



PLAN LOCAL D'URBANISME



# Saint-Nicolas de-Port

Orientations d'aménagement  
et de programmation

Vu pour être annexé à notre délibération  
du 15 décembre 2025, approuvant la  
modification n°1 du P.L.U.

Le Maire, Luc Binsinger

 **SCALEN** AGENCE DE DÉVELOPPEMENT  
DES TERRITOIRES  
NANCY SUD LORRAINE

49 boulevard d'Austrasie CS 20516 NANCY Cedex - Tél. : 03 83 17 42 00 - Fax : 03 83 17 42 20 - [www.agencescalen.fr](http://www.agencescalen.fr)

## Rappel

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est un outil créé par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 dont la portée a été précisée par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 développe leurs fonctions et modifie corrélativement leur dénomination.

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation et règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

La commune de Saint-Nicolas-de-Port a défini deux secteurs pouvant être aménagés à court terme :

- **Orientation n°1 : « Match »**
- **Orientation n°2 : « La Poncelle »**

Pour chacun de ces secteurs, la ville a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence des futures opérations avec l'urbanisation existante en termes de forme urbaine et de liaisons fonctionnelles.

Les futures opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposés, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme.

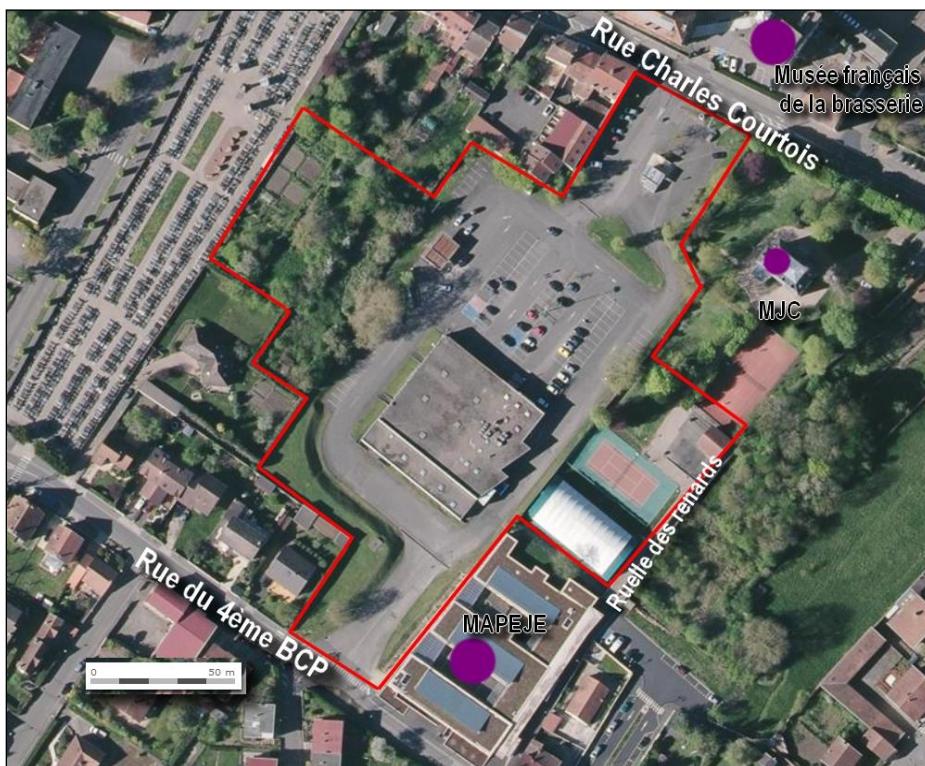
Le règlement d'urbanisme est applicable sur toutes les zones du PLU, y compris sur des secteurs concernés par des orientations d'aménagement.

## Orientation d'aménagement et de programmation numéro 1 : Le secteur « MATCH » (2,1ha)

### Le secteur dit de « MATCH »

C'est un site aujourd'hui occupé par un supermarché et des équipements sportifs mais dont la vocation devrait évoluer avec la relocalisation prochaine des équipements sportifs et du supermarché. Le secteur est aujourd'hui maîtrisé par des personnes privées.

- ⇒ Zone UC et UB le long de la rue Charles Courtois (cf plan de zonage au 1/2000<sup>e</sup>)



### Présentation du site :

Le site est situé à l'ouest du cœur médiéval de la commune, face aux anciennes brasseries et desservie par deux points d'accès formés par l'axe historique de la rue Charles Courtois au nord et la rue du 4ème BCP au sud. Le site est inséré dans le tissu urbain à l'interface entre le tissu urbain de type faubourg, qui s'est constitué autour du cœur médiéval du 16ème siècle, et les lotissements de la seconde moitié du 20ème siècle. C'est une parcelle grande et profonde, caractéristique des terrains anciennement agricoles et plus ou moins récemment urbanisées.

Le site est, à la date d'approbation du PLU, essentiellement occupé par une activité commerciale bénéficiant de l'exposition offerte par l'axe historique de la rue Charles Courtois. Le supermarché et sa station-service attenante, ses espaces de stationnement et de circulation ainsi que des tennis occupent l'essentiel du site.

La partie la plus à l'ouest vient buter contre le cimetière, elle est constituée par l'arrière des jardins des constructions situées le long des rues Courtois et du 4 ème BCP.

Le tissu urbain environnant présente des caractéristiques assez diverses :

- Au nord du site, le long de la rue Charles Courtois, les anciennes brasseries de Saint-Nicolas-de-Port, aujourd'hui Musée Français de la Brasserie, classées aux monuments historiques pour son architecture industrielle Art-Déco et ses vitraux de Jacques Grüber. Elles sont en covisibilité directe avec le site.
- A l'est le long des équipements publics avec
  - o le long de la rue Charles Courtois, la M.J.C installée dans une maison de maître et son petit parc attenant,
  - o le long de la rue du 4ème BCP, la MAPEJE (Maison de la Parentalité, de l'Enfance et de la Jeunesse) ainsi qu'un

pôle médical en constitution. « actuellement composé d'un cabinet de cardiologie et prochainement d'un cabinet de dermatologie »

- Un chemin de traverse (la ruelle de Renard) délimite le site à l'est.
- A l'ouest, le cimetière communal.

Le site présente un dénivelé de plusieurs mètres en devers depuis la rue du 4<sup>ème</sup> BCP vers la rue Charles Courtois, notamment au niveau de la rampe d'accès depuis le sud (forte déclivité). On note également une différence de niveau importante entre (2,5m au plus haut) la plate-forme où sont présents les terrains de tennis et la plate-forme du bâtiment supermarché plus la cuvette imputable au quai de chargement.

### Enjeux urbains et paysagers

Le site du « Match » est un site stratégique avec pour ambition d'accroître significativement l'attractivité du centre en imaginant un projet levier et vitrine du développement du territoire communal objectif.

Un certain nombre d'enjeux devront être pris en compte lors de la définition du projet :

- La gestion des dénivelés internes au site, notamment entre la plate-forme des tennis et du supermarché,
- La dépollution liée à la présence de la station-service,
- La gestion des interfaces avec l'habitat existant, notamment ceux présents le long de la rue Charles Courtois où les densités pourraient être les plus fortes.
- La gestion des liaisons avec les équipements publics (MAPEJE, MJC, pôle médical) et cheminement doux (ruelle des Renards) présents à proximité immédiate du site.
- La gestion des vues vers le grand paysage, notamment au sud du site offrant des perspectives sur la Basilique et les coteaux.
- L'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions en covisibilités avec les anciennes brasseries.

### Enjeux en termes d'accès et de desserte :

Il s'agit de :

- préserver le caractère perméable du site avec l'importance de la liaison nord/sud et des liaisons douces vers les équipements publics et la ruelle des Renards
- gérer le dénivelé au sud du site sur l'accès via la rue du 4<sup>ème</sup> BCP,
- permettre une desserte optimale du secteur en évitant au maximum les impasses.

### Enjeux paysagers et environnementaux:

Gestion des vues vers et depuis les parcelles existantes, notamment à l'ouest du site avec les jardins et constructions situées le long de la rue Charles Courtois.

**Dans le cadre de la future reconversion du site, des études d'aménagement devront être menées pour définir plus précisément le projet, notamment des études environnementales et géotechniques compte-tenu :**

- de la présence d'une station service sur le site, pouvant occasionner des pollutions,
- des caractéristiques topographiques du site,
- de la présence des bâtiments des anciennes brasseries, classées monument historique.

L'objectif est de définir les mesures nécessaires à prévoir pour aménager ultérieurement le site et d'estimer les coûts associés

### **Principes de desserte et espaces publics :**

**Création d'une voirie interne VL reliant la rue Charles Courtois et la rue du 4ème BCP.** Les stationnements pourront s'intégrer le long de cette voirie et avoir une dimension multifonctionnelle. **Un maillage en liaison douce est à prévoir notamment vers la MJC, la MAPEJE et le pôle médical en constitution.**

**Une desserte secondaire, préférentiellement sous forme de boucle,** est à prévoir afin de permettre l'accès au cœur du site.

### **Principes urbains & paysagers, indications programmatiques :**

**Les zones de plus forte densité devront se trouver le long de la rue Charles Courtois** où pourront se positionner de petits collectifs formant un front urbain. Des cellules commerciales en rez-de-chaussée pourront être prévues afin de compléter et renforcer l'offre commerciale de proximité. Une percée visuelle depuis le cœur d'ilot vers les bâtiments de la brasserie est à prévoir.

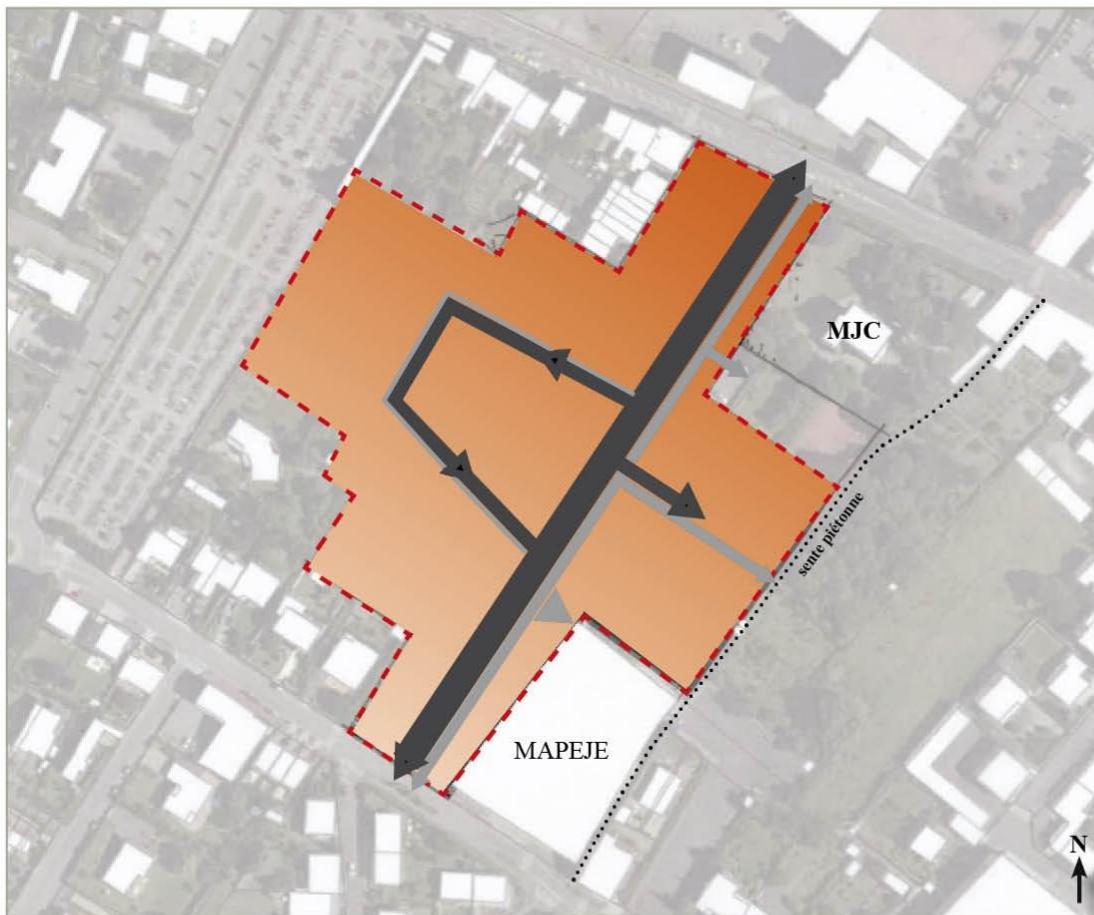
Compte-tenu de la covisibilité avec les bâtiments de l'ancienne brasserie, **un travail sur le projet architectural en lien avec le service territorial de l'architecture et du patrimoine et la commune est fortement recommandé.**

**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 l'individuel en bande. L'objectif est de préserver une bonne intégration paysagère sur ce site en déclivité notamment par rapport à la Basilique et au grand paysage.

**Des études d'aménagement devront être menées** pour définir plus précisément le projet, notamment des études environnementales et géotechniques compte-tenu :

- de la présence d'une station service sur le site, pouvant occasionner des pollutions,
- des caractéristiques topographiques du site,
- de la présence des bâtiments des anciennes brasseries, classées monument historique.

Sous réserve d'études complémentaire, ce sont au total 70 à 80 logements prévus sur 2,1 ha environ soit une quarantaine de logement à l'hectare.



## Légende :

- creation d'une voirie interne VL reliant la rue C. Courtois et la rue du 4ème BCP
- maillage de circulations douces / liaisons à créer
- périmètre de la zone

## Orientation d'aménagement et de programmation numéro 2 : Le secteur « La Poncelle »

⇒ Zone 1 AU (cf. plan de zonage au 1/2000<sup>e</sup>).



### Présentation du site :

Limitée par la voie ferrée, la route de Coyviller et l'autoroute A 33, cette portion de territoire se situe à l'extrême Sud de la partie urbanisée de la commune. La maîtrise foncière du secteur est entièrement au bénéfice d'acteurs privés.

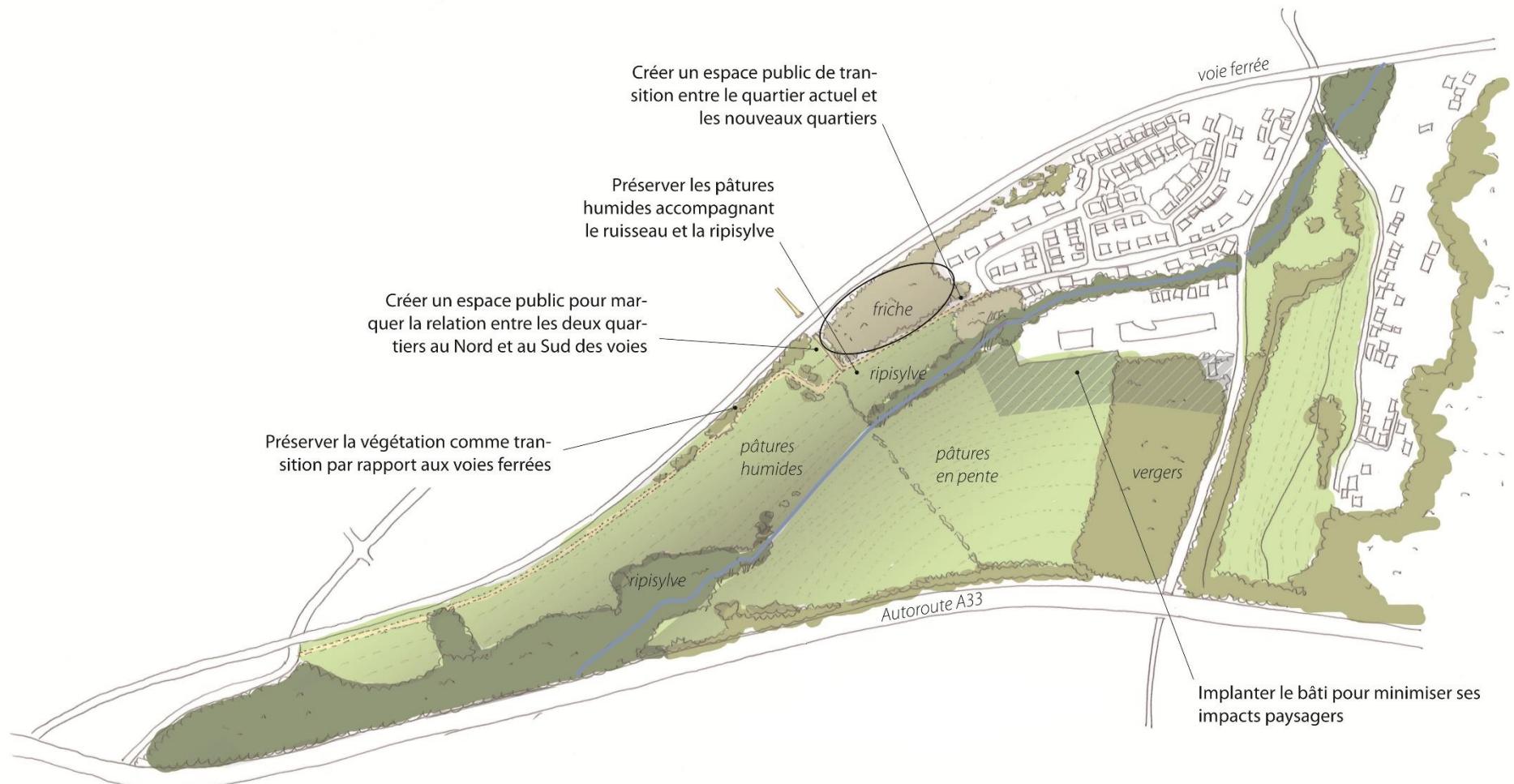
Le secteur de « la Poncelle », parcouru par le ruisseau des Prés Lallemand, témoigne encore aujourd'hui de sa vocation agricole. Les parcelles cultivées s'organisent tantôt dans la pente, sur de faibles largeurs, tantôt, après remembrements successifs, en de plus importantes surfaces agricoles.

Le collège Saint-Exupéry, en bordure de la route de Coyviller, s'affirme comme élément architectural sur trois niveaux mêlant le bois, le béton et l'acier.

Le tissu pavillonnaire s'organise alors entre le collège (au bord du ruisseau des prés Lallemand) et la voie ferrée en talus, dans un étalement progressif de maisons individuelles connectées par un réseau de rues en boucle. Les diverses extensions pavillonnaires s'étagent sur la pente sans réelle relations urbaines entre elles, dans des qualités constructives médiocres, souvent énergivores. Il s'agit plus là d'une juxtaposition de formes bâties homogènes organisées le long d'un ancien chemin rural dit « des Aulnois » qui relie la route de Coyviller à l'Avenue du Général de Gaulle.

Tantôt en contrebas le long du ruisseau dans sa partie Est, tantôt en amont le long de la voie ferrée à l'Ouest, ce chemin rural permet l'accès aux diverses parcelles agricoles et est emprunté par les promeneurs et les collégiens qui regagnent les quartiers plus au Nord de Saint-Nicolas par l'unique passage sous la voie ferrée situé au milieu du tracé du chemin, à l'endroit où celui-ci rattrape le niveau de la voie ferrée.

On note la présence d'une végétation dense qui agit comme un masque le long des deux infrastructures et le long du chemin rural sur sa partie Ouest. L'espace est séquencé au fur et à mesure de la promenade le long du chemin, et des jeux d'ouvertures fermetures permettent des vues tantôt depuis le bas, tantôt depuis le haut, sur le ruisseau qui apparaît comme l'élément linéaire repère. Le bord du ruisseau est agrémenté par des arbres ponctuels, supports d'une biodiversité préservée, qui, par leurs ports donnent une expression particulière de la ruralité à cet espace.

**Enjeux urbains et paysagers**

**Enjeux en termes d'accès et de desserte :**

Le collège Saint-Exupéry apparaît comme un pôle générateur de flux à l'échelle du quartier et dans la profusion d'espaces délaissés par le tissu pavillonnaire, peu d'espaces publics se distinguent par leurs attractivités et leurs qualités.

Seule l'aire de jeux de l'autre côté de la voie ferrée, au débouché du passage souterrain semble connecter les quartiers Nord d'habitat avec les cheminements de « la Poncelle ». L'un des enjeux est donc de confirmer cet aménagement d'espace public interquartier.

Si un réseau de cheminements piétons a été réalisé au Nord dans les quartiers pavillonnaires, aucune liaison n'a été travaillée avec les récents lotissements des Prés Lallemand. C'est pourquoi un autre enjeu réside dans un travail attentif de la transition entre les lotissements existants, les futures zones à urbaniser et le reste de la commune.

L'accessibilité des pâtures voisines restera possible via deux chemins, le premier connecté à la D1a situé à l'est du site et le second via un chemin connecté à la D115 et desservant les prairies au nord du ruisseau (voir p. 207 du rapport de présentation).

**Enjeux paysagers et environnementaux:**

**Le territoire de Saint-Nicolas-de-Port est largement grecé de contraintes liées aux risques d'inondation et d'affaissement minier et aux infrastructures. Les opportunités foncières apparaissent très limitées si l'on considère, en outre, la préservation des espaces agricoles et naturels.**

Le site de « la Poncelle » déjà repéré en secteur à urbaniser (1NA) dans le POS, **représente aujourd'hui l'unique potentiel de la commune.**

Pour cet espace qui s'étend le long de la voie ferrée et rejoint la route de Coyviller en longeant le collège, l'enjeu est d'imaginer un futur plus urbain, tout en préservant les qualités paysagères et environnementales du site.

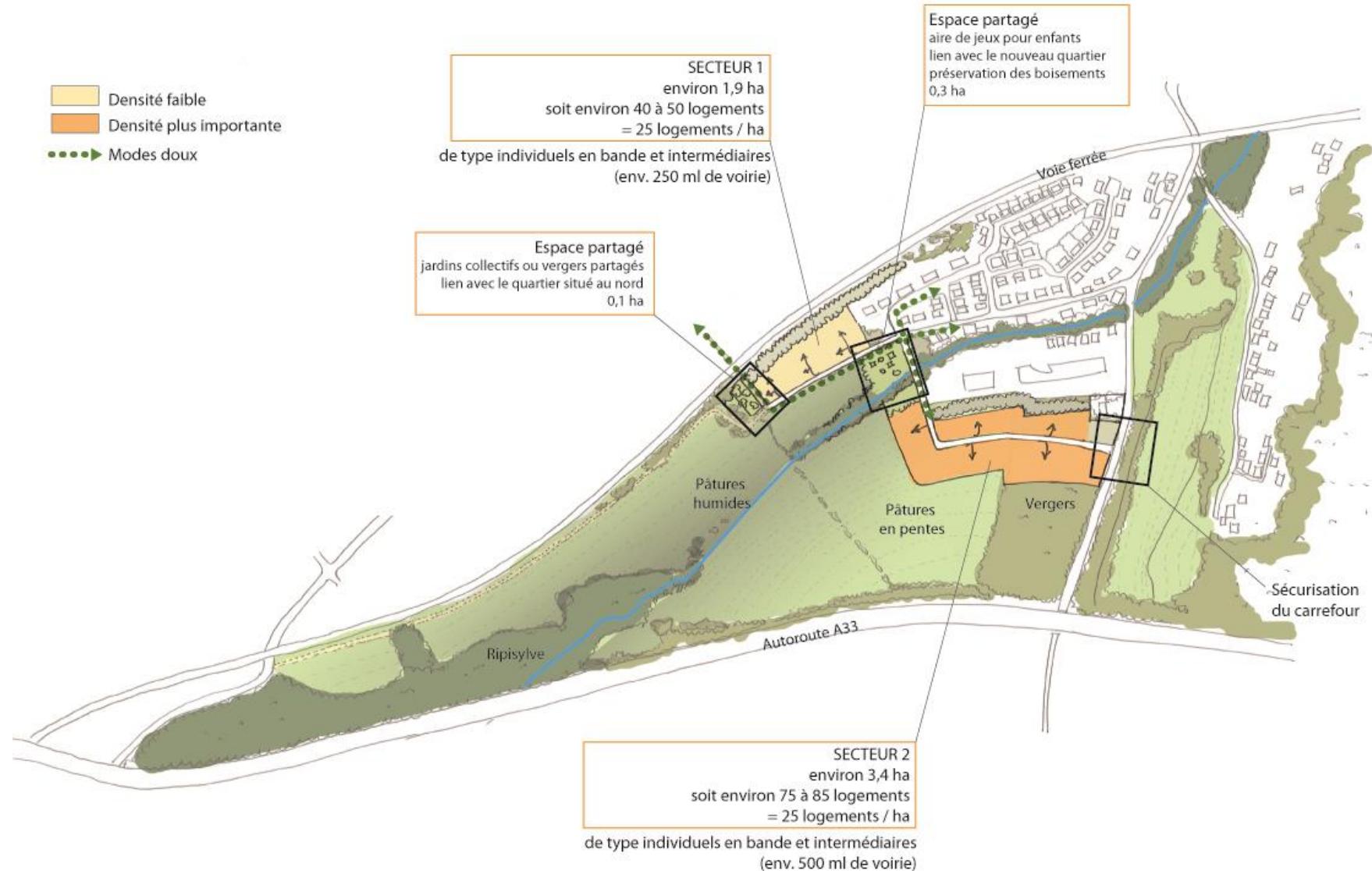
Seuls pourront être autorisés les projets d'urbanisation qui auront analysé au préalable leurs incidences sur la qualité et la fonctionnalité du réservoir de biodiversité d'intérêt S.Co.T. et qui ne remettent pas en cause son intégrité et son rôle. En cas d'incidences particulières, des mesures d'évitement, réduction ou compensation devront être mises en œuvre.

