

Cahier technique N°9

ville de Nancy,

www.nancy.fr

Les documents d'urbanisme

[Le Schéma de cohérence territoriale](#)

[Le Plan local d'urbanisme](#)

[Les Zones d'aménagement concerté](#)

[Les Lotissements](#)

[Le Secteur sauvegardé](#)

Introduction

L'urbanisme est une discipline qui recouvre notamment l'action d'urbaniser, l'organisation de la ville et de ses territoires. Depuis la décentralisation, l'urbanisme est l'une des principales compétences qui a été transférée aux communes et à leurs regroupements.

De ce fait, l'ensemble des règles relatives aux divers projets de construction et d'aménagement sont adoptés par les collectivités.

La ville s'est donc progressivement dotée des différents outils qui fondent la réglementation d'urbanisme. La ville de Nancy possède un patrimoine architectural riche et diversifié, ce qui implique l'existence de régimes dérogatoires plus protecteurs. Il en résulte que les règles applicables varient selon la localisation de l'immeuble. Ces règles se trouvent comprises dans différents documents.

Ce guide a pour vocation de sensibiliser sur la réglementation d'urbanisme. Il cherche à présenter les différents types de normes qui s'appliquent, expliquer leurs raisons d'être et donner leurs principales caractéristiques.

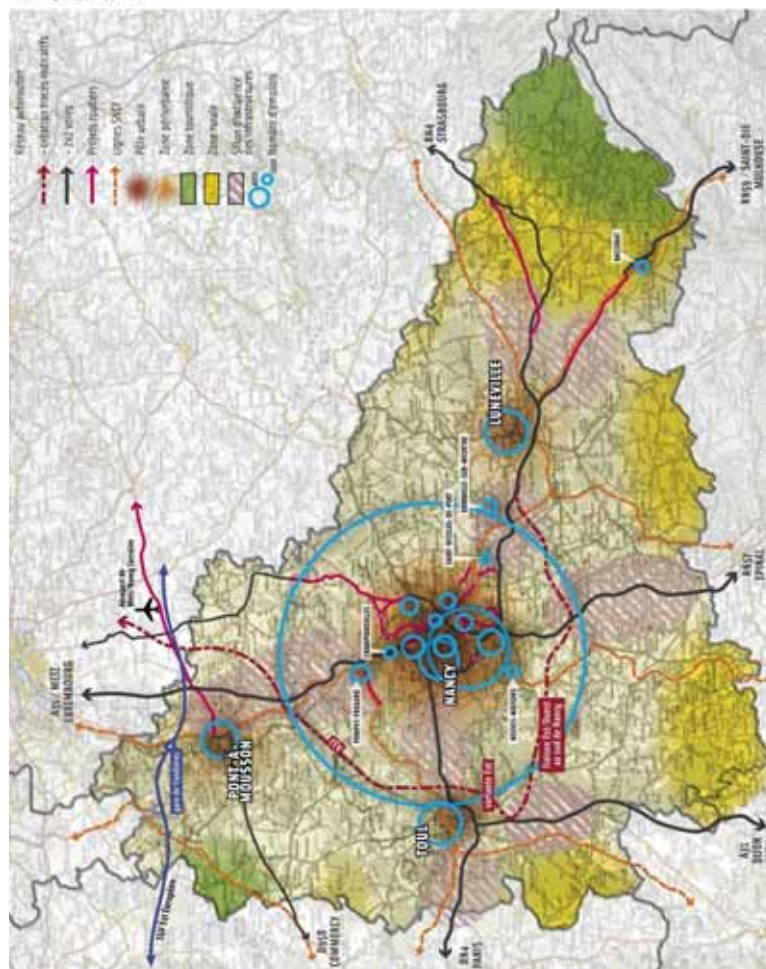
I) Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)

- Il s'agit d'un document d'urbanisme qui s'applique à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes. Il remplace, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), le Schémas Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU). Le SCOT applicable dans la ville de Nancy est celui du sud du département de Meurthe et Moselle.
- Le SCOT est un document prévisionnel dont le but est de mettre diverses politiques touchant la ville en cohérence dans le cadre d'un projet de développement urbain à moyen terme. Il cherche à promouvoir le renouvellement urbain à la place de l'étalement urbain. Il poursuit un objectif de développement durable.
- Le SCOT est composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), d'un document d'orientation général et de documents graphiques.
- Le SCOT est opposable au PLU. Ce dernier doit être compatible avec les orientations contenues dans le SCOT.

Carte du SCOT du Sud de la Meurthe-et-Moselle

LE SCOT EN CHIFFRES :

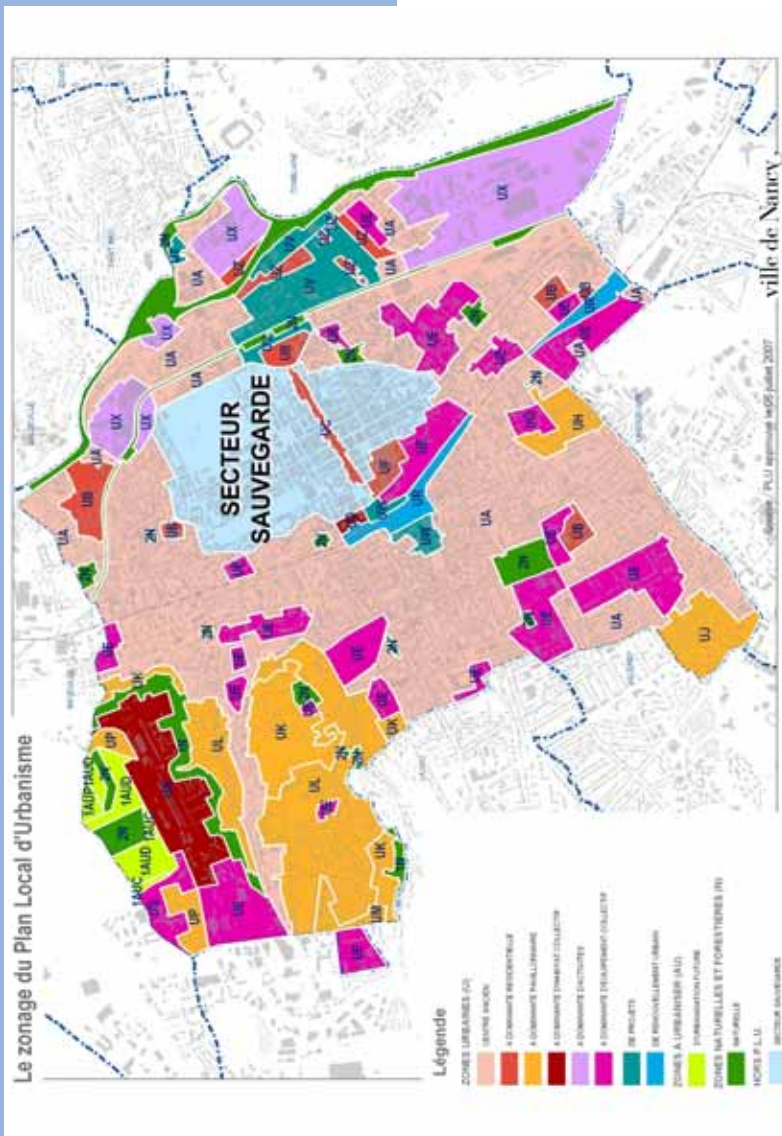
488 communes
558 000 habitants
244 000 actifs
221 383 emplois



II) Le Plan Local d'Urbanisme : définition

- C'est un document d'urbanisme créé par la loi SRU du 13 décembre 2000 pour remplacer le POS (Plan d'Occupation des Sols). C'est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme. Mais contrairement au POS, il comprend un côté stratégique et prévisionnel.
- Le PLU de la ville de Nancy a été approuvé le 6 juin 2007. Il est de compétence intercommunal.
- Le PLU s'impose à toute personne (morale ou physique) et s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune, à l'exception du secteur sauvegardé.
- Son but est de fixer les règles d'occupation du sol. Il sert donc de référence pour l'instruction des différentes demandes d'autorisation de travaux et d'aménagement (permis de construire, d'aménager, de démolir et déclaration préalable, certificat d'urbanisme).

Carte du zonage du PLU de la Ville de Nancy



III) Le Plan Local d'Urbanisme : contenu

➤ Le rapport de présentation : pose un diagnostic du territoire et établit les besoins économiques et sociaux de la population. Il contient une étude d'impact du PLU sur l'environnement.

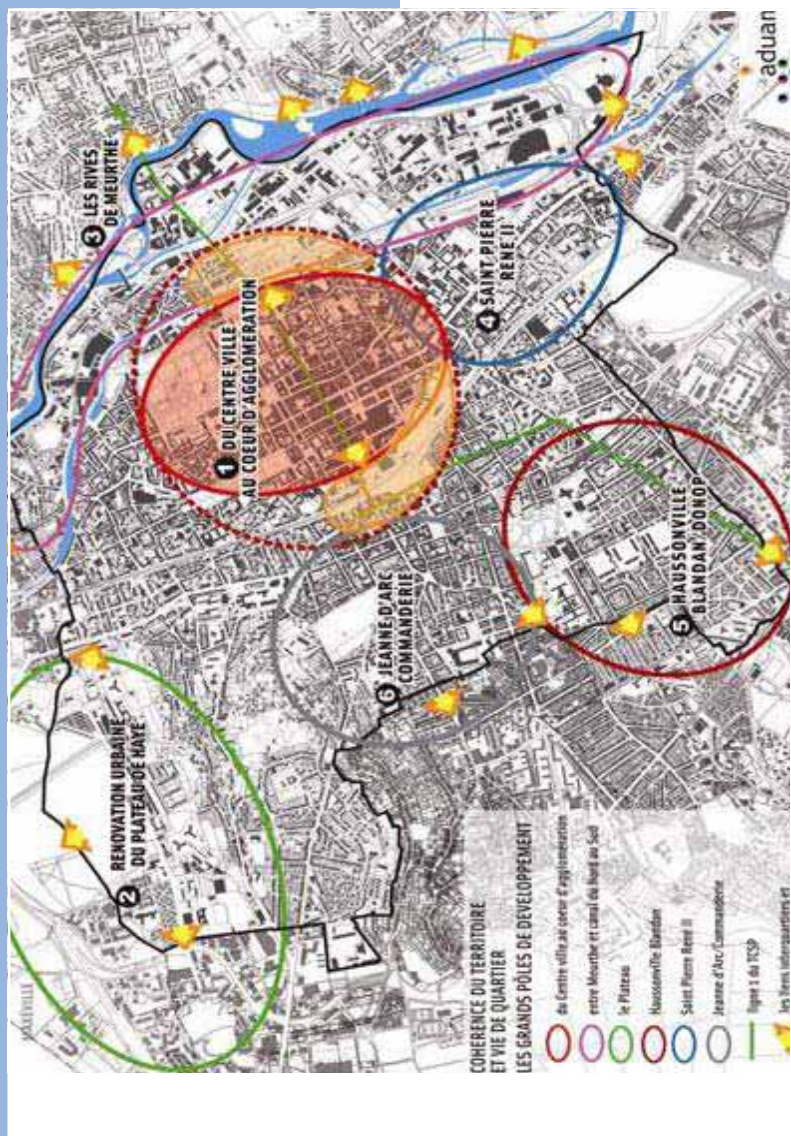
➤ Le PADD (Plan d'aménagement et de développement durable) : fixe les orientations de la politique d'urbanisme de la ville. Il fonde et justifie le règlement.

➤ Les documents graphiques : contiennent des plans de zonage qui découpe le territoire communal en différentes zones : U (urbaines), AU (à urbaniser), A (agricoles) et N (naturelles et forestières) et éventuellement des plans de hauteur.

➤ Le règlement : pour chaque zone du territoire, il fixe les règles d'urbanisme : quelles sont les possibilités et les modalités de construction. Le règlement comprend 14 articles :

- ❖ Les deux premiers indiquent quelles sont les constructions réalisables et celles qui sont interdites.
- ❖ Les troisièmes et quatrième concernent le raccordement des constructions à différents réseaux (égouts, distribution d'eau...)
- ❖ L'article 5 traite des caractéristiques du terrain.
- ❖ Les articles 6 à 8 réglementent la distance entre les constructions avec la rue, les terrains voisins et entre constructions d'une même propriété.
- ❖ L'article 9 porte sur l'emprise au sol

Extrait du PADD du PLU



III) Le Plan Local d'Urbanisme : contenu

- ❖ L'article 10 indique la hauteur maximum autorisée des bâtiments si aucune indication n'est mentionnée sur les plans de hauteur.
- ❖ L'article 11 traite de l'aspect extérieur des constructions.
- ❖ L'article 12 réglemente les places de stationnement.
- ❖ L'article 13 touche aux espaces non bâtis.
- ❖ L'article 14 fixe le COS (Coefficient d'occupation du sol) : c'est le nombre de m² de planché constructible par rapport à la surface du terrain.

Extrait du règlement de la zone UA

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

L'article R.111-2 du Code de l'urbanisme sera appliqué à toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernées par un aléa d'inondation, de mouvement de terrain ou un aléa minier.

Cette zone comprend des secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAe, UAf, Uag et Uaz.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (articles R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres (articles L. 130-1, al.5 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme) sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les carrières.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

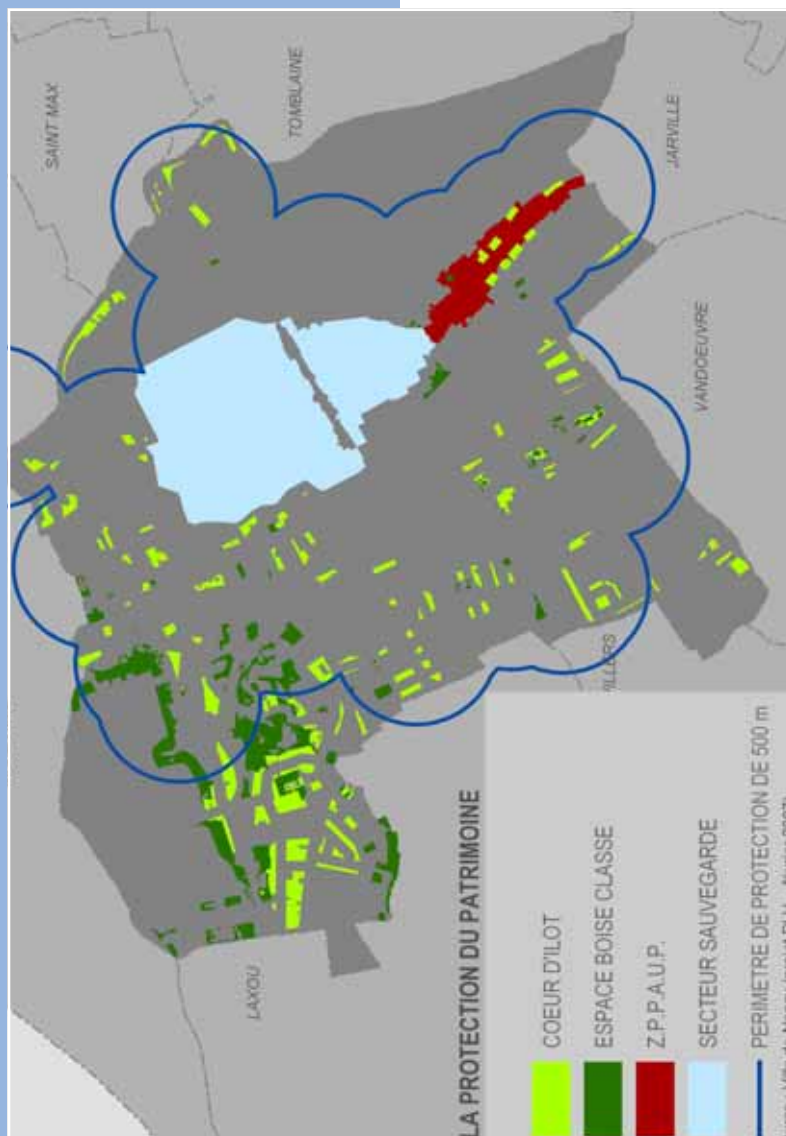
Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UAz :

- Les constructions à usage d'entrepôt dont la présence conditionne le fonctionnement ou le développement d'une activité existante dès lors qu'elles ne sont pas situées en façade sur les voies.

