



PLAN LOCAL D'URBANISME



Saint-Nicolas *de-Port*

Projet d'Aménagement
et de Développement Durable

Approbation
Mars 2017

 **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

RAPPEL SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD est un document intégré dans les PLU, suite à la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) du 13 Décembre 2000. Suite aux "Grenelles de l'Environnement 1 et 2" (Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme), il définit les orientations générales des politiques d'aménagements, d'équipements, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

1- L'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.

2- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et

services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

3- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Au niveau local, le PLU est donc un instrument transversal qui permet d'agir sur plusieurs de ces thèmes.

L'essentiel des orientations du PADD, ont trait à l'aménagement de la ville, car il s'agit d'un document d'urbanisme. C'est pourquoi, il intègre les orientations issues des réflexions liées, aux déplacements, au logement, au développement durable, à l'environnement ayant un impact urbain et qui concernent l'évolution de l'occupation des sols.

La mise en œuvre des politiques globales liées aux déplacements, aux logements, à l'environnement renvoie à d'autres actions et fait l'objet d'autres documents (Programme Local de l'Habitat, Plans de Déplacements Urbains) qui sont néanmoins compatibles avec le PLU.

Essentiellement implantée en rive gauche de la Meurthe, la commune de Saint-Nicolas-de-Port profite d'une situation géographique de qualité. Elle se situe entre les agglomérations de Nancy à 12 km et de Lunéville à 15 km.

Urbanisé à 30 %, son territoire prend place entre les grands espaces naturels définis par les plaines de Meurthe à l'Est et au Nord, les paysages vallonnés du Haut d'Armont au sud-est et les terres agricoles du plateau du Vermois à l'ouest et au Sud.

1. LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE DE SAINT-NICOLAS-DE-PORT

► Une identification à un patrimoine historique majeur :

L'histoire apparaît particulièrement présente sur le territoire de Saint-Nicolas-de-Port en raison d'un patrimoine architectural remarquable. La Basilique en constitue le monument le plus emblématique et contribue largement au rayonnement de la commune. Autour de cet édifice central s'est développé un tissu urbain dense présentant à divers degrés des qualités en matière de patrimoine architectural.

Saint-Nicolas-de-Port a, pendant longtemps, été au centre du développement du bassin d'emploi du Sel et du Vermois, comme pôle d'attraction culturel, administratif et industriel. Progressivement, les mutations industrielles - avec, notamment, la disparition de l'industrie textile locale - ont concentré les activités sur les communes voisines de Dombasle-sur-Meurthe et Varangéville.

Aujourd'hui, le patrimoine industriel est encore perceptible : on le retrouve le long du canal des filatures, sur le site du Champy mais également à travers les bâtiments du musée de la Brasserie et les anciens bâtiments de l'usine Vauconssant aujourd'hui réhabilités en logements.

► Une commune bien équipée où prédomine aujourd'hui la fonction résidentielle :

En termes de développement, la commune de Saint-Nicolas-de-Port a connu une importante phase d'expansion urbaine à partir de 1960 et a vu l'édification de nombreuses zones pavillonnaires. Cette phase de croissance s'est poursuivie jusque dans les années 1990, témoignant de l'attractivité résidentielle de la commune. Après une phase de décroissance démographique dans les années 1990, Saint-Nicolas-de-Port retrouve une certaine attractivité depuis le début des années 2000 avec une progression du nombre d'habitants et ce malgré un contexte régional faiblement dynamique. La reprise de la progression de la population s'accompagne d'un important vieillissement démographique.

Le développement pavillonnaire et l'accueil de populations au mode de vie plus urbain a contribué à définir le caractère résidentiel de Saint-Nicolas-de-Port. Les nombreux services et équipements présents sur la commune participent à son attractivité résidentielle. Jusqu'ici dispersés et ponctuellement situés dans des secteurs soumis à risques, grevant ainsi leur développement, la commune met actuellement en œuvre un programme de redéploiement et de mutualisation de ces derniers autour de pôles bien identifiés (MAPEJE, PAC, tennis et espace sportif mutualisé).

► Des réserves foncières limitées par un territoire contraint :

Le développement pavillonnaire qu'a connu la commune, très consommateur d'espace, les contraintes topographiques du territoire communal ainsi que la présence d'espaces naturels de qualités réduisent d'autant plus les capacités d'extension du tissu urbain.

