

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.