IV) Zones particulières dans le PLU

- Les espaces boisés classés : La coupe d'arbre est soumise à déclaration préalable et les constructions nouvelles sont interdites.
- Les espaces verts protégés : les possibilités de construction sont limitées. (cf. règlement)
- Les ZPPAUP (Zones de Protections du Patrimoine Architecturale, Urbain et Paysager) : elles sont établies dans le périmètre de protection des monuments historiques. Dans ces zones, les autorisations d'occupations du sol sont soumises à l'avis de l'ABF (l'architecte des bâtiments de France). A Nancy, l'avenue de Strasbourg fait l'objet d'une ZPPAUP.
- Les emplacements réservés : ils ont été choisis pour accueillir dans le futur l'aménagement ou la construction de certains équipements publics. Les propriétaires y bénéficient d'un droit de délaissement qui leur permet d'obliger l'administration à acquérir ces biens.
- La ville de Nancy comprend en outre plus de deux cents bâtiments historiques classés ou inscrits. Dans un rayon de 500 mètres entourant ces bâtiments, les demandes d'autorisation d'occupation du sol sont soumises à l'avis de l'ABF. Cette règle concerne les trois quart du territoire communal.
- Certaines zones de la ville sont sujettes à des aléas de risque (inondation, glissement de terrain, mines, retrait gonflement des argiles), et seront à terme l'objet de Plans de Préventions des Risques.

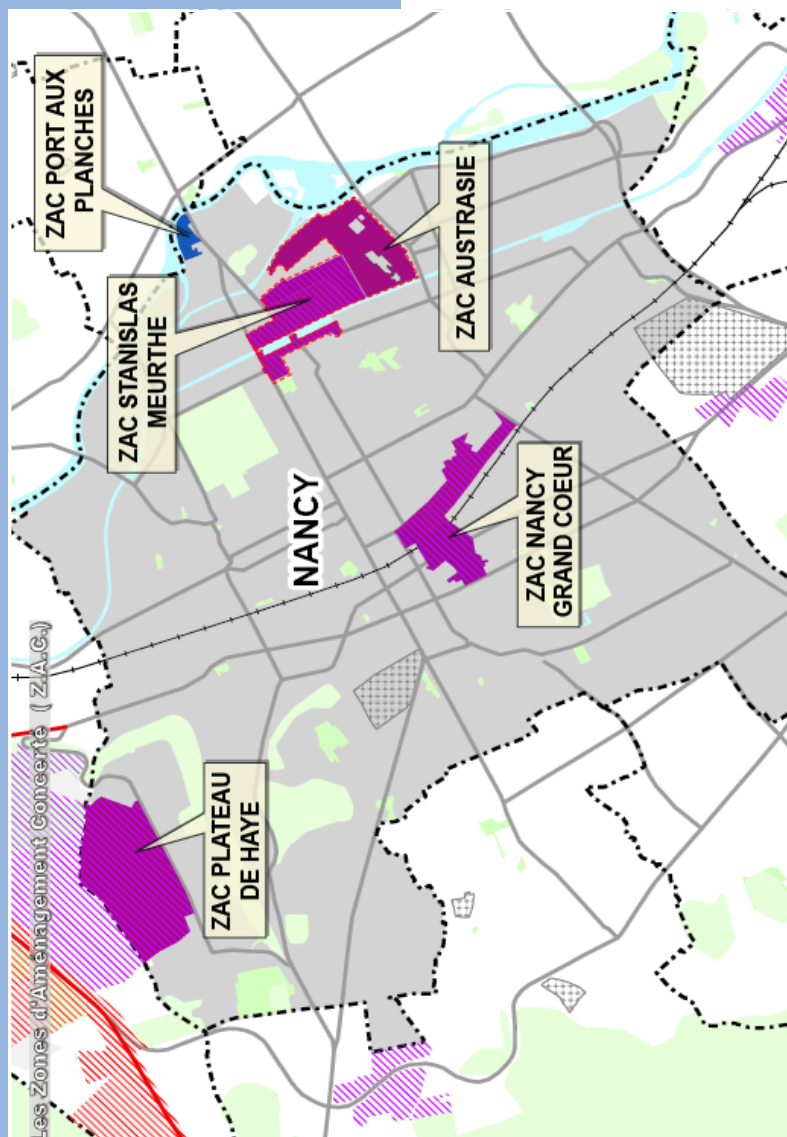
Plan des différentes protections du patrimoine de la Ville de Nancy