Par ailleurs, les réserves foncières sont réduites du fait de l'existence de risques naturels et industriels auxquels est soumis le territoire portois. En effet, les risques d'inondations ainsi que les zones de mouvements de terrains dus à la dissolution du sel concernent des surfaces importantes et restreignent les possibilités d'urbanisation de la commune.

► **Un patrimoine paysager remarquable, des espaces naturels diversifiés :**

Située à la transition entre le Saintois et la vallée de la Meurthe, la commune de Saint-Nicolas-de-Port bénéficie, malgré un ban communal peu étendu, d'une certaine diversité paysagère et naturelle.

La vallée de la Meurthe, le vallon du petit Rhône, les coteaux du Haut d'Armont, les espaces agricoles du Vermois, les anciens vergers résiduels en milieu urbain contribuent à la qualité et à la diversité des milieux naturels sur la commune.

Cette diversité des milieux se traduit dans la variété et la richesse des paysages entre vastes ouvertures paysagères sur les plaines agricoles du Vermois, le confinement du vallon du petit Rhône, les perspectives remarquables sur la Basilique depuis le coteau du Haut d'Armont et diverses entrées de villes, les paysages industriels le long du canal et de la Meurthe...

► **Un fonctionnement urbain marqué par des difficultés de circulation :**

La commune de Saint-Nicolas-de-Port bénéficie d'une desserte de qualité liée à la proximité de l'échangeur avec l'autoroute A330.

Toutefois, son centre-ville, du fait de la convergence de trafics routiers denses sur un réseau de voiries étroit (caractéristiques médiévales), connaît d'importantes difficultés de circulation et de stationnement.

La réalisation d'une voie de contournement initiée depuis de nombreuses années devrait permettre de soulager la traversée de la commune et contribuer à l'engagement de la revalorisation des espaces publics.

► **Une économie qui se tertiarise :**

Depuis le Moyen-âge, Saint-Nicolas-de-Port a toujours su conserver une tradition commerciale, en contraste avec les autres villes de la Vallée de la Meurthe, très industrialisée.

Au niveau économique, Saint-Nicolas-de-Port a vu se développer un important tissu artisanal et tertiaire, en contrepartie de la fermeture progressive de ses entreprises industrielles.

Cette vocation s'affirme aujourd'hui grâce au projet de redynamisation de la zone du Champy enclenché par la commune via l'installation sur d'anciennes friches d'un pôle artistique, culturel et sportif et la création d'un espace dédié au tennis et au tir. La requalification des anciens entrepôts pétroliers est également en marche avec l'installation prochaine de commerces sur le secteur.

2. LES ENJEUX

1. Le redéploiement de l'attractivité économique de Saint-Nicolas-de-Port

Si la commune de Saint-Nicolas-de-Port a retrouvé la voie d'un renouveau économique à travers le développement des activités tertiaires, le passé industriel portois reste toutefois très présent, tant dans les espaces centraux qu'aux abords de la ville (zone du Champy, canal des filatures, sites des anciens entrepôts pétroliers). Certains de ces sites sont en cours de reconversion ; d'autres sont en attente d'évolution et de valorisation.

Malgré la reconversion en cours du Champy, à travers la mise en œuvre d'un pôle artistique et culturel et d'un pôle sportif, le paysage est encore marqué par la présence de l'importante friche des anciennes filatures qui nuit à l'image de la commune.

Au sortir de l'autoroute A330, le site des anciens établissements pétroliers de Nancy est quant à lui en phase de requalification avec l'arrivée prochaine de commerces qui devrait renforcer l'attractivité commerciale de la commune.

Ces reconversions offrent à la commune la possibilité d'afficher une véritable façade économique et de se positionner comme pôle d'activités complémentaires, entre les agglomérations de Nancy et de Lunéville, tout en garantissant son équilibre commercial.

Dans ce contexte de redéploiement de l'activité économique, il paraît nécessaire de veiller à la pérennité du commerce en centre ville, élément majeur de l'équilibre communal et de l'attractivité du centre historique.

2. La mise en valeur et la protection d'un environnement naturel et patrimonial

La commune de Saint-Nicolas-de-Port concentre de nombreux éléments de patrimoine, qu'ils soient architecturaux (la Basilique, les monuments du centre ancien), industriels, naturels (patrimoine lié à l'eau, les plaines agricoles, les coteaux...) et paysagers. Ils présentent un intérêt majeur pour l'identité et la richesse de la commune. Si cette qualité urbaine exceptionnelle est aujourd'hui protégée, se pose aujourd'hui la question du tourisme et de la valorisation de ce patrimoine à travers une politique de requalification urbaine.

La valorisation des paysages et notamment des entrées de ville, marquées par de nombreuses vues sur les bâtiments emblématiques de la commune (Basilique, musée de la Brasserie...), pourrait améliorer le cadre de vie des habitants et conforter le rayonnement de la commune.

Les espaces agricoles, le coteau et le patrimoine lié à l'eau participent à la biodiversité et donc à la qualité des milieux communaux. Ils méritent d'être préservés, notamment de l'urbanisation.

3. Le développement de la commune dans un contexte de réserves foncières limitées

Le territoire de Saint-Nicolas-de-Port est concerné à la fois par plusieurs types de risques et par des espaces naturels de qualité qui affectent et limitent significativement ses possibilités de développement urbain.

La commune est à la fois concernée par des risques d'inondations liés à la Meurthe ainsi que par des risques d'affaissements et de mouvements de terrain dus à la dissolution du sel. D'autre part, un certain nombre de secteurs présentent des qualités environnementales et paysagères indéniables qu'il convient de préserver. Le PLU intègre ces différents risques et en tient compte dans la définition des possibilités de développement de la commune. Cette prise en compte constitue un enjeu d'autant plus important que certains secteurs urbanisés sont concernés par des risques d'affaissements de terrain dus à la dissolution du sel qui ont déjà conduit à la démolition d'une partie du lotissement de Malval et par la relocalisation d'équipements communaux.

Il prend également en compte les richesses écologiques en préservant au maximum de l'urbanisation les espaces concernés par une plus grande richesse environnementale.

Ces différents éléments imposent une réflexion sur les possibilités de développement de la commune via la densification de son tissu urbain, sur la mutation des espaces bâtis, sur les secteurs à ouvrir à l'urbanisation au regard des ambitions démographiques, des équipements et services et du développement économique.

4. La réponse aux besoins en logement tout en préservant la qualité des zones d'habitat et la protection des espaces naturels et agricoles.

Afin de pallier la perte de dynamisme démographique, d'anticiper le vieillissement, attirer les populations plus jeunes, la commune souhaite proposer une offre d'habitat adaptée et de qualité correspondant aux

moyens et aux besoins de la population, tout en confortant son cadre de vie et protégeant ses espaces naturels et agricoles.

Des solutions pour la création de ces nouveaux logements sont à trouver grâce à des opérations de renouvellement urbain et de densification, ainsi que par l'urbanisation en extension des réserves foncières résiduelles. Dans un contexte urbain marqué par une offre foncière limitée et la présence d'un patrimoine de qualité, apparaît l'enjeu qualitatif d'une densité maîtrisée et de la qualité environnementale et architecturale des projets.

3. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

Pour répondre à ces enjeux, la commune a défini cinq orientations générales d'aménagement qui ont guidé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

1. Préserver l'environnement naturel et les grands paysages

Le ban communal Portois n'est urbanisé qu'à 30% et comporte donc de nombreuses surfaces naturelles. Celles-ci sont de natures diverses : la vallée de la Meurthe, la vallée du petit Rhône, les boisements de côte, avec le Haut d'Armont, la plaine agricole du Vermois.

L'ensemble de ce patrimoine doit être préservé et valorisé afin de répondre aux objectifs de développement durable et de qualité du cadre de vie. De plus, à l'heure d'une concurrence accrue entre les territoires, l'environnement et la place de la nature en ville constituent un atout déterminant pour l'attractivité résidentielle.

Ainsi, sur le territoire portois, il ressort que si certaines entités naturelles doivent être préservées et valorisées dans le respect de leurs

spécificités et de leurs qualités, d'autres peuvent constituer le support de développement dans un contexte de réserves foncières limitées.

Protéger les richesses écologiques

Les réservoirs de biodiversité terrestre d'intérêt national (ZNIEFF Vallée de la Meurthe) ainsi que le réservoir d'intérêt SCoT situé sur le Haut d'Armont et constitué de vergers et boisements sont protégés dans le PLU par un classement en zone naturelle forêt.

Les corridors d'intérêt local situés entre les boisements et le ruisseau du petit Rhône sont en grande partie protégés dans le PLU par un classement en zone naturelle.

Les grands ensembles de nature ordinaire, formés par les massifs forestiers, sont protégés dans le PLU, par le classement en zone naturelle forêt.

La préservation des espaces verts dans les zones urbanisées

La commune souhaite préserver le caractère paysager des zones urbanisées en conservant jardins et quelques espaces interstitiels qui caractérisent encore la commune. Ces espaces verts créent des ruptures dans un tissu urbain et participent à la définition d'une qualité du cadre de vie et à une certaine identité patrimoniale de la commune. Des aménagements d'espaces dédiés au tourisme vert sont également prévus en requalifiant des secteurs en friches en espaces verts dédiés à la nature, la marche et au sport (site de l'arboretum).

Traiter qualitativement les franges urbaines

L'objectif est d'inscrire en zone naturelle, lorsque cela est possible, les espaces naturels situés à l'interface des zones bâties et des secteurs naturels, afin de préserver des espaces tampons. Le projet de « circuit touristique - zone de loisirs de l'arboretum » vise à requalifier plusieurs

sites situés sur la frange ouest de la ville pour en faire un espace de pratique sportive, de loisirs et de découverte de la nature.

Il s'agit également de pouvoir assurer, via des règles, l'insertion des constructions nouvelles respectueuses des paysages dans les secteurs de franges destinés à être urbanisés et de préserver les espaces naturels situés le long des cours d'eau, notamment dans la vallée du petit Rhône en s'assurant d'un espace tampon entre les secteurs urbanisés et la rivière.

Préserver les cônes de vue emblématiques

Il s'agit de préserver les principales perspectives paysagères de la commune, notamment sur la plaine du Vermois depuis l'entrée de ville par la RD71, depuis le coteau du Haut d'Armont sur la basilique, depuis la D1 sur les prairies situées le long de la Meurthe.

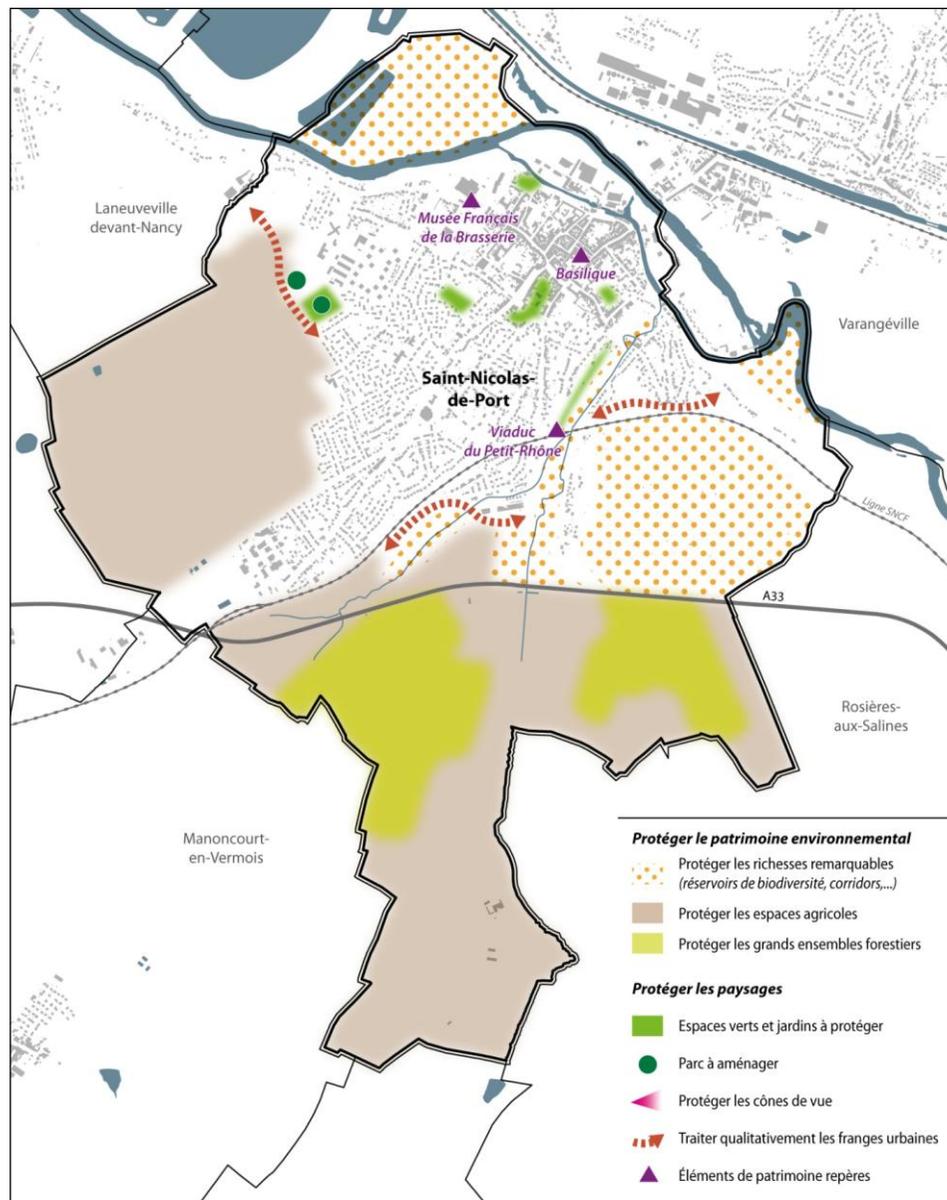
Préserver la population des zones à risques

