Urbanisme réglementaire »

Urbanisme réglementaire • 1983-2015

Open in Bach

Présentation du contenu

Cette table recense les dossiers de permis de construire, d'aménager et de détruire enregistrés par le service de l'urbanisme. Seuls les dossiers instruits figurent dans la table. Celle-ci ne mentionne donc pas les dossiers sans suite, incomplets et annulés ayant été conservés et versés. A contrario, et de manière logique, les dossiers enregistrés mais non versés aux Archives municipales ne sont pas portés dans la table. La description du permis précise le numéro de dossier, l'adresse du terrain, le numéro de parcelle cadastrale (le cas échéant) et l'objet des travaux et renvoie à la cote du dossier. Selon les années, ces informations peuvent être partielles.

Dossier-type de permis : dossier de demande (avec plans et photographies), récépissé de dépôt de demande, avis des autorités compétentes, arrêté du maire, déclaration d'ouverture de chantier, attestation d'achèvement et de conformité des travaux, procès-verbal d'infraction, correspondance.

Date de l'unité documentaire 1983-2015

Description physique

Nombre d'éléments

5334 dossiers

Support

Papier

Organisme responsable de l'accès intellectuel

Archives municipales de Nancy

Origine

Nancy. Urbanisme réglementaire

Biographie ou histoire

Historique

L'urbanisme est une compétence essentiellement communale et intercommunale. Elle vise à mettre en forme le projet de territoire de la commune en agissant sur l'aménagement des espaces publics et privés, sur l'organisation du bâti et des activités économiques, sur la répartition des équipements de services publics.

Durant les Trente Glorieuses, les villes connaissent une expansion urbaine très rapide doublée d'une mauvaise gestion de l'occupation des sols. La planification, élaborée et mise en œuvre par les communes sous le contrôle de l'État, se traduit par la création en 1958 des plans directeurs d'urbanisme (PDU) et des plans d'urbanisme de détail (PUD), obligatoires pour les communes de plus de 10 000 habitants. La loi d'orientation foncière de 1967 leur substitue respectivement le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) et le plan d'occupation des sols (POS). Ce dernier est remplacé par le plan local d'urbanisme (PLU) en 2000. Le plan d'urbanisme directeur du groupement de Nancy est publié en 1962. Le SDAU de Nancy-Toul-Lunéville est approuvé en 1973. A Nancy, le POS est adopté en 1983 et le PLU en 2007.

L'urbanisme réglementaire régit l'utilisation du sol à travers la communication au public d'informations et la délivrance d'autorisations d'utiliser le sol en conformité avec le plan local d'urbanisme.

La ville de Nancy est responsable de l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis 1986 suite au transfert de compétence des directions départementales de l'équipement (services de l'État) aux communes prévu par les lois du 7 janvier et du 22 juillet 1983.

Au gré des révisions d'organigramme, certaines missions du service de l'urbanisme réglementaire ont été dévolues ou reprises à d'autres services municipaux (service foncier et immobilier, domaine public). Le service de l'urbanisme réglementaire assure depuis 2015 l'instruction des déclarations d'intention d'aliéner, auparavant du ressort du service de la gestion foncière et immobilière.

Par délibération du 18 mai 2015, un service commun, confié à la ville de Nancy, est créé pour l'instruction des autorisations d'urbanisme pour le compte des communes membres de la Métropole du Grand Nancy.

Fonctions et activités

1. Planification urbaine

1.1. Documents d'urbanisme

1.1.1. Plan directeur d'urbanisme

Le plan directeur d'urbanisme (PDU) détermine un zonage précis pour l'utilisation des sols (habitat, voies de circulation, espaces verts, activités, grandes infrastructures, etc.). Le « plan d'urbanisme directeur du groupement de Nancy » est publié en 1962 sans être toutefois être approuvé et appliqué par la ville de Nancy. Il est révisé en 1969. A Nancy, le PDU n'a pas été complété par un plan d'urbanisme de détail (PUD) précisant à la parcelle les droits et usages.

1.1.2. Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) de Nancy-Toul-Lunéville est approuvé le 14 mars 1973. Outil de planification élaboré dans le cadre d'un syndicat d'études regroupant l'ensemble des communes concernées, il comprend un schéma global à grande échelle et un rapport de présentation qui déterminent les grands secteurs d'aménagement (habitat, activités), les grandes infrastructures (autoroutes, voies ferrées, aéroports, ports, etc.) et les territoires agricoles ou naturels à protéger (parcs naturels, boisements, vignes, etc.).

1.1.3. Plan d'occupation des sols

A partir de 1974, la ville de Nancy décide en collaboration avec l'agence d'urbanisme de l'agglomération nancéienne (AUAN) de constituer un groupe de travail en vue d'élaborer un plan d'occupation des sols finalement approuvé le 2 septembre 1983. Il marque la volonté de protéger le riche patrimoine de la ville de Nancy et de préserver la cohérence de son tissu urbain. Le POS est révisé en 1988 et 1992. A partir des années 2000, les importantes évolutions urbaines de la ville et de l'agglomération (Technopôle de Brabois, Plateau de Haye, secteur économique de Ludres Fléville, carrières Solvay, casernes militaires Blandan, gare de Nancy, quartier des Rives de Meurthe) rendent nécessaire une nouvelle révision.

1.1.4. Plan local d'urbanisme

Au niveau national, le plan d'occupation des sols est remis en cause car il privilégie des opportunités foncières et des demandes locales de propriétaires sans se préoccuper d'un véritable projet communal. La loi Solidarité et Renouvellements Urbains du 13 décembre 2000 qui instaure le plan local d'urbanisme (PLU) privilégie un urbanisme de projet à un urbanisme de propriétaires. