacements pour une superficie strictement supérieure à ~~de 70 m<sup>2</sup>~~ 90 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

#### - CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES :

~~1 emplacement par 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.~~

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

#### - CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

1 emplacement pour 6 sièges.

#### - CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL ET ARTISANAL :

~~- Pas de prescription au-dessous de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface de vente et entrepôts).~~

~~- 2 emplacements entre 100 et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

~~Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les services compétents afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles, pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.~~

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

#### - ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

- . Etablissements du premier degré, par classe : 1 emplacement
- . Etablissements du deuxième degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- CONSTRUCTIONS A USAGE HOSPITALIER ET DE SANTE :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

12.3 - Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celles auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Pour les cas spécifiques, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

12.4 - Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.5 - Stationnement des vélos :

Pour les ensembles d'habitations ou de bureaux, des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues à raison d'un emplacement de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Article UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

13.1 - Les surfaces non utilisées pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagées en espaces verts. Les essences locales doivent être privilégiées.

13.2 - 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.

## **CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

*Cette zone englobe les grands sites d'équipements de la Commune. La zone UE comprend un sous-secteur UEi correspondant aux équipements situés sur la zone d'activité du Champy exposée au risque inondation.*

*Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'inondation, d'affaissement de terrain et par des sondages miniers salifères. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.*

*La zone UX comprend un sous-secteur UEi. Le sous-secteur UEi correspond à la zone d'activité du Champy, classée en zone de type 2 dite de « Protection » du Plan de Prévention des Risques Inondations ; il est exposé à un aléa inondation allant de « faible à fort ».*

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

*Toute les constructions autres que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment :*

- *Les habitations qui ne sont pas visées par l'article UE 2.*
- *les constructions à usage industriel et artisanal,*
- *les constructions à usage agricole ou d'élevage,*
- *les constructions à usage hôtelier,*
- *Les entrepôts commerciaux,*
- *les parcs résidentiels de loisirs,*
- *les dépôts de toute nature,*
- *les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,*
- *les carrières.*
- *les terrains de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs*
- *Le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles constituant un habitat permanent pour une période de plus de trois mois, périodes consécutives ou non.*

*En outre dans le secteur UEi :*

- *Les constructions à usage d'habitation,*
- *les niveaux enterrés,*

#### **Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

***Dans l'ensemble du secteur UE***

- *Les constructions à usage commerciale liées aux constructions autorisées ou à leur fonctionnement,*
- *les abris de jardin sont autorisés dans la limite d'un par unité foncière.*

**Dans le secteur UE à l'exception du secteur UEi :**

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements publics implantés,

## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès :**

3.1.1. Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.1.2. La largeur minimale de l'accès automobile à toute unité foncière est de ~~3,5m~~ 3m, sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

3.1.3. Dans une bande de 3 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente en dessous de l'horizontale de déclivité supérieure à 10 %.

3.1.4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne sur l'une de ces voies, ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.1.5. Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus de deux accès.

3.1.6. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

#### **3.2 - Voirie :**

3.2.1. La création de voies automobiles ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,20 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 8,80 mètres.

3.2.2. Les voies automobiles ouvertes à la circulation publique seront conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, et ne pourront avoir un rayon de raccordement à la voirie publique inférieur à 6 mètres.

3.2.3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

#### **Article UE 4 : Desserte par les réseaux**

##### **4.1 - Eau potable :**

*Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie, sans toutefois qu'il soit nécessairement raccordé au réseau d'assainissement collectif (dispositifs alternatifs admis tels que puits de récupération, citernes, puits d'infiltration...).*

##### **4.2 - Eaux usées :**

*Toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.*

*Les réseaux séparatifs sont obligatoires jusqu'en limite de propriété.*

##### **4.3 - Eaux pluviales**

*Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie, sans toutefois qu'il soit nécessairement raccordé au réseau d'assainissement collectif (dispositifs alternatifs admis tels que puits de récupération, citernes, puits d'infiltration...).*

##### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

*Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des câbles et réseaux.*

*L'enfouissement des réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doit être privilégié dans tous les nouveaux programmes d'aménagement (lotissement, permis groupé, ZAC, etc.). De la même manière, tout nouveau réseau de distribution par câble doit être réalisé par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale du réseau dès lors que c'est possible.*

#### **Article UE 5 : Caractéristiques des terrains**

*Pas de prescription.*

#### **Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1** - *Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.*

**6.2** - *Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes.*

**6.3** - *Les boîtes à lettres ne doivent pas dépasser sur le domaine public.*

### **Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3m.

*Sous réserve de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux limites séparatives.*

### **Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Pas de prescription.

### **Article UE 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

### **Article UE 10 : Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 18 m au faîtage.

10.2 - Un dépassement pourra être autorisé quand les règles ci-dessus définies ne permettent pas la réalisation d'un nombre entier d'étages.

10.3 - Au delà de cette hauteur au faîtage peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souches de cheminée et de ventilation, clochers, ouvrages techniques divers.

10.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général tels que châteaux d'eau, bâtiments publics particuliers ainsi qu'aux superstructures techniques d'une section inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

### **Article UE 11 : Aspect extérieur**

11.1 - Le projet de construction peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra en respecter l'intégrité des éléments.

11.2 - Aucun matériau tel que brique alvéolaire, aggloméré, destiné à être enduit ne peut rester apparent.

*11.3 - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné et de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur*

les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

## **Article UE 12 : Stationnement des véhicules**

### **12.1 - Calcul du nombre d'emplacements :**

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés

### **12.2. - Normes générales :**

Les normes de stationnement sont applicables et exigibles dans le cadre des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

Les places de stationnement réalisées en réponse à ces normes doivent correspondre à des aménagements pérennes et être clairement formalisées au sol.

Elles sont créées sur l'assiette foncière du projet ou à proximité immédiate, en dehors des voies publiques, selon les normes minimales suivantes :

- **CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES :**

~~1 emplacement par 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.~~

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

- **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (salle de réunion, de spectacle, etc.) :**

1 emplacement pour 6 sièges.

- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :**

. Etablissements du premier degré, par classe : 1 emplacement

. Etablissements du deuxième degré, par classe : 2 emplacements

Université et établissements d'enseignements pour adultes : 35 emplacements pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel administratif, chercheurs, etc.).

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :**

.1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- CONSTRUCTIONS A USAGE HOSPITALIER ET DE SANTE :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

12.3 - Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celles auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Pour les cas spécifiques, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

12.4 - Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.5 - Stationnement des vélos :

Pour les ensembles de bureaux, des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues à raison d'un emplacement de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Article UE 13 : Espaces libres et plantations**

13.1 - Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts. Les essences locales doivent être privilégiées.

13.2 - Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 2 000 m<sup>2</sup>, elle doit être divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unité ayant au plus 1 000 m<sup>2</sup> de superficie.

13.3 - Les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter des espaces plantés communs ~~sur 12% au moins de la superficie du terrain~~. Ces espaces pourront se traduire par une aire de jeux plantée et/ou par des voiries plantées d'arbres.

**Article UE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Pas de prescriptions.

**Article UE 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions.

**Article UE 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute nouvelle opération devra prévoir, lors de ses travaux de réseaux, la pose de fourreaux permettant le passage la fibre optique

## **CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

*Cette zone est destinée aux activités industrielles, commerciales, tertiaires et artisanales.*

*Elle couvre la zone du Champy en limite de Varangéville ainsi que la ZAC de la Croisette et le site dit des anciens Entrepôts Pétroliers de Nancy (EPN) situés en entrée de ville. La zone UX comprend deux sous-secteurs UXi et UXc. Le sous-secteur UXi correspond à la zone d'activité du Champy, classée en zone de type 2 dite de « Protection » du Plan de Prévention des Risques Inondations ; il est exposé à un aléa inondation allant de « faible à fort ».*

*Le sous-secteur UXc correspond à la zone des Portes de Saint-Nicolas, destinée à l'implantation d'activités de type commercial, tertiaire et artisanal.*

*Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'inondation et par des sondages miniers salifères. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.*

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

*Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UXi et UXc.*

- *Les constructions à usage commercial,*

*Dans l'ensemble de la zone :*

- *Les constructions à usage agricole ou d'élevage,*
- *les parcs résidentiels de loisirs,*
- *les carrières.*
- *les terrains de camping, caravanes ou résidences mobiles de loisirs*
- *Le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles constituant un habitat permanent pour une période de plus de trois mois, périodes consécutives ou non.*

*En outre dans le secteur UXi :*

- *Les hébergements hôteliers,*
- *Les constructions à usage d'habitation,*
- *les dépôts de toute nature,*
- *les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,*
- *les niveaux enterrés,*

*Dans le secteur UXc :*

- *les constructions à usage industriel,*

## **Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées.
- Les exhaussements et affouillements sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées et dans la limite de 10 % de la superficie totale de l'unité foncière et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UX 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès :**

3.1.1. Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès seront fixées en fonction de la nature du trafic induit par la construction projetée, et l'importance et la nature du trafic circulant sur la voie d'accueil.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à ~~3,50~~ 3 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne sur l'une de ces voies, ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès des riverains sur les routes nationales, départementales et les chemins communaux sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation. Leurs caractéristiques seront proportionnées à la taille et la nature de la construction ainsi qu'au trafic induit par celle-ci.

#### **3.2 - Voirie :**

3.2.1. La création de voies automobiles ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,20 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 8,80 mètres.

3.2.2. Les voies automobiles ouvertes à la circulation publique seront conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, et ne pourront avoir un rayon de raccordement à la voirie publique inférieur à 6 mètres.

3.2.3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

#### **Article UX 4 : Desserte par les réseaux**

##### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **4.2 - Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation d'eaux usées. Les réseaux séparatifs sont obligatoires jusqu'en limite de propriété.

##### **4.3 - Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie, sans toutefois qu'il soit nécessairement raccordé au réseau d'assainissement collectif (dispositifs alternatifs admis tels que puits de récupération, citernes, puits d'infiltration...).

##### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des câbles et réseaux. Les raccordements et parcours des fils doivent être encastrés, intérieurs aux constructions ou enterrés.

Toutefois, sur les constructions existantes, lorsque le réseau de fils ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible depuis les espaces libres publics ou privés, il est placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, le long des limites latérales du bâtiment, y compris pour les goulottes et tuyaux, est privilégié.

Dans tous les nouveaux programmes d'aménagement (lotissement, permis groupé, ZAC, etc.), l'enfouissement des réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doit être privilégié.

#### **Article UX 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

6.2 - Toutefois, en ce qui concerne les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, cette règle pourra ne pas être appliquée dans les cas de transformations, extensions, ou adjonctions de faible ampleur n'aggravant pas la dérogation à la règle précédente, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

*6.3 - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des*

unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

6.4 - Les boîtes à lettres ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

### **Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

7.2. - Toute construction en recul par rapport à une de ces limites séparatives doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 4 mètres.

7.3 - Cette règle ne s'applique pas dans le cas de modifications, d'adjonctions ou d'extensions de faible ampleur portant sur des constructions existant à la date de révision du PLU.

7.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

7.5 - Sous réserve de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

### **Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance de 3 mètres les unes par rapport aux autres.

### **Article UX 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

### **Article UX 10 : Hauteur maximum des constructions**

#### **10.1 - Hauteur relative :**

Toute construction doit respecter en tout point les règles de hauteur relative ci-dessous.

Au-delà de cette hauteur, peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables dont la section horizontale au-dessus de cette hauteur ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

#### **10.1.1 - Face à l'alignement :**

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  $H \leq L$ .

### 10.1.2 - Par rapport aux limites séparatives :

La hauteur relative de tout point de la construction par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit  $H \leq 2L$ .

### 10.2 - Hauteur absolue :

10.2.1 - La hauteur absolue des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 18 mètres au faitage.

10.2.2 - Ces règles ne s'appliquent pas lorsque, après destruction d'un bâtiment par sinistre, le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent à la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment de même hauteur, à condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de 2 ans suivant la date du sinistre.

10.2.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables de faibles emprises tels que souches de cheminée, locaux techniques...

### Article UX 11 : Aspect extérieur

11.1 - Le projet de construction peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement. Aucun matériau tel que brique alvéolaire agglomérée ... destiné à être enduit ne peut rester apparent.

11.3 - Les plans de masse des installations seront étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockage sur la façade opposée à la façade donnant sur la voie publique. Les dépôts seront en outre masqués par des haies en feuillage persistant.

11.4 - La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres. Les clôtures de treillis métalliques seront doublées par des éléments végétaux persistants.

11.5 - *Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné et de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.*

### Article UX 12 : Stationnement

#### 12.1 - Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés

## 12.2. - Normes générales :

Les normes de stationnement sont applicables et exigibles dans le cadre des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

Les places de stationnement réalisées en réponse à ces normes doivent correspondre à des aménagements pérennes et être clairement formalisées au sol.

Elles sont créées sur l'assiette foncière du projet, en dehors des voies publiques, selon les normes minimales suivantes :

### - CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES :

~~1 emplacement par 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.~~

~~Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.~~

### - CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (SALLES DE SPECTACLES, CINEMAS) :

1 emplacement pour 6 sièges.

### - CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL ET ARTISANAL :

~~- Pas de prescription au-dessous de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER (surface de vente et entrepôts)-~~

~~- 2 emplacements entre 100 et 200 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER~~

~~Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité (stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle).~~

~~Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.~~

### - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

. 7 emplacements pour 10 chambres

.1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

## 12.3 - Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celles auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Pour les cas spécifiques,

## 12.4 - Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

## 12.5 - Stationnement des vélos :

Pour les ensembles de bureaux, des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues à raison d'un emplacement de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article UX 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

*13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.*

*~~13.2 - Une superficie au moins égale à 15 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert non imperméabilisé.~~ Les essences locales doivent être privilégiées.*

*13.3 - Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.*

*13.4 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de 1 000 m<sup>2</sup>. De plus, lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives en unités ayant au plus 1 000 m<sup>2</sup> de superficie.*

*13.5 - Les échappées visuelles trop importantes sur les masses construites seront interrompues partiellement par des écrans boisés.*

### **Article UX 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

*Pas de prescriptions.*

### **Article UX 15 : Performances énergétiques et environnementales**

*Pas de prescriptions.*

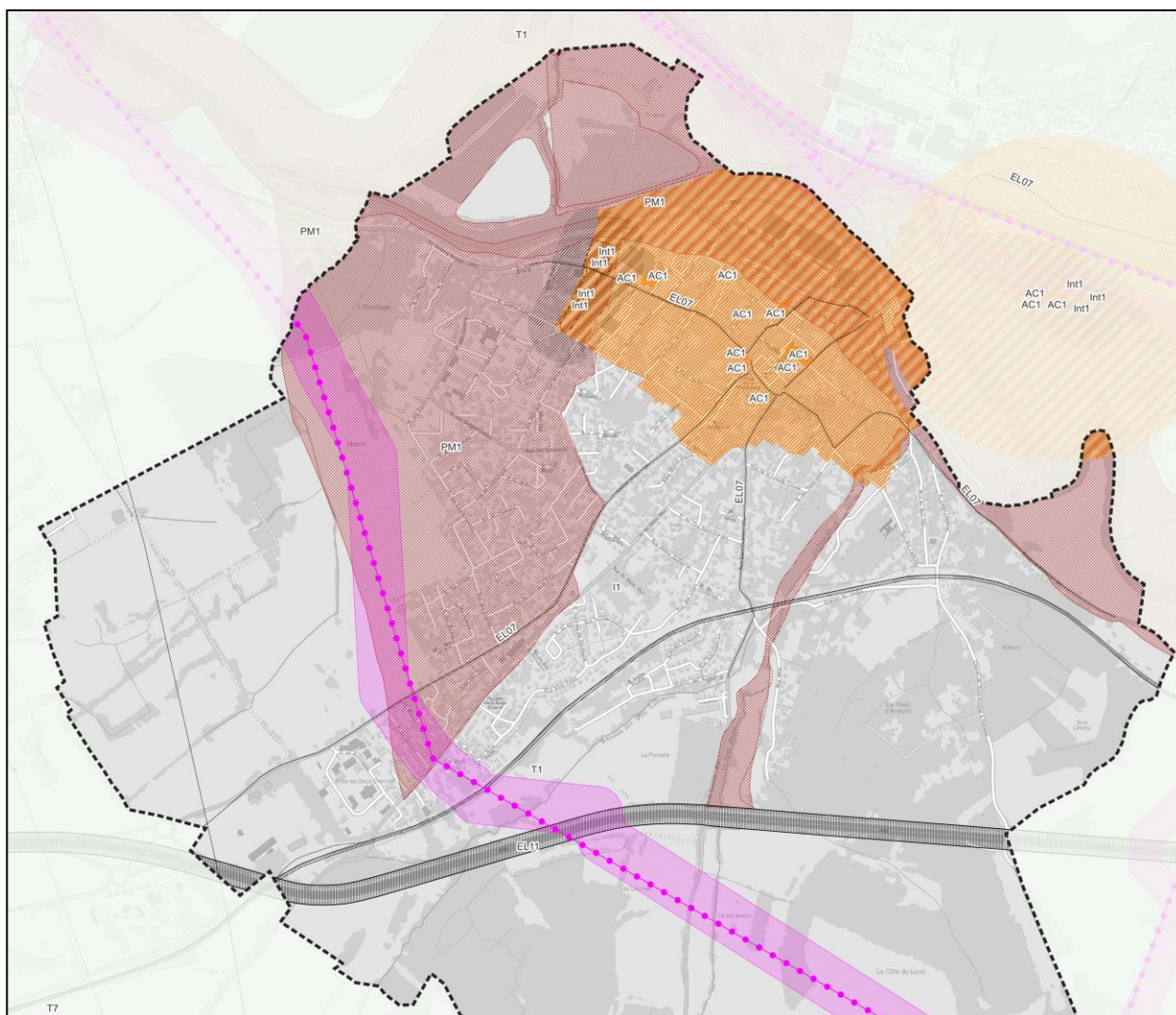
### **Article UX 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

*Toute nouvelle opération devra prévoir, lors de ses travaux de réseaux, la pose de fourreaux permettant le passage la fibre optique.*

### III – COMPATIBILITE AVEC LES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL

#### III.1 Servitudes d'Utilité Publique

Différentes Servitudes d'Utilité Publique affectent les zones urbaines de la ville de Saint-Nicolas-de-Port. ▼



<b>Culture - Données UDAP 2019</b>		<b>Intérieur - Données DDT54 2023</b>	
	AC1 - Monuments historiques inscrits ou classés (Édifices)		Int1 - Cimetières
	AC1 - Monuments historiques inscrits ou classés (Périmètres de protection)		Int1 - Cimetières (Périmètres de protection)
<b>Équipement - Données DDT54 2023</b>		<b>Transport - Données DDT54 2023</b>	
	EL07 - Circulation et Alignements		T1 - Voies ferrées (Emprises)
	EL11 - Autoroute, voie express et déviation d'agglomération		T7 - Zone de dégagement aérien rayon de 24 km
<b>Industrie - Données GRT Gaz + DDT54 2023</b>		<b>Risques - Données DDT54 2023</b>	
	I3 - Canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques		PM1 - PPR Naturels et Risques miniers
	I1 - Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz		

La modification du P.L.U. n'impacte pas la portée juridique des Servitudes d'Utilité Publique, qui demeurent applicables. Elle ne va pas à l'encontre des prescriptions contenues dans les actes et réglementations associés à ces différentes servitudes.

### **III.2 Documents supra-communaux**

La modification du P.L.U. a été analysée au regard du S.Co.T. récemment révisé (voir tableau d'analyse en annexe VI.1). En effet, ce document de planification est désormais « intégrateur », c'est-à-dire qu'il intègre les normes de rang supérieur.

La présente modification étant compatible avec le S.Co.T., elle l'est de fait avec les documents de planification supérieurs, tels le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T.) le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhin-Meuse, le Plan de Gestion des Risques Inondation du district Rhin.

## IV – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

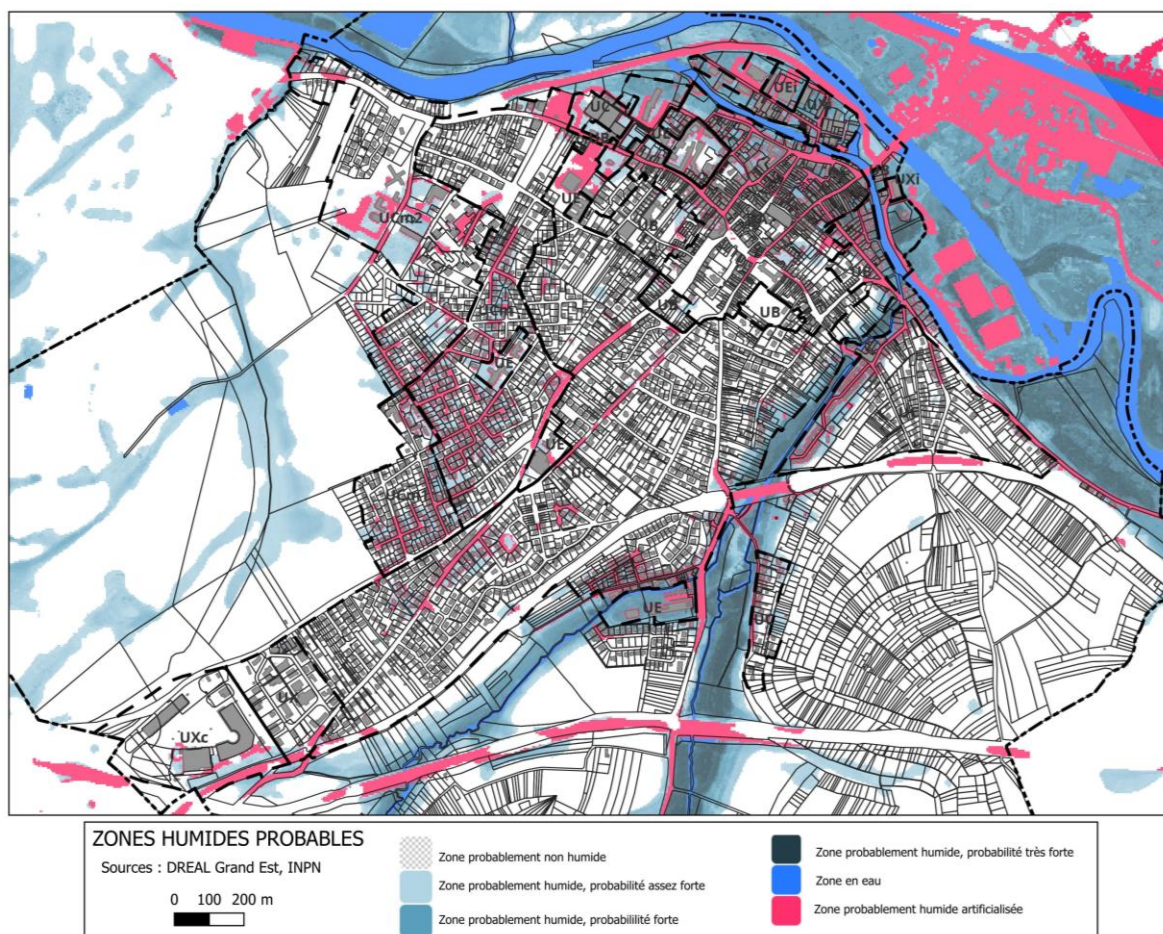
### IV.1 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Le P.L.U. en vigueur, approuvé en 2017, a veillé à protéger les milieux naturels et la biodiversité. La présente procédure ne remet pas en cause les diverses protections édictées, notamment :

- Secteur Ni pour les milieux aquatiques et zones humides associées,
- Secteur Nf pour les milieux forestiers,
- Secteur Nv pour les vergers,
- Espaces verts protégés dans le tissu urbanisé.

La commune de Saint-Nicolas-de-Port est concernée par des périmètres de zones humides probables (sources I.N.P.N. / site internet de la D.R.E.A.L. Grand Est). L'élaboration du P.L.U, il y a une dizaine d'années maintenant, n'a alors pas fait l'objet d'une étude des zones humides. L'essentiel des espaces bâtis situés dans ces périmètres ont, néanmoins, fait l'objet d'une prise en compte dans le zonage du P.L.U., via des zones et secteurs indicés « i » et faisant référence au Plan de Prévention des Risques Inondations. Le P.L.U. protège également la partie de la Z.N.I.E.F.F. « Vallée de la Meurthe de la source à Nancy » présente sur son territoire communal en la classant en zone naturelle (Ni), ainsi que le vallon du Petit Rhône qui traverse les zones urbaines (également inscrit en secteur Ni).

Les autres espaces concernés par des périmètres de zones humides probables sont largement artificialisés ou cernés par des zones urbanisées. ▼



#### ➤ Evaluation des incidences Natura 2000

Le ban communal de Saint-Nicolas-de-Port est éloigné des sites du réseau Natura 2000.

Le rapport de présentation du P.L.U. en vigueur, page 210, indique ainsi que *le territoire communal est situé à plus de 10 kilomètres des sites Natura 2000 suivants :*

- *A l'Est du site de « Forêt et étang de Parroy, vallée de la Vezouze et Fort de Manonviller » (FR41000192),*
- *Au Sud-ouest de « Vallée de la Moselle (secteur Châtel-Tonnoy) » (FR4100227),*
- *Au Sud-ouest de « Vallée du Madon (secteur Haroué / Pont-Saint-Vincent), du Brénon et carrières de Xeulley » (FR4100233),*
- *Au Nord-est du site Natura 2000 : « Plateau de Malzéville » (FR4100157).*

*La portée géographique du P.L.U. de Saint-Nicolas-de-Port est limitée au territoire de la commune. Les orientations du P.L.U. de Saint-Nicolas-de-Port n'emportent aucun effet significatif dommageable temporaire ou permanent, direct ou indirect, individuellement ou en raison des effets cumulés avec d'autres documents de planification, ou d'autres programmes, projets, manifestations ou interventions dont est responsable la Ville, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espaces qui ont justifié la désignation du ou des sites.*

Les évolutions apportées au P.L.U. par la présente procédure sont d'ampleur limitée et concernent exclusivement des zones ouvertes à l'urbanisation. Ceci combiné à l'éloignement des périmètres Natura 2000 permet également de conclure à l'absence d'incidence significative sur ces sites.

#### **IV.2 Incidences sur la 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 Incidences sur l'eau potable et l'assainissement**

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

#### **IV.4 Incidences sur les 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 Incidences sur le paysage et le 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.6 Incidences sur les risques**

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.7 Incidences sur l'air, l'énergie et le 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.8 Incidences cumulées

Thématique	Évaluation de l'incidence
Natura 2000	Nulle
Milieux naturels et biodiversité	Nulle
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	Nulle
Zones humides	Faible
Eau potable	Nulle
Eaux pluviales	Faible
Assainissement	Nulle
Paysage	Faible
Patrimoine bâti	Nulle
Sols pollués, déchets	Nulle
Risques et nuisances	Nulle
Air, énergie, climat	Positive

Au total, aucune incidence significative n'apparaît en additionnant les conséquences de chacune des thématiques environnementales

## V – RESUME NON TECHNIQUE

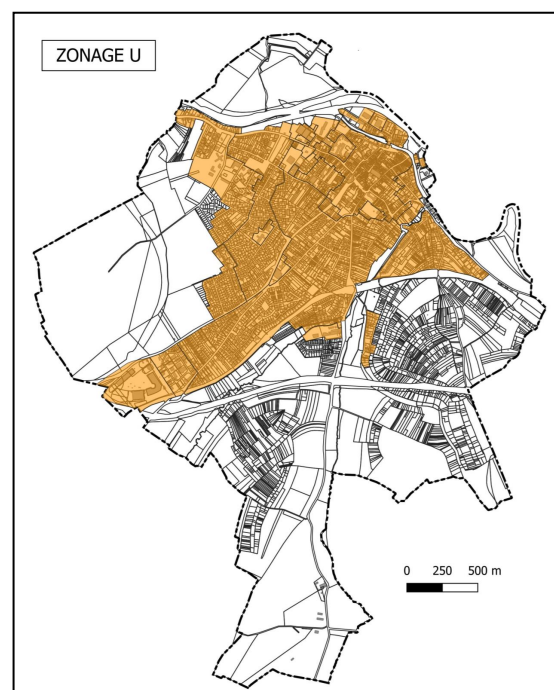
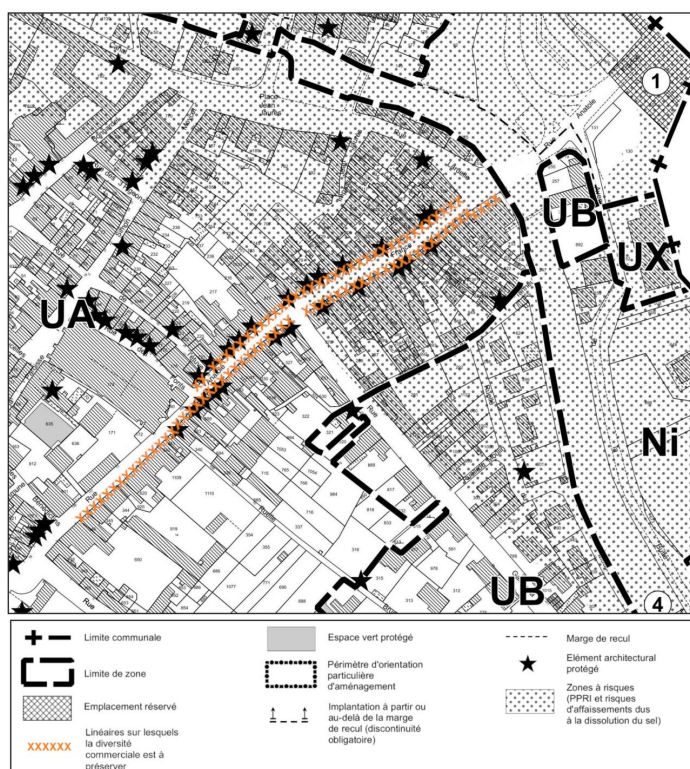
La commune de Saint-Nicolas-de-Port a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 22 mars 2017. Depuis, le P.L.U. a fait l'objet de 4 procédures successives de modification simplifiée, approuvées le 19 décembre 2017, le 18 septembre 2019, le 16 juin 2021 et le 20 juin 2023. Elles ont permis d'adapter le règlement 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.



## VI – ANNEXES

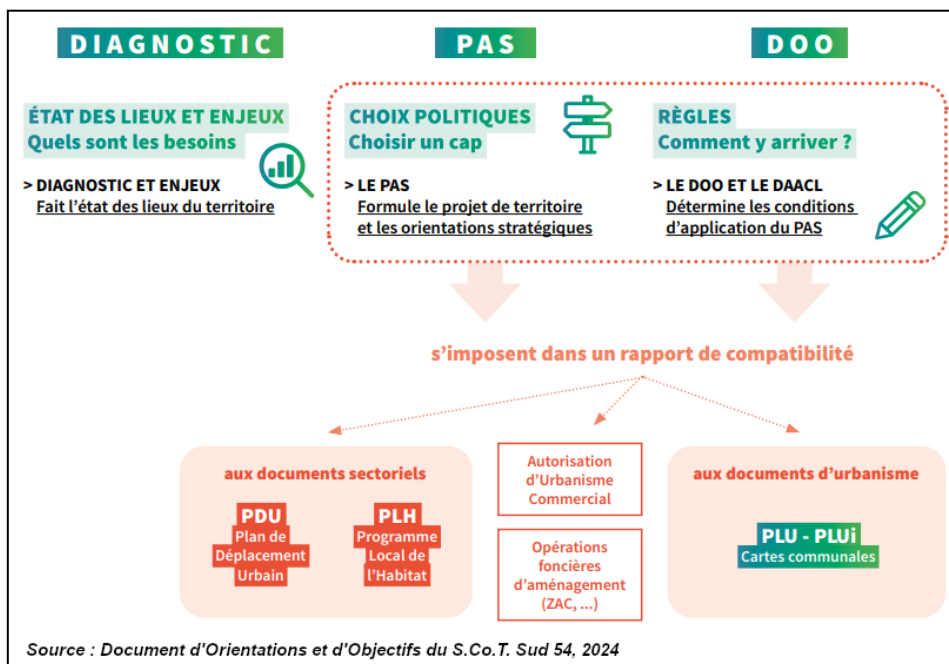
### VI.1 Analyse de la compatibilité du P.L.U. avec le S.Co.T. révisé

La révision du S.Co.T. Sud 54 a été approuvée le 12 octobre 2024.

Par délibération du 22 février 2024, le conseil communautaire des Pays du Sel et du Vermois a engagé la constitution d'un groupement de commandes entre l'E.P.C.I. et ses communes, pour organiser une consultation relative à l'évolution de l'ensemble des documents d'urbanisme des communes volontaires, dans le contexte de mise en compatibilité avec le S.Co.T. Sud 54 révisé.

A la différence de la « conformité » ou de la « prise en compte », la notion de compatibilité correspond à une obligation de non contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

Par conséquent, la notion de compatibilité d'un P.L.U. avec un S.Co.T. signifie que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U. ainsi que son règlement, son plan de zonage et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont pas contraires aux orientations du S.Co.T. et, plus exactement à son Document d'Orientations et d'Objectifs (article L142-1 du Code de l'Urbanisme).



1. UNE ARMATURE TERRITORIALE FACTEUR DE COHESION ET D'ATTRACTIVITE

<b>ORIENTATIONS S.Co.T.</b>	<b>NON CONTRARIETE DU P.L.U. OU CONTRIBUTION DU P.L.U. A LEUR REALISATION OU <b>MISE EN COMPATIBILITE A OPERER / RENFORCER</b></b>
Organisation de l'armature territoriale	Non contrariété NB : La commune de Saint-Nicolas-de-Port est identifiée comme « pôle urbain d'équilibre » dans l'armature territoriale du S.Co.T.
Sobriété foncière	<p>Le P.L.U. a étudié les potentialités foncières et les a estimées à environ 21 hectares. Toutefois, en raison de difficultés inhérentes à la rétention foncière, à l'accessibilité et / ou à leur valeur environnementale, seuls 10 hectares semblent effectivement mobilisables : sont essentiellement concernés des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine de la commune, les terrains mutables du Match face au Musée de la Brasserie, ainsi que de nombreux espaces résiduels aujourd'hui non urbanisés au sein du tissu urbain existant. Néanmoins, afin de répondre à l'ensemble de la demande mais également pour préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbain, des opérations en extension de l'enveloppe urbaine ont été programmées. Elles représentent une consommation foncière de 8 hectares.</p> <p>► En 2025, seul 1,9 ha de ces 8 ha reste non urbanisé (classement en zone 1AU, avec une densité minimale de 25 logements / ha inscrite dans l'O.A.P.).</p> <p>La stratégie intercommunale de répartition de la surface globale attribuée par le S.Co.T. révisé (38 ha pour la période 2021-2030) n'ayant pas été communiquée, le S.Co.T. précise que « les documents d'urbanisme respectent les limites de consommation foncière et d'artificialisation effectives fixées par EPCI en les répartissant au prorata du poids des populations de chacune des communes », soit 9,7 ha pour la commune de Saint-Nicolas-de-Port qui représente 25,5% de la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois. Entre 2021 et 2023, la consommation foncière communale a été de 0,8 ha.</p> <p>Le P.L.U. de Saint-Nicolas-de-Port est compatible avec les objectifs de sobriété foncière du S.Co.T. Sud 54.</p> <p><b>Voir ci-dessous lignes « ECONOMIE » pour l'application des principes de la sobriété foncière aux occupations du sol à vocation économique.</b></p>
<p>Besoins en logement et territorialisation des objectifs</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>HABITAT</b></p>	<p>Un des objectifs du S.Co.T. révisé vise à produire 80% des logements dans les communes urbaines (20% dans les communes rurales). Par rapport à l'objectif S.Co.T. de production de 1024 logements sur le territoire intercommunal de la C.C.P.S.V. pour la période 2021-2030, les données du P.L.H. en cours de révision indiquent que 678 logements restent à construire à</p>

		<p>l'échelle de l'intercommunalité pour la période 2025-2030, dont 542 dans les communes urbaines. Saint-Nicolas-de-Port représente 31,5% de la population des 4 communes urbaines ; son objectif de production est alors théoriquement porté à 170 logements pour la période 2025-2030. Il apparaît irréaliste, au vu des délais, des disponibilités foncières sur le territoire communal et de la programmation du P.L.U., d'où l'intérêt de la répartition de l'objectif global S.Co.T. au travers du P.L.H..</p> <p>La Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois a ainsi défini sa stratégie en matière d'habitat, à l'occasion de la révision de son P.L.H. (voir en annexe la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2025 et l'extrait du programme d'actions du P.L.H.).</p> <p>Ce document prévoit, pour la commune de Saint-Nicolas-de-Port, 90 logements à créer, soit 34 en renouvellement urbain (sur la base d'un taux de rétention foncière estimé à 65%) et 56 en extension, pour la période 2025-2030.</p> <p>Un des autres objectifs du S.Co.T. révisé est de développer 70% minimum de l'offre de logement au sein des enveloppes urbaines constituées.</p> <p>Pour la commune de Saint-Nicolas-de-Port, pour la période 2025-2030, sur la base des données P.L.H., la part de logement produit en renouvellement se situerait à un peu moins de 38 % et la part de logement produit en extension à 62 % environ.</p> <p>Ces taux s'équilibrent toutefois avec ceux de la période antérieure. 139 logements (dont 66 logements collectifs en 2021) ont été commencés sur le territoire communal entre 2021 et 2024 : 56 ont été réalisés en extension de l'urbanisation (soit 40%) et 83 en renouvellement urbain (60%).</p> <p>Il faut également souligner les difficultés rencontrées par la municipalité pour mener à bien des opérations de renouvellement urbain : densité du tissu bâti, problématiques d'accessibilité des parcelles, de configuration topographique et foncière des terrains (indivisions, jardins...), du coût de traitement de friches, de la volonté communale de préserver quelques espaces de respirations au sein du tissu urbain. L'ensemble de ces données doit également se lire dans un contexte de marché du logement atone, où opérateurs et bailleurs concentrent leurs investissements, notamment pour les opérations de renouvellement urbain, dans l'agglomération nancéenne.</p>
	<p>Diversification de l'offre et des parcours résidentiels</p>	<p>Le P.A.D.D. développe une orientation visant à proposer une offre attractive et diversifiée en logements, en tenant compte du parcours résidentiel.</p>

		<p>Les O.A.P. ont veillé à la diversification de l'offre de logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur le secteur « Match », les zones de plus forte densité sont prévues le long de la rue Charles Courtois (petits collectifs formant un front urbain). A l'arrière (correspondant à la zone UC), les densités pourront être moins importantes et les formes urbaines plutôt orientées vers des logements de type intermédiaire ou individuel en bande.</li> <li>- L'O.A.P. de La Poncelle privilégie les logements de type individuel en bande et les logements intermédiaires.</li> </ul>
	Réhabilitation du parc de logements existant et résorption de la vacance	<p>Non contrariété</p> <p>Tout en donnant la priorité aux opportunités de renouvellement (P.A.D.D.), le P.L.U. explique la complexité de la résorption de la vacance et les difficultés pour la collectivité d'agir : concentration dans le centre-bourg, précarité des propriétaires, risques naturels et miniers, périmètres monuments historiques.</p> <p>La présente modification a pour objectif d'assouplir les normes de stationnement en zone UA, afin de mieux prendre en compte les contraintes inhérentes au centre-ville et ne pas bloquer la réhabilitation de bâtiments en plusieurs logements.</p>
	Maîtrise du développement résidentiel	<p>Dans le S.Co.T. révisé, la commune de Saint-Nicolas-de-Port est identifiée comme pôle urbain d'équilibre. A ce titre, les densités minimales définies par le D.O.O. du S.Co.T. révisé sont de 25 logements par hectare.</p> <p>Les O.A.P. du P.L.U. approuvé en 2017 prévoient, selon les secteurs, une densité moyenne de 25 ou 40 logements par hectare.</p> <p>Majoration des objectifs de densité à proximité des pôles d'échange multimodaux, haltes ferroviaires et arrêts des lignes de bus à haut niveau de services : voir ci-dessous thématique « TRANSPORT »/Développement urbain et d'intermodalité autour des gares</p>
ECONOMIE	Localisation préférentielle des activités économiques (au cœur des tissus urbains des villes et villages)	<p>L'armature commerciale communale est présentée et cartographiée dans le rapport de présentation.</p> <p>L'orientation n°4 du P.A.D.D. traduit la volonté de la commune de conforter l'offre commerciale du centre historique.</p> <p>La mixité des fonctions est traduite dans le règlement écrit du P.L.U. qui autorise les activités commerciales et artisanales dans les zones UA, UB et UC.</p> <p>La présente modification a, par ailleurs, pour objectif de repérer sur le plan de zonage des linéaires destinés à protéger l'affectation des pieds d'immeuble en interdisant le changement de destination du commerce vers l'habitat.</p>
	Organisation des Zones d'Activités Economiques	<p>La commune de Saint-Nicolas-de-Port n'abrite aucune des Z.A.E. stratégiques identifiées par le D.O.O..</p>

		L'orientation n°4 du P.A.D.D. traduit la volonté de la commune de poursuivre les actions de requalification des friches (site du Champy notamment) et d'accompagner l'émergence du pôle commercial des Portes-de-Saint-Nicolas sur le site des anciens entrepôts pétroliers. (= « Frunshopping Nancy Sud » dans le D.O.O.). Un classement spécifique, UXc, a été retenu pour ce site, localisé à proximité de l'échangeur autoroutier.
	Aménagement durable des ZAE	Le règlement écrit des zones UX impose notamment des plantations d'arbres à haute tige sur les aires de stationnement, des écrans boisés. Il recommande les essences locales. Les aspects paysagers sont pris en compte : masquage des dépôts ou aires de stockage, réglementation des clôtures, dissimulation des câbles et réseaux etc. L'installation d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est également obligatoire. La présente modification a pour objectif de permettre la densification des zones d'activités existantes, en supprimant le taux minimal de surface de l'unité foncière à aménager en espace vert (15%).
	Localisation et conditions d'implantation du développement commercial D.A.A.C.L.	Dans la localisation préférentielle des commerces définie par le D.A.A.C.L., Saint-Nicolas-de-Port apparaît au titre des « centralités commerciales des polarités urbaines », avec un secteur périphérique « Frunshopping Nancy Sud ». Voir lignes ci-dessus du volet « ECONOMIE » En outre, la présente modification vise à retravailler la gestion du stationnement et mieux prendre en compte les mobilités actives. La réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.
TRANSPORT	Optimiser la complémentarité des réseaux de transport en commun	Non contrariété Compétences : Communauté de Communes, Région
	Développement urbain et d'intermodalité autour des gares	Le site Varangéville / Saint-Nicolas-de-Port est qualifié de « pôle d'échanges multimodal local » dans le D.O.O.. Dans les « pôles urbains d'équilibre », le D.O.O. majore les objectifs de densité de 50% pour les projets en extension ou en renouvellement urbain situés à proximité des transports en commun existants ou programmés, soit dans un rayon de : - 800m autour des pôles d'échange multimodaux et des haltes ferroviaires (soit dix minutes environ à pied), - 300m autour des arrêts des lignes de bus à haut niveau de services.

	<p>La commune de Saint-Nicolas-de-Port n'est pas desservie par des lignes de bus à haut niveau de services. La gare est située sur le ban communal de Varangéville. Le rayon des 800m déborde sur le ban communal de Saint-Nicolas-de-Port. Les espaces concernés sont situés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En zones UA et UB, dont les règles d'urbanisme correspondent à un tissu urbain ancien dense,</li> <li>- Dans des secteurs à risque d'inondation avec des prescriptions limitant, de ce fait, la densité et l'urbanisation.</li> </ul> <p>La présente modification assouplit les normes de stationnement en zone UA, afin de mieux prendre en compte les contraintes inhérentes au centre-ville et ne pas bloquer la réhabilitation de bâtiments en plusieurs logements.</p>
Développement des modes actifs au quotidien	<p>Les cheminements piétons et les parcours de randonnée sont identifiés et cartographiés dans le rapport de présentation et le P.A.D.D. : report de l'axe vert et tracé des cheminements piétons à maintenir et valoriser. Les différentes O.A.P. intègrent les conditions de desserte par les déplacements doux.</p> <p>La présente modification vise à retravailler la gestion du stationnement ; à cette occasion, des règles favorables au stationnement des vélos seront édictées. Certaines règles sont également affinées pour faciliter et sécuriser les déplacements doux (cas des travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur, des installations des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, boîtes aux lettres, création d'un second portail).</p>
Accompagner l'évolution des usages de l'automobile	<p>Non contrariété</p> <p>NB : La commune de Saint-Nicolas-de-Port compte une aire de covoiturage, à proximité de l'accès autoroutier (24 places, éclairage), ainsi que 4 bornes de recharge permettant d'alimenter 8 véhicules électriques.</p>
Infrastructures de transport	<p>Non contrariété</p> <p>NB : Le tronçon autoroutier de l'A33 qui passe sur le territoire communal de Saint-Nicolas-de-Port est concerné par le projet de modernisation de l'A31-A33-A330.</p>

2. UNE ARMATURE VERTE LEVIER DE QUALITE DE VIE ET DE RESILIENCE

<b>ORIENTATIONS S.Co.T.</b>	<b>NON CONTRARIETE DU P.L.U. OU CONTRIBUTION DU P.L.U. A LEUR REALISATION OU <b>MISE EN COMPATIBILITE A OPERER / RENFORCER</b></b>	
Planification de l'ambition énergétique et déploiement des énergies renouvelables	Le P.A.D.D. évoque l'inscription de la ville dans une démarche de développement durable et détaille plusieurs moyens d'action, en particulier l'optimisation des implantations et des conceptions dans un objectif d'économie d'énergie. Dans le règlement écrit, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sur les constructions existantes et, notamment, sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Le P.L.U. permet la réalisation des projets identifiés au titre des zones d'accélération des énergies renouvelables (délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2023) : la création d'un réseau de chaleur biomasse rue des Clairons et la réhabilitation d'une usine hydroélectrique.	
Prise en compte des objectifs de la transition alimentaire	Le P.L.U. a pris en compte principalement les terrains agricoles (classement en A, autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole), car il n'existe plus d'exploitation agricole sur le ban communal.	
Préservation de la ressource agricole et forestière	Le secteur de vergers du Haut d'Armont est classé en Nv. Un autre secteur spécifique de la zone N « Nf » identifie les massifs forestiers.	
BIODIVERSITE	Protection des réservoirs de biodiversité	Les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les grands ensembles de nature ordinaire sont identifiés, localisés et décrits dans le rapport de présentation. L'orientation n°1 du P.A.D.D. présente la volonté communale de préserver l'environnement naturel et les paysages. Les espaces naturels, agricoles et forestiers sont protégés par un règlement et un zonage appropriés : - Secteur Ni pour les milieux aquatiques et zones humides associées, - Secteur Nf pour les milieux forestiers, - Secteur Nv pour les vergers, - Espaces verts protégés dans le tissu urbanisé. Le projet communal de la zone 1AU de « La Poncele » a pris en compte le contexte environnemental. La superficie de la zone à urbaniser a été réduite afin de préserver la ripisylve et une partie des prairies longeant le ruisseau. De plus, l'O.A.P. accompagnant le zonage veille à préserver les écrans boisés le long de la voie ferrée et prévoit la mise en place d'un espace partagé collectif (type jardin ou vergers).
	Protection et remise en état des corridors écologiques	
	Préservation et valorisation des continuités des milieux aquatiques et humides	
	Préservation de la nature ordinaire	
CLIMAT	Lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre	Pour cette thématique, le D.O.O. ne développe pas d'orientations spécifiques. Il renvoie aux orientations d'organisation territoriale et de structuration d'un développement moins consommateur en énergie (politique d'habitat, de la mobilité, d'accueil et d'organisation des activités économiques), associées aux orientations visant à

		<p>mobiliser les potentialités existantes de recyclage urbain, de réutilisation et de réhabilitation du bâti.</p>
	<p>Accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels et le développement des énergies renouvelables</p>	<p>Pour cette thématique, le D.O.O. ne développe pas d'orientations spécifiques. Il renvoie aux objectifs de sobriété foncière, aux orientations en faveur de la transition énergétique et alimentaire et en faveur de la protection de la biodiversité.</p>
QUALITE URBAINE ET PAYSAGES	<p>Mise en œuvre d'un aménagement de qualité</p>	<p>Le P.A.D.D. développe différentes orientations se rapportant directement à la qualité paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traiter qualitativement les franges urbaines,</li> <li>- Préserver les cônes de vue emblématiques,</li> <li>- Valoriser les entrées de ville.</li> </ul> <p>L'O.A.P. du secteur « Match » décline cette thématique, en évoquant la gestion des vues vers le grand paysage, notamment au Sud du site offrant des perspectives sur la basilique et les coteaux.</p> <p>La qualité paysagère est présente dans les O.A.P. via d'autres approches : prise en compte de la topographie, végétalisation, déplacements doux, traitement des franges urbaines.</p> <p>En cœur de ville, des espaces verts à protéger sont figurés sur le plan de zonage ; il s'agit de maintenir des espaces de respiration au sein d'un tissu urbanisé dense.</p> <p>La présente modification accentue les prescriptions en matière d'espaces libres et plantations pour la zone UC, par ajout d'un pourcentage minimal de l'unité foncière à aménager en espace vert ou surface non imperméabilisée (40%).</p> <p>Diminution des besoins énergétiques : voir première ligne du présent tableau</p> <p>NB : Liste non exhaustive</p>
	<p>Préservation et valorisation du patrimoine bâti</p>	<p>Le patrimoine architectural, historique, patrimonial, culturel et touristique est décrit notamment dans un diagnostic patrimonial annexé au rapport de présentation.</p> <p>L'orientation n°3 du P.A.D.D. présente le projet politique en termes de protection et de valorisation du patrimoine bâti.</p> <p>Le patrimoine remarquable est localisé sur les plans de zonage et est protégé par un règlement adapté au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le règlement édicte des règles spécifiques pour le cœur historique (zones UA et UB) : implantation à l'alignement et aspect extérieur (article 11), permettant de préserver le patrimoine bâti et de construire de nouveaux bâtiments s'intégrant dans le tissu urbain sans dénaturer l'existant.</p>
	<p>Préservation des paysages emblématiques</p>	<p>Non contrariété</p> <p>NB : La commune de Saint-Nicolas-de-Port est concernée par l'objectif du D.O.O. visant à prendre en compte la qualité des vues sur les paysages remarquables perçus depuis les principales infrastructures de mobilité, en l'occurrence l'A33.</p>

RISQUES ET NUISANCES	Prévention des risques naturels	Le P.L.U. a pris en compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Meurthe et de ses affluents,</li> <li>- L'arrêté préfectoral, relatif aux risques d'affaissement dus à la dissolution du sel du 19 mars 1991, pris en application de l'article R111-3 du code de l'urbanisme, qui vaut Servitudes d'Utilité Publique.</li> </ul>
	Prévention des risques technologiques et industriels	Des exploitations par dissolution du sel ont été conduites à Saint-Nicolas-de-Port. Le P.L.U. a pris en compte ce risque, notamment en le mentionnant dans le règlement écrit des zones concernées.
	Prévention des risques liés aux pollutions de l'air, des sols et au bruit	Les nuisances liées aux infrastructures de transports terrestres bruyantes sont présentées dans le rapport de présentation et les annexes du dossier de P.L.U. Le secteur de développement urbain de la Poncelle est en recul par rapport au ruisseau pour des raisons environnementales mais également pour éloigner au maximum les futures constructions des nuisances sonores autoroutières. L'O.A.P. de reconversion du site dit « Match » précise que des études environnementales devront être menées compte-tenu, notamment, de la présence d'une station-service pouvant occasionner des pollutions.
	Amélioration de la gestion des déchets	Non contrariété
RESSOURCES NATURELLES	Préservation de la ressource en eau	Le P.L.U. s'est assuré de la compatibilité du projet de développement urbain de la commune avec la capacité de la ressource en eau potable. Dans les zones U et AU, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement et doit prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie. Le dossier du P.L.U. est doté d'annexes sanitaires. NB : La commune n'est pas concernée par des périmètres de protection de captages d'eau potable.
	Exploitation raisonnée et durable des ressources du sous-sol	Non contrariété

## VI.2 Délibération du Conseil Communautaire du 26 juin 2025



**DELIBERATION**  
**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
 Communauté de Communes du Des Pays Du Sel Et Du  
 Vermois  
 \*\*\*\*\*  
**SEANCE DU 26 JUN 2025**

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
44	36	36 + 6 pouvoirs

Date de convocation 19 juin 2025
-------------------------------------

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-six juin à dix-huit heures, le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Conseil communautaire, qui a eu lieu Siège de la CCPSV - Salle du conseil communautaire, sous la présidence de **David FISCHER**, Président.