V) Les ZAC et les lotissements

- Les ZAC sont des opérations d'aménagement de certains quartiers menées par la ville. Elles permettent entre autres de réaliser des équipements, et de mieux contrôler le développement urbain de ces territoires, en programmant un usage diversifié des terrains.
- Les ZAC sont le principal outil de l'urbanisme concerté, car elles permettent d'associer la commune aux opérateurs privés. La société d'économie mixte SOLOREM gère la plupart des ZAC nancéennes.
- Dans une ZAC, les immeubles sont soumis aux règlements d'urbanisme de la ZAC, qui sont intégrés au PLU. Dans une ZAC, la taxe locale d'équipement sur les constructions est remplacée par une participation négociée.
- Les lotissements sont des moyens d'urbaniser certains secteurs. Ils sont basés sur la division du terrain objet de l'opération en plusieurs propriétés distinctes. Ils permettent de financer la construction de certaines infrastructures, notamment les éléments de viabilités (voies d'accès, égouts, approvisionnement en eau et en électricité).
- Les immeubles situés dans un lotissement sont soumis au règlement du lotissement en plus de celui du PLU.

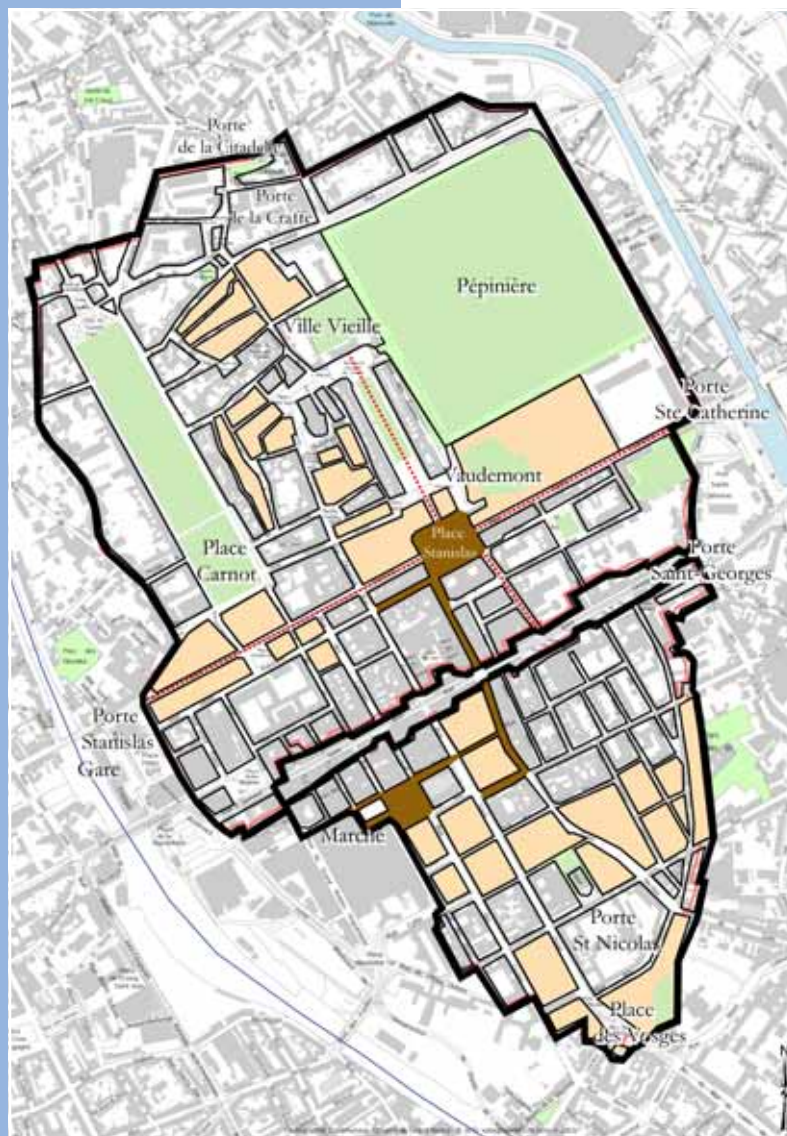
Plan des ZAC de la Ville de Nancy



VI) Le secteur sauvegardé : définition

- Il concerne le centre ville. Il s'étend sur la vieille ville médiévale au nord, l'ensemble XVIII^{ème} au centre et la ville de Charles III au sud. Ce secteur est soumis à un régime particulier compte tenu de son intérêt architectural et historique. Il comprend de nombreux monuments inscrits ou classés.
- Le document est élaboré par l'Etat en collaboration avec la commune ou le groupement de communes.
- Son objectif est d'associer protection du patrimoine avec le développement urbain. En ce sens, il s'oppose à la ville musée car il permet l'évolution du quartier nécessaire à la vie urbaine, tout en protégeant le patrimoine.