La question de la délimitation et de la superficie de la zone à urbaniser (1 AU) s'est donc posée, notamment vis à vis de l'impact des nuisances sonores générées par l'autoroute et de la nécessité d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions dans le site. Ainsi, les écrans boisés existant devraient être maintenus et développés de manière à atténuer les nuisances en bordure d'autoroute et de voie ferrée.

D'autre part, une zone située au Sud du collège (voir p4), en creux de vallée et en partie masquée par la ripisylve du ruisseau, est identifiée comme propice à une urbanisation plus dense.

Enfin est affirmé le principe de ne pas urbaniser les pâtures situées à proximité du ruisseau, de manière à conserver les fonctions agricoles en place, à préserver la faune, la flore et le paysage spécifiques des cours d'eau, et à mettre à distance les nouvelles zones à urbaniser de l'axe autoroutier.

## Orientation d'aménagement



**Principes de desserte et espaces publics :*****Desserte routière :***

La desserte routière globale du secteur est principalement assurée par la route de Coyviller (RD 1A), qui permet d'accéder directement au centre-ville. Le secteur n'est pas desservi par les transports en commun.

Dans une première phase, la desserte automobile de la nouvelle zone urbanisée sera assurée par le prolongement du chemin rural des Aulnois (dont l'amorce est figurée, par ailleurs, par l'emplacement réservé n°6).

Dans une seconde phase, une liaison doit être réalisée entre le chemin des Aulnois « prolongé » et la route de Coyviller, générant la réalisation d'un nouveau carrefour sur cette route, marquant une nouvelle entrée dans l'agglomération. Un seul franchissement du ruisseau est créé : il devra être traité de manière qualitative afin de préserver au maximum la végétation en bordure de ruisseau.

***Desserte en déplacements doux et espaces publics:***

Les voiries de desserte interne du nouveau quartier seront réalisées sous la forme de « zones de rencontre » (voir encadré). Ce type de voie priorise les déplacements doux sur les autres types de déplacement, incitant les voitures à ralentir et sécurisant ainsi le trajet des piétons et cyclistes. Cette typologie se rapproche spatialement de celle du « chemin rural » (en termes de gabarit, de simplicité d'aménagement, et de vitesse de circulation), et permet ainsi de ménager la transition entre les pâtures maintenues et, à proximité immédiate, les zones urbanisées.

Il s'agit de pouvoir favoriser au maximum les déplacements doux au sein de la zone et entre la zone, le lotissement des Près-Lallemand et le reste de la commune.

**Qu'est-ce qu'une « Zone de rencontre » ?**

(source CERTU)

Une zone de rencontre est une section (ou un ensemble de rues et d'espaces publics) à priorité piétonne : ouverte à tous les modes de circulation, les piétons peuvent s'y déplacer sur toute la largeur de la voirie en bénéficiant de la priorité sur l'ensemble des véhicules.