La population est préservée des zones à risques présentées dans les Plans de Prévention des Risques. La réalisation de nouvelles constructions ou d'opérations dans ces secteurs est adaptée à la réglementation en vigueur dans les PPR.

Valoriser les entrées de ville

L'objectif est de valoriser ou de requalifier les abords et le patrimoine de la commune présent le long des principaux axes pénétrant la commune, notamment la valorisation des entrées ville via le traitement des friches.

Préserver l'environnement naturel et les grands paysages



2. Programmer une offre en logement diversifiée et adaptée dans un contexte urbain contraint par un foncier rare

La ville de Saint-Nicolas-de-Port comptait 7677 habitants au recensement INSEE de 2013.

Les objectifs démographiques de Saint-Nicolas-de-Port pour la période 2013-2020 sont déterminés par le prolongement dans la tendance SCoT, à savoir un accroissement moyen de 0,42% par an, en cohérence avec les objectifs du SCoT Sud 54, objectifs définis à l'échelle intercommunale et reportés au prorata à l'échelle communale.

Ainsi, la population estimée en 2026 est d'environ 8000 habitants (+0,42% par an), soit une augmentation de 400 à 500 habitants.

Ce choix permet de maintenir un rythme de construction plus dynamique, d'envisager un rééquilibrage démographique par un flux migratoire positif et de limiter le vieillissement de la population par l'arrivée de jeunes actifs.

La définition d'une politique résidentielle correspondant aux objectifs démographiques à l'échelle intercommunale

Répondre aux besoins en logements

Pour la commune de Saint-Nicolas-de-Port, la répartition territoriale des objectifs de production de logements inscrite dans le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Sel et du Vermois est en cohérence avec les objectifs du SCoTSud54 (541 logements) définis sur la période 2013-2026. La répartition territoriale effectuée dans le cadre du PLH tient compte pour chaque commune du poids démographique en 2011 et des potentialités de développement identifiées.

Avec une approbation du PLU en février 2017 l'objectif 2017-2026 est révisé à 480 logements (541 logements moins 4 années de production¹), dont 273 programmés par le PLH sur les 6 années de la durée exécutoire du document (2017 et 2022). 206 logements sont prévus entre 2022 et 2026.

La répartition de la production de logements doit notamment contribuer à :

- Consolider les villes et les bourgs dans leurs fonctions d'équipements et de services,
- Rapprocher l'habitat et l'emploi,
- Renforcer les secteurs desservis par les transports collectifs,
- Donner la priorité aux opportunités de renouvellement,
- Préserver l'armature verte, les ressources naturelles, la santé et le bien-être des habitants (prise en compte des risques et des nuisances, de la capacité en alimentation en eau potable et en assainissement)

Ces principes directeurs sont respectés mais se heurtent à des difficultés liées au foncier difficilement mobilisable à court terme au sein des enveloppes urbaines, à la difficile résorption de la vacance due à des situations complexes face auxquelles la collectivité peut difficilement agir (concentration dans les centre-bourg, précarité des propriétaires), aux risques naturels et miniers, aux périmètres de monument historique. Pour la commune de Saint-Nicolas-de-Port, la part de logement produit en renouvellement se situe à un peu plus de 75 % (11 hectares) et la part de logement produit en extension à 25 % environ (soit 5 hectares).

¹ Données Sit@del pour 2013 à 2015 et moyenne SCoT pour 2016

La promotion d'une offre de logements répondant aux besoins de la population portoise et aux nouveaux arrivants.

Proposer une offre attractive et diversifiée en logements en tenant compte du parcours résidentiel

Dans le cadre d'un projet urbain cohérent, et respectant les contraintes des opérations d'aménagement financièrement équilibrées, la ville de Saint-Nicolas-de-Port propose un projet communal constitué de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Le souhait est de densifier autant que possible l'enveloppe urbaine dans un contexte foncier fortement contraint par les risques et dans un objectif de réduction de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, tout en ayant conscience des difficultés engendrées par ce choix (rétention foncière, difficulté de traiter une friche industrielle, etc.).

Il s'agit de zones mutables destinées à être requalifiées (secteur « Match »...) mais aussi des programmes urbains sur des parcelles non bâties dans l'enveloppe urbaine; d'autres sont de nouvelles extensions urbaines (secteur « La Poncelle »).

En accord avec le PLH de la Communauté de Communes du Sel & Vermois, ces opérations d'aménagement doivent promouvoir la mixité.

Lutter contre la vétusté des logements et contre l'habitat insalubre et indigne pour renforcer l'attractivité du centre bourg

Il s'agit de valoriser le patrimoine bâti et l'environnement urbain, de traiter les situations d'habitat indigne et de réduire les charges énergétiques des ménages dans le parc privé et social.

Ceci passe par la nécessité de poursuivre et renforcer les actions dans le cadre de l'OPAH, de mobiliser des outils coercitifs pour les noyaux durs,

et de s'appuyer sur l'EPFL qui accompagne les collectivités portant un projet concourant à la revitalisation de ces centres bourgs et de leurs territoires.

Accompagner les ménages par une politique de sensibilisation, d'incitation et d'aides financières à la réhabilitation des logements anciens

Accompagner l'arrivée des nouveaux ménages d'une offre de services et d'équipements à la population répondant aux nouveaux besoins.

L'offre en équipements et en services est riche. La ville de Saint-Nicolas-de-Port ne souhaite pas augmenter son offre mais poursuivre les efforts engagés de renouvellement et d'adaptation de l'offre pour répondre aux nouveaux besoins

Inscrire la ville dans une démarche de développement durable

Il s'agit de produire des opérations privées de qualité et économe en foncier. Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement et dans les paysages naturels et urbains.

Optimiser les implantations et les conceptions dans un objectif d'économie d'énergie.

Une modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Limitée dans son développement par de nombreux risques et la présence d'espaces naturels et agricoles à préserver, Saint-Nicolas-de-Port doit se tourner vers les terrains en friches ou mutables pour envisager son futur développement.

Le développement résidentiel projeté principalement dans l'enveloppe urbaine

Une fine analyse des potentialités foncières fait apparaître un potentiel d'environ 21 hectares, dans l'enveloppe urbaine de 2015. Ce potentiel de 21 hectares ne sera pas entièrement mobilisable, en raison de difficultés inhérentes à la rétention foncière, à l'accessibilité et à leur valeur environnementale de ces espaces, de fait un peu plus de 10 hectares semblent mobilisables pour accueillir des projets sur la durée du PLU. Ces espaces constituent de véritables potentiels de développement résidentiel qu'il convient de traiter qualitativement.

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 sont programmées. Elles représentent une consommation foncière de 8 hectares.

Des formes urbaines adaptées au tissu urbain et aux objectifs de densité du SCoTSud54