- Le secteur sauvegardé de Nancy a été approuvé le 3 juillet 1996. Il est l'un des plus vastes de France, il recouvre 150 hectares.

Carte du secteur sauvegardé de la Ville de Nancy



VII) Le secteur sauvegardé : conséquences

- Dans le secteur sauvegardé, les règles du PLU ne s'appliquent pas. A la place, le PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) contient un règlement qui est opposable aux autorisations d'occupation du sol.
- Dans le secteur sauvegardé, certaines opérations sur les bâtiments sont soumises à autorisation, alors qu'elles en sont dispensées en dehors ou soumises à une procédure moins contraignante.
- Le PSMV peut interdire la destruction ou la modification de certains bâtiments. Il peut rendre obligatoire la démolition de certaines constructions.
- Toute demande d'autorisation d'occupation des sols dans le secteur sauvegardé est soumise à l'avis conforme de l'ABF.

Porte de la Craffe



Lexique

ABF : Architecte des Bâtiments de France

COS : coefficient d'Occupation des Sols

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles

DPU : Droit de Prémption Urbain (simple ou renforcé)

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement urbain

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

SDAP : Service Départemental de l'Architecture

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Adresses utiles

Direction du Développement Urbain

Hôtel de Ville

Place Stanislas

CO n° 1 - 54035 Nancy Cedex

Tél : 3.83.85.32.70 - Fax : 03.83.85.32.90

Communauté Urbaine du Grand Nancy

22/24, viaduc Kennedy

CO n°36 - 54035 Nancy Cedex

Tél : 03.83.91.83.91- Fax: 03.83.91.83.96

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP, ABF)