Présents : **FORGET Christian, COLIN Colette, VOGIN Noelle, DIDIER Chantal, BELLEVILLE Philippe, BOTRAN Nathalie, CESARI-VEBER Annick, CHEVASSU DENIS Karine, D'ANDREA Elodie, DI SCIULLO Nicolas, FISCHER David, GEHIN Jean-Louis, GUERBER Sylvie, JAMBOIS Thierry, VINCENT Christian, LEHEUX Bernard, MONANGE Martin, STEMETZ Jean-François, PASCAL Rachel, CARRE Nathalie, JONQUET Philippe, STEUNOU Max, ANTOINE Marie-Jeanne, ALBRECHT Michèle, BINSINGER Luc, BIZE Lorane, BORDEAUX Isabelle, CORNU Patrice, DENIS Hélène, HERTZ Emmanuel, VILLAUME Vincent, PERRIN Patrick, ERARD Jean-Patrick, PFRIMMER Véronique, VARIN Christopher, BLANCK Jean-Marie.**

Absents : **BRANCHU Agnès, LEJEUNE Stéphane.**

Représentés : **MAZUR Olivier pouvoir donné à FISCHER David, TENARD Carole pouvoir donné à GEHIN Jean-Louis, JACQUOT Yvette pouvoir donné à JONQUET Philippe, ENGEL SCHENATO Francine pouvoir donné à BORDEAUX Isabelle, ZEKPA Raymond pouvoir donné à BIZE Lorane, PLAID Sébastien pouvoir donné à DI SCIULLO Nicolas, PICARD Florence titulaire de VOGIN Noelle, OSTER Patrick titulaire de MONANGE Martin, SCHMITT André titulaire de ANTOINE Marie-Jeanne, VALETTE Yvon titulaire de PERRIN Patrick, GUILLAUME Jean-François titulaire de BLANCK Jean-Marie.**

**Madame BIZE Lorane** a été nommée secrétaire de séance.

**Objet : 13. 47 /2025 REVISION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (2025-2030) : ADOPTION DES PRINCIPES DE TERRITORIALISATION ET DE SEGMENTATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**  
**Rapporteur : Christian FORGET**  
**N° de délibération : 472025**

Conseillers présents	Suffrages exprimés avec pouvoir	Pour	Contre	Abstention	Non participant
36	6	42	0	0	0

### Exposé des motifs et délibération :

Le Vice-Président rappelle que par délibération n°89/2024 du 26 septembre 2024, le Conseil communautaire a décidé d'entreprendre la révision du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le PLH est un outil de programmation et de définition d'une stratégie renforcée en matière de planification et d'habitat qui se décline à l'échelle des 16 communes de la Communauté de communes des Pays du sel et du Vermois pour la période 2025-2030. Il s'inscrit dans les perspectives de développement du SCoT Sud 54.

En effet, le PLH fixe les objectifs de la politique de l'habitat et offre un cadre de dialogue à tous les acteurs du domaine. Il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre du bâti

Recours de l'opposition en préfecture  
 01/24/100188-20250626-472025-DE  
 Date de réception préfecture : 30/06/2025

aux personnes handicapées en assurant entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ainsi, le PLH établit pour une durée de 6 ans :

- Un document d'orientation énonçant les objectifs et indiquant les principes retenus pour permettre une offre suffisante et diversifiée, et, répondre aux besoins de la population
- Un programme d'actions détaillé indiquant les objectifs, les diverses actions envisagées, les modalités de suivi et d'évaluation du programme

**A partir des objectifs et orientations fixés par le SCoT Sud 54** pour chaque territoire sur la période 2021-2030, un travail de concertation avec les 16 communes a permis de définir, dans un premier temps, les principes de territorialisation et de segmentation de la production de logements.

- Un objectif de **718 logements**, soit **119 logements par an** pour répondre à une diversité de besoins et soutenir la démographie du territoire. Parmi ces logements, la volonté de la Communauté de communes des Pays du sel et du Vermois est de réaliser **30% de logements sociaux** dont la production reste conditionnée par une programmation des bailleurs sociaux
- Une répartition géographique de production qui conforte l'armature du territoire. **71% de la production seront réalisés dans les quatre communes urbaines** consolidant le pôle urbain d'équilibre
- Un développement prioritaire dans l'enveloppe urbaine. Au regard du foncier disponible et mobilisable, la priorité est donnée aux sites en **renouvellement urbain** ou aux dents creuses qui accueilleront **57% de la production**. Il s'agit de promouvoir la production de formes urbaines économes en foncier.
- Une réduction de la vacance. La Communauté de communes affiche la volonté de réduire la vacance de **5,8% sur les 6 années du PLH. 67 logements vacants** seraient remis sur le marché, soit **11 unités par an**.

(cf le détail en annexe)

Après l'avis favorable de la Commission Aménagement Habitat et Mobilité du 16 juin 2025, il est demandé au Conseil d'en prendre acte.

Décision du Conseil communautaire :

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré :

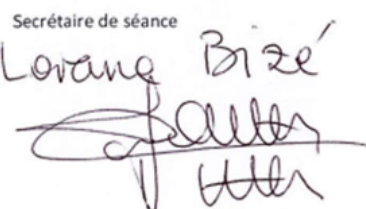
- **ADOpte** à l'unanimité les principes de territorialisation et de segmentation de la production de logements pour la période du second programme du PLH 2025-2030

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits  
Les membres présents ont signé au registre  
Pour extrait certifié conforme

Monsieur David FISCHER  
président



Secrétaire de séance  
Lorane Bize'



Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.  
Pour extrait conforme  
David FISCHER, Président

054245400189-20250626-472025-DE  
Date réception préfecture : 30/06/2025

### **VI.3 Extrait du programme d'actions du P.L.H.**



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE REVISION DU SECOND PROGRAMME

2025-2030

PROGRAMME D' ACTIONS : LES PRIORITES RETENUES

ORIENTATION 1

FAVORISER LA PRODUCTION DE L'OFFRE NOUVELLE DIVERSIFIEE ET EQUILIBREE TOUT EN  
AMELIORANT LES LOGEMENTS ET QUARTIERS EXISTANTS SELON LES PRINCIPES  
D'ECONOMIE FONCIERE

**ACTION 1**

Les principes de territorialisation et de segmentation de la production de logements sur un territoire contraint

#### **PREAMBULE**

Le Conseil communautaire a adopté par délibération n°20/2017 du 30 mars 2017 le premier programme Local de l'Habitat - PLH (2017-2023), approuvé en CRHH (comité régional de l'habitat et de l'hébergement) en date du 21 septembre 2017. Cet outil de programmation et de définition d'une stratégie renforcée en matière de planification et d'habitat se décline à l'échelle des 16 communes membres. Il convient de souligner que ce PLH n'est pas obligatoire au regard des seuils de population visés par l'article L.302-1 du CCH. Le seuil de 30 000 habitants n'est en effet pas atteint.

Pour mémoire, ce document, d'une durée de 6 ans, s'inscrit dans la continuité d'une ambition politique globale du logement à l'échelle du territoire sel & Vermois. Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain, tout en limitant l'extension urbaine et en améliorant la performance énergétique de l'habitat. Pour l'occasion, un bilan complet de ces 6 années a été réalisé.

La population accuse en 6 ans une baisse d'environ 75 habitants par an. Cette tendance est à l'inverse de l'ambition démographique affichée en 2017 qui misait sur une croissance de 125

habitants par an, soit une progression annuelle de +0,49% par an (SCoT Sud 54 prévoyait une croissance de +0,42%).

En réalité, la dynamique démographique fait état d'une baisse de -0,25% par an même si une stabilisation semble s'amortir vers la fin du programme.

La tendance à l'échelle communale montre des disparités importantes sur la croissance démographique. En général, les communes rurales tirent leur épingle du jeu avec une augmentation de la population de +0,45% (+ 23 hab.). En ce qui concerne les communes urbaines, la tendance est plutôt à la baisse de - 1,9%, soit 469 habitants en moins.

L'objectif de 1017 logements en 6 ans, soit 170 logements par an (dont 144 neufs), déjà considéré comme ambitieux au moment de l'adoption du PLH se révèle comme difficile à atteindre et reste bien en deçà en 2023 avec moitié moins de logements neufs produits.

En matière de réhabilitation, malgré de nombreux dispositifs mis en place qui ont connu un grand succès, des besoins en réhabilitation restent élevés. Il faut dire que le territoire comporte un poids non négligeable du parc ancien inconfortable voire très dégradé à l'enjeu énergétique. Quant à la vacance, elle poursuit sa hausse autour des 8%.

S'agissant de la répartition au sein de l'armature urbaine, la proportion se rapproche de l'objectif affiché par ce premier programme en réalisant 80% de la production de logements au sein des communes urbaines, en adéquation avec les objectifs du SCoT Sud 54.

De même, il convient aussi de saluer la répartition entre renouvellement urbain et extension qui correspond à l'ambition affichée du PLH avec 58% de l'offre annuelle de logements prévue dans l'enveloppe urbaine et 42% en extension, et ainsi contribuer à une utilisation économe du foncier.

Par ailleurs, la production nouvelle, essentiellement concentrée sur les communes urbaines à la vacance importante, a pour conséquence d'accroître davantage des logements vides du parc ancien, correspondant moins aux attentes des ménages. Malgré quelques belles opérations d'aménagement que les derniers mois du PLH, une répartition plus équilibrée de la production neuve au sein du territoire et plus axée sur du logement collectif devrait donc être envisagée dans le cadre du prochain programme.

Le parc social n'a quant à lui que peu progressé malgré une offensive du territoire sur les bailleurs sociaux. A ce titre, cette action de la collectivité sur le parc social a permis de rénover et d'adapter 400 logements sociaux sur la durée du PLH. Il conviendra donc de poursuivre le redéploiement de l'offre sociale dont il était prévu qu'elle représente 30% de la production totale.

Concernant le parc privé, la CCPSV a mis en œuvre depuis de nombreuses années, des opérations d'envergure qui ont permis d'améliorer ce parc privé ancien tant sur la dynamique d'amélioration énergétique que sur le maintien à domicile.

A noter également le lancement vers la fin du programme d'un dispositif de lutte contre l'habitat indigne et non décent avec le déploiement du permis de louer sur 3 des 4 communes urbaines.