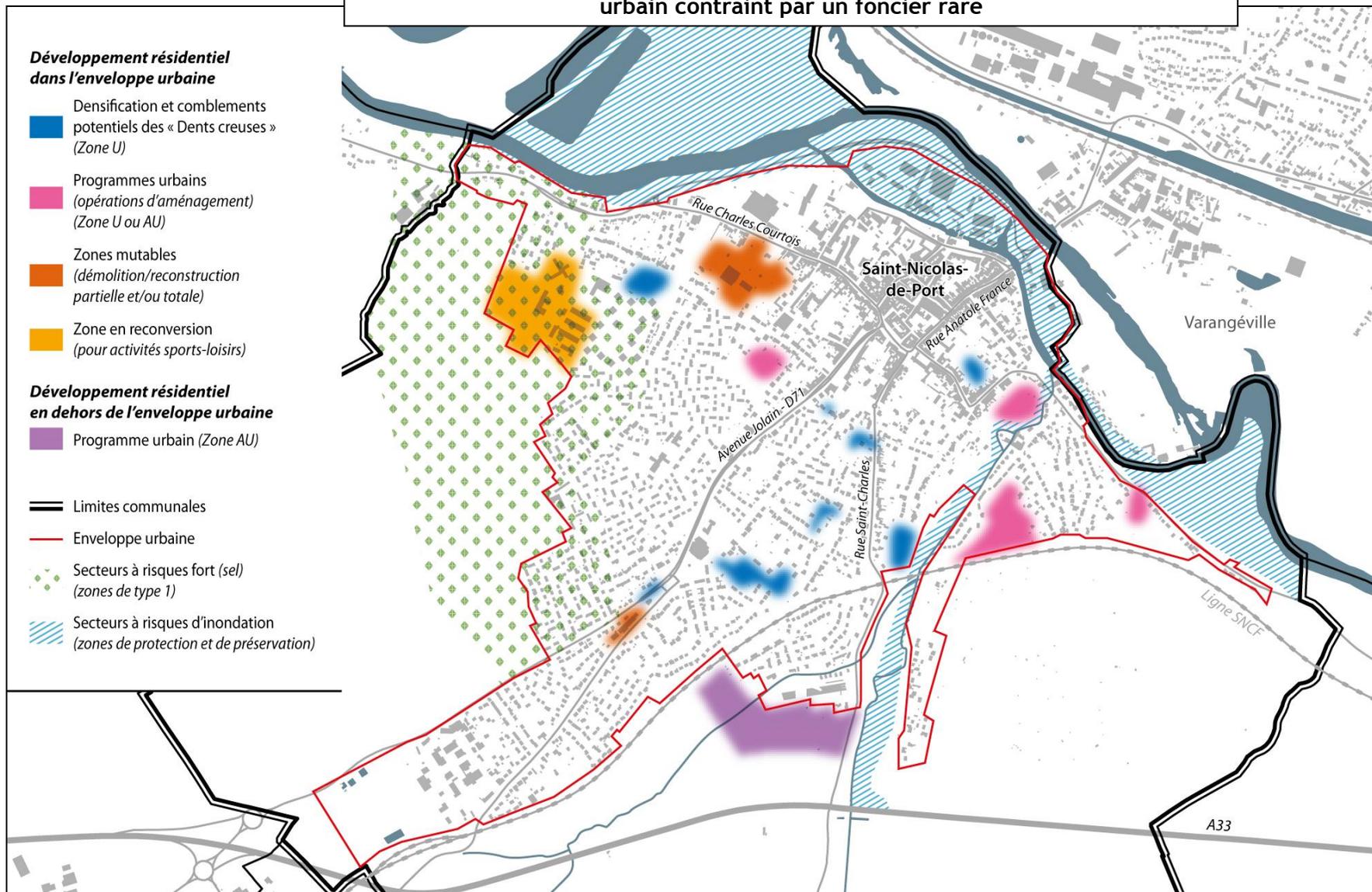
Une variété des formes urbaines et de la taille des logements sera recherchée dans les nouvelles opérations d'aménagement résidentiel pour atteindre une densité moyenne minimale à l'échelle de la commune dans le respect des prescriptions du SCoTSud54.

L'objectif d'une densité minimum de 35 logements à l'hectare en renouvellement urbain sera au maximum respecté, notamment sur les secteurs proches du centre. Cet objectif pourrait cependant être en deca des 35 logements à l'hectare sur les potentialités de petite taille intégrées dans un tissu urbain caractérisé par l'habitat individuel moyennement dense.

La proximité du centre historique et de bâtiments emblématiques de la commune nécessite une qualité architecturale et environnementale des projets.

Certaines de ces potentialités seront étudiées plus particulièrement dans le cadre d'orientations programmatiques d'aménagement notamment le secteur de la « Poncelette » et du « Match ».