Villa Majorelle

1, rue Louis Majorelle

54000 Nancy

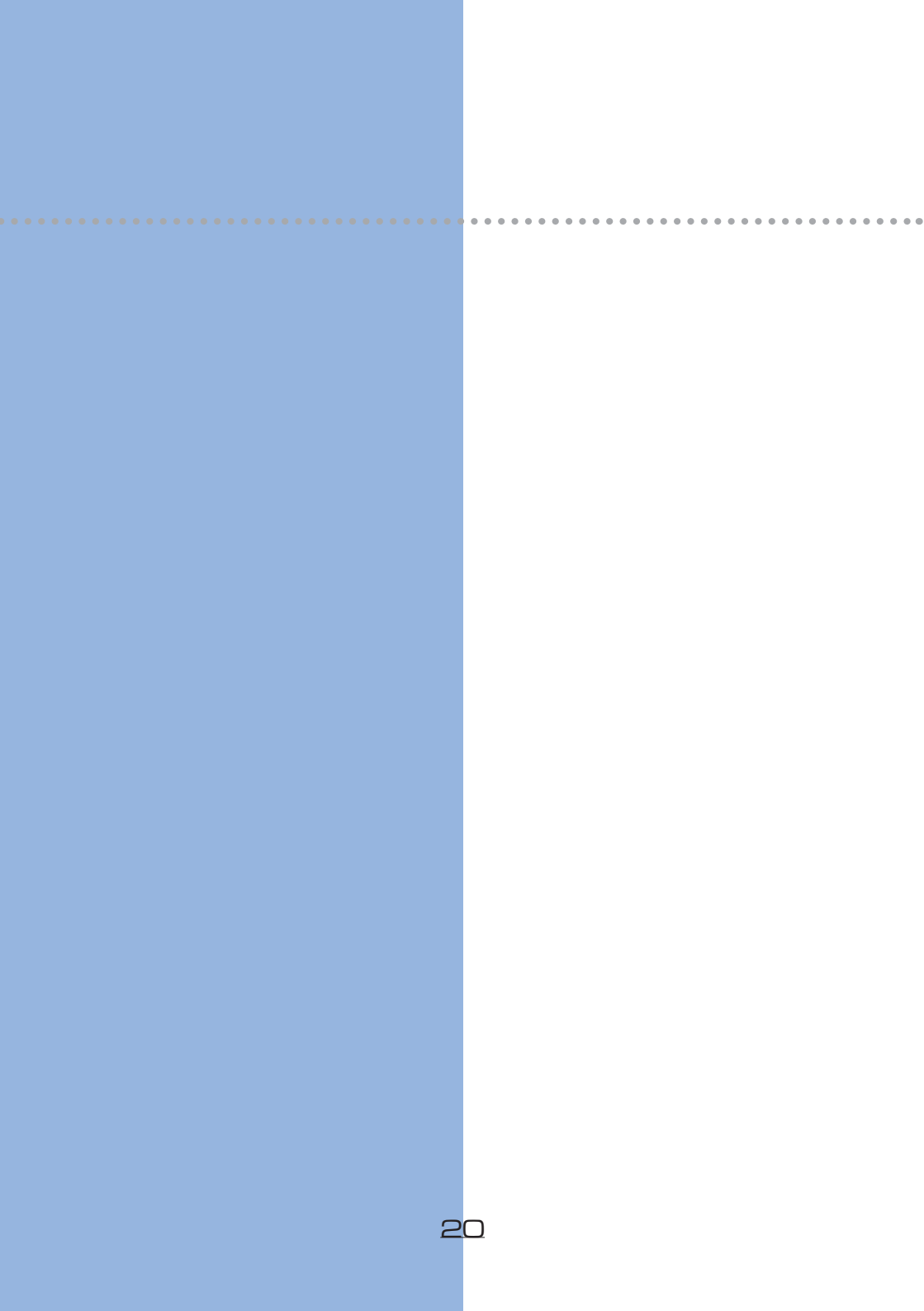
Tél : 03.83.41.68.68 - Fax : 03.83.41.17.06

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)

6, place de la Chambre

57045 Metz Cedex 1

Tél : 03.87.36.16.70





Autres cahiers disponibles :

N° 1 - Les enseignes dans la Ville

N° 2 - Les menuiseries et les vitrines dans la Ville

N° 3 - Le ravalement des façades dans la Ville

N° 4 - Evolution des devantures commerciales

N° 5 - Le permis de construire et les autres formalités

N° 6 - Accessibilité des établissements recevant du public

N° 7 - Formalité concernant les établissements
recevant du public

N° 8 - Démarche HQE

N° 9 - Les documents d'Urbanisme

Direction de l'Urbanisme
et du Développement
Septembre 2008

vdn 67708