De même, les dispositifs d'OPAH RU et d'ORT devraient contribuer également à renforcer l'attractivité du territoire.

Enfin, sur la prise en compte des besoins spécifiques, le territoire, conscient du vieillissement de sa population, a bien pris en compte les besoins des personnes âgées grâce à des dispositifs d'aides qui ont permis d'améliorer leur quotidien.

Conformément aux articles R 302-3 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil communautaire, par délibération n°89/2024 du 26/09/2024, a souhaité poursuivre la démarche en engageant la procédure de révision du programme local de l'habitat.

Par ailleurs, la Communauté de communes ayant pris la décision de s'engager dans l'élaboration d'un second programme, il y a nécessité, dans l'attente de l'adoption de ce dernier, de prolonger le PLH actuel pour 2 ans et ce, en vertu des dispositions de l'article L. 302-4-2 du CCH modifié par la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 - art. 133 (V) et art. 59 (V), qui prévoient cette possibilité.

Compte tenu des évolutions législatives et réglementaires et des procédures d'élaboration, de concertation et de révision, notamment des documents supra territoriaux de type SRADDET ou encore SCoT Sud 54, il a été convenu de lancer, dans les plus brefs, la procédure de révision de l'orientation 1 du PLH au titre de la déclinaison des objectifs de production de logements au niveau territorial. En effet, afin de donner réponse auprès des communes en pleine modification de leur document d'urbanisme pour les rendre compatible avec le SCoT Sud 54, par délibération n° 47/2025 du 26 juin 2025, le Conseil communautaire a adopté les principes de territorialisation et de segmentation de la production de logements pour le second programme.

## ASSURER UNE REPARTITION TERRITORIALE EQUILIBREE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Produire 119 logements par année

### Selon la répartition territoriale retenue

#### Feuille de route

La production de logements sur la période du second programme du PLH 2025-2030 est principalement guidée par les objectifs et orientations fixés par le SCoT Sud 54. Pour la CCPSV, la limite de consommation foncière a été définie à partir des besoins projetés (habitat, économie, équipements, infrastructures), tenant compte de la consommation de la période précédente (2011-2020) et des spécificités du territoire. Ainsi, sur la **période 2021-2030**, une enveloppe de **38ha** et de **1024 logements** est attribuée à la CCPSV, et l'ambition démographique du territoire a été fixée à + 145 habitants (*ambition calculée sur un taux de croissance annuel de 0,05%*).

Cependant, il faut rapporter cette enveloppe à l'échelle des 6 années du PLH (2025-2030). Ainsi, étant donné la mise en chantier de 306 logements entre 2021 et 2024, le territoire sel & Vermois a la possibilité de produire 718 logements entre 2025 et 2030, conformément aux prescriptions du SCoT Sud 54.

- Un objectif de **718 logements**, soit **119 logements par an** pour répondre à une diversité de besoins et soutenir la démographie du territoire. Parmi ces logements, la volonté de la Communauté de communes des Pays du sel et du Vermois est de réaliser **30% de logements sociaux** dont la production reste conditionnée par une programmation des bailleurs sociaux
- Une répartition géographique de production qui conforte l'armature du territoire. **71% de la production seront réalisés dans les quatre communes urbaines** consolidant le pôle urbain d'équilibre
- Un développement prioritaire dans l'enveloppe urbaine. Au regard du foncier disponible et mobilisable, la priorité est donnée aux sites en **renouvellement urbain** ou aux dents creuses qui accueilleront **57% de la production**. Il s'agit de promouvoir la production de formes urbaines économes en foncier.
- Une réduction de la vacance. La Communauté de communes affiche la volonté de réduire la vacance de **5,8%** sur les 6 années du PLH. **67 logements vacants** seraient remis sur le marché, soit **11 unités** par an.

## Segmenter la production par statut d'occupation

	Total à produire	Logements libres (70%)	Logements aidés (30%)
Total CCPSV durée PLH	718 logements	498 logements	220 logements
Soit par année	119 logements	83 logements	37 logements

Territorialiser la production de 718 logements sur la période 2025-2030 (119 logements/an)

	LOGEMENTS PREVUS PLH (2025-2030)	TYPE DE SITE		NATURE DE PRODUCTION	
		RU	Extension	en neuf	Sorties de vacance
<b>Communes urbaines</b>	<b>512</b>	<b>308</b>	<b>204</b>	<b>483</b>	<b>29</b>
Dombasle-sur-Meurthe	158	136	22	158	0
Rosières-aux-Salines	91	11	80	85	6
Saint-Nicolas-de-Port	90	34	56	85	5
Varangéville	173	127	46	155	18
<b>Communes rurales</b>	<b>206</b>	<b>98</b>	<b>108</b>	<b>168</b>	<b>38</b>
Azelot	26	5	21	25	1
Burthecourt-aux-Chênes	10	10	0	7	3
Coyviller	19	3	16	18	1
Crevic	25	10	15	21	4
Ferrières	19	7	12	19	0
Hudiviller	10	10	0	3	7
Lupcourt	14	9	5	12	2
Manoncourt-en-Vermois	14	14	0	4	10
Saffais	6	4	2	5	1
Sommerviller	19	2	17	18	1
Tonnoy	18	18	0	14	4
Ville-en-Vermois	26	6	20	22	4
<b>Total CCPSV</b>	<b>718</b>	<b>406</b>	<b>312</b>	<b>651</b>	<b>67</b>
<b>Soit par année</b>	<b>119</b>	<b>67</b>	<b>52</b>	<b>108</b>	<b>11</b>
		57 %	43 %	91 %	9 %

Accusé de réception en préfecture  
054-245400189-20250626-472025-DE  
Date de réception préfecture : 30/06/2025

## Objectifs

- Traduire par statut d'occupation et par commune les objectifs de production de logements fixés par le SCoT Sud 54. Les tableaux ci-après déclinent cette répartition
- Soutenir la croissance démographique du territoire
- Répondre aux besoins des habitants tout en participant au rééquilibrage sociologique de la population à l'échelle du territoire
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en diversifiant l'offre de logements
- Orienter la production neuve en définissant des préconisations en matière de taille des logements
- Développer une offre nouvelle de logements permettant de favoriser les parcours résidentiels de toutes les catégories de ménages
- Poursuivre un objectif de mixité sociale en encourageant le montage d'opérations mixtes
- Développer une offre sociale privilégiant une diversification des produits
- Fluidifier les parcours résidentiels au sein du parc HLM
- Diversifier l'offre de logements en proposant des produits en accession aidée et sécurisée
- Encourager la primo-accession des ménages aux ressources modestes
- Renforcer les secteurs desservis par les transports collectifs, donner la priorité aux opportunités de renouvellement, développer la production d'énergies renouvelables, préserver l'armature verte et les ressources naturelles
- Promouvoir la production de formes urbaines économes en foncier
- Créer un outil de type observatoire de l'habitat à destination des communes pour faciliter les négociations avec les opérateurs de la construction neuve

## PRENDRE EN COMPTE DES BESOINS DE CHACUN SUR UNE TEMPORALITE A L'ECHELLE D'UN DOCUMENT D'URBANISME

Pour mémoire, l'espace communautaire s'organise en trois catégories de communes :

- Le pôle urbain d'équilibre constitué par la conurbation Dombasle s/Meurthe-St Nicolas de Port-Varangéville-Rosières aux Salines qui concentre activités, services et logements locatifs
- Les communes périurbaines de la vallée du Sanon (Sommerviller et Crévic) qui ont connu des vagues de constructions neuves en individuel
- Les communes rurales, dont la rurbanisation récente a permis de maintenir un certain dynamisme au territoire notamment sur la période précédente devant une croissance en berne des communes urbaines.

Si les 4 communes urbaines ont sans surprise un poids prépondérant dans le parc de logements, il a en revanche reculé dans la production récente, au profit des autres communes périurbaines et rurales.

Cette situation reflète les tendances du marché malgré des besoins récents et avenir qui s'accroissent dans la conurbation, en raison des politiques de renouvellement urbain et de production d'habitat social.

Par ailleurs, la volonté politique du territoire souhaite, dans un souci d'un développement équilibré, maintenir une certaine cohérence entre urbain et rural.

Ces différents constats conduisent à préconiser le maintien de la production d'une offre nouvelle dans les années à venir qui doit constituer une opportunité sans faille des préconisations en matière de foncier raisonné et disponible.

A ce titre, dans le cadre des procédures de modification des documents d'urbanisme communaux pour les rendre compatibles avec le SCoT Sud 54, la mise en place des zones potentiels en 1AU dans le cadre de la période PLH (2025-2030) ne doit pas empêcher d'émettre des propositions de foncier disponible pour la période suivante sous la forme prospective. En effet, le temps d'un PLU est en moyenne d'une durée de 10 ans. En parallèle, les documents supra territoriaux devront à leur tour être révisés. Néanmoins, il est essentiel que cette proposition ne doit en aucune façon aller à l'encontre de la réglementation et des procédures. C'est pour cela que les communes doivent répondre à la condition de rendre obligatoire la notion de constructibilité effective des zones 1 AU prescrites pendant les 6 années du PLH : seule condition pour ouvrir une autre zone rendue constructible, après révision dudit document et au-delà de la période du second PLH.