Programmer une offre en logement diversifiée et adaptée dans un contexte urbain contraint par un foncier rare



3. Valoriser le centre-ville et renforcer son attractivité

Les qualités architecturales et patrimoniales du centre historique de Saint-Nicolas-de-Port sont indéniables : outre la Basilique qui est l'un des témoins de la période médiévale, le centre comprend d'autres éléments patrimoniaux de qualité : les constructions du XVIIe et du XVIIIe siècle, quelques vestiges plus anciens ainsi que l'actuel hôtel de ville.

La commune souhaite renforcer ces caractéristiques patrimoniales qui sont porteuses d'une identité et qui contribuent à son rayonnement.

Poursuivre la valorisation du cœur historique

Cet espace délimité par les rues Anatole France, Bonnardel et la place de la République, doit être protégé par un règlement d'urbanisme adapté à ses spécificités patrimoniales. L'objectif de la commune est de mettre en exergue le caractère médiéval de ce quartier tout en engageant une amélioration des espaces publics.

Ces principes d'actions incluent le souhait d'une mise en relation urbaine entre le futur parking Brudchoux et la Basilique.

Améliorer l'organisation des déplacements

La valorisation de cet héritage prestigieux sera renforcée avec la réalisation du contournement de la commune, qui permettra de limiter les inconvénients liés à une circulation trop intense.

Face aux problèmes de stationnement, la commune s'est engagée dans un projet de parking paysager sur le secteur Brudchoux facilitant l'accès aux commerces de la rue Anatole France et l'accès à la Basilique.

Renforcer l'attractivité du centre historique via le redéploiement d'équipements et le traitement d'espaces publics

La commune souhaite s'appuyer en partie sur la reconquête des délaissés urbains (friches, dents creuses) relevés à proximité immédiate du cœur de ville, afin d'y implanter des équipements, du stationnement et de réfléchir à l'aménagement de nouveaux espaces.

À ce titre, la commune met actuellement en œuvre un programme de redéploiement d'équipements, situés encore récemment pour la plupart d'entre eux dans des secteurs soumis à des risques, et nécessitant d'importants travaux de rénovation. La création d'un pôle artistique et culturel et d'un pôle sportif dans la zone du Champy participent à cette dynamique. Sa proximité immédiate avec le centre historique contribuera à poursuivre la valorisation du secteur.

Des réflexions sont en cours afin de déplacer le marché actuel, place des Droits de l'Homme, vers le secteur Brudchoux, afin d'y aménager un espace urbain regroupant éventuellement le marché, un parking et des aménagements paysagers.

Valoriser le centre-ville et renforcer son attractivité



4. Accompagner l'émergence de nouveaux espaces d'attractivité économique en préservant l'équilibre commercial de la commune

Après une période de déclin des activités industrielles, Saint-Nicolas-de-Port a vu se développer un tissu économique à forte dominante tertiaire constitué principalement de petites entreprises. La commune souhaite mettre en œuvre les conditions permettant de poursuivre la redynamisation en cours du tissu économique et commercial.

Poursuivre la redynamisation de la zone du Champy

Le déficit d'image et le peu d'attractivité de la zone du Champy s'est longtemps illustré par les friches présentes sur la zone. La commune tente de relancer une dynamique sur la zone via la requalification d'une friche par la création d'un pôle artistique et culturel et d'un pôle sportif.

Des actions de requalification restent encore à mettre en œuvre, notamment sur la friche des anciennes filatures. Leurs définitions exigent de prendre en compte les contraintes particulières qui pèsent sur cette zone, notamment les risques d'inondations et la vétusté des bâtiments et des infrastructures.

Accompagner l'émergence du pôle commercial des Portes de Saint-Nicolas-de-Port

Les terrains des anciens entrepôts pétroliers de Nancy, propriété vendues par la collectivité, se situent au sud-ouest de la commune au sortir de l'autoroute A33. La position stratégique du secteur a permis de faire émerger un projet commercial qui permettra de renforcer le dynamisme économique et l'attractivité de la commune. Il s'agit de bien accompagner l'émergence de ce pôle en termes de desserte et de services.

Conforter l'offre commerciale du centre historique

L'activité commerciale de centre-ville est relativement importante à Saint-Nicolas-de-Port. Elle participe à l'attractivité et au dynamisme de la commune. Il s'agit de limiter la réaffectation de cellules commerciales non occupées, et de permettre le développement d'une offre commerciale de proximité.

Accompagner l'émergence de nouveaux espaces d'attractivité économique en préservant l'équilibre commercial de la commune