Pour assurer cette cohabitation de tous les usagers, la vitesse des véhicules y est limitée à 20 km/h. De plus, sauf situation exceptionnelle, toutes les chaussées y sont à double-sens pour les cyclistes. Le stationnement des véhicules n'y est autorisé que sur les emplacements matérialisés à cet effet. La zone de rencontre correspond à des espaces publics où l'on souhaite favoriser les activités urbaines et la mixité des usages sans pour autant s'affranchir du trafic motorisé : rues résidentielles, quartiers historiques, places, sorties d'écoles, rues commerçantes, etc.

Une liaison douce doit être confortée selon le trajet emprunté par les élèves vers le collège, au niveau du franchissement souterrain de la voie ferré, jusqu'à la rue Anne Fériet. Un espace public pourrait venir marquer cette connexion entre les deux quartiers : on imagine des vergers associatifs ou des jardins familiaux partagés, supports au développement d'une vie de quartier et permettant aux familles logées dans les immeubles collectifs de pouvoir cultiver, si elles le désirent, un lopin de terre.

### Principes urbains & paysagers, indications programmatiques :

#### **Secteur 1 :**

Comme énoncé dans les enjeux, il s'agit de préserver les espaces agricoles situés à proximité immédiate du ruisseau et de concentrer l'urbanisation à l'Ouest, sur la pente située entre la voie de chemin de fer et le chemin rural. Cette situation permet d'offrir une orientation Sud aux habitations, ainsi qu'une large vue sur les espaces naturels.

Sans prétendre atteindre les densités du centre historique de la ville, qui ne sont d'ailleurs pas souhaitables à cet endroit de par la situation paysagère du lieu, il convient d'imaginer de nouvelles typologies d'habitat, plus compactes, qui permettent à la fois de rentabiliser les travaux de réseaux et de diminuer l'impact en surface de la zone AU sur le patrimoine paysager et agricole.

Les constructions pourront donc s'établir en double front, de manière à investir les arrières de parcelles. De larges terrasses donnant sur la vallée pourront constituer une alternative au jardin pour les logements intermédiaires, les toitures plates devront être végétalisées. Des perméabilités visuelles devront donc être conservées, de manière à permettre à chacun de bénéficier du panorama.

Afin de préserver l'identité de ce site niché dans un écrin de verdure, les arbres remarquables ainsi que les écrans boisés longeant la voie ferrée doivent être conservés et plantés.

Les emplacements de stationnement sont gérés en intérieur de parcelle, et devront être au maximum intégrés dans la pente. Des emplacements visiteurs pourront être prévus ponctuellement, à proximité des espaces publics fédérateurs et des carrefours.

<b>Secteur 1 : zone 1 AU</b>	
Superficie foncière	1,9 hectare
Voirie à réaliser	250 m linéaires
Logements créés	40 à 50
Ratio et typologie	Intermédiaires et individuels groupés
Densité moyenne de logements sur le secteur	25 logements par hectare

#### **Secteur 2 :**

Située à l'Est, en contrebas de la colline et à proximité immédiate du collège, cette dernière zone à urbaniser présentera une mixité d'habitat, du logement intermédiaire au logement individuel en bande. Son impact paysager sera réduit par la présence de l'écran vert que constitue la ripisylve du ruisseau et qui doit donc être préservé. Conformément à la règle graphique du PLU, les constructions s'implanteront en recul du ruisseau.

Une interface végétale est également à prévoir entre la zone et le collège pour maintenir des intimités visuelles et acoustiques.

La connexion qu'elle suscite avec le chemin des Aulnois permet d'imaginer la création d'un grand espace public central au sein du quartier, aménagé sous les arbres et mettant en valeur la présence du ruisseau.

Une attention particulière devra être portée à la qualité de la limite avec les pâtures et les vergers subsistant au Sud de cette zone.

<b>Secteur 2 : zone 1 AU</b>	
Superficie foncière	3,4 hectares
Voirie à réaliser	500 m linéaires
Logements créés	75 à 85 logements
Ratio et typologie	Intermédiaires et individuels groupés
Densité moyenne de logements sur le secteur	25 logements par hectare

**Synthèse :**

<b>Sur les 2 tranches</b>	
Superficie foncière	5,3 ha
Voirie à réaliser	750 m linéaires
Logements créés	115 à 145 logements
Densité moyenne de logements sur le secteur	25 logements par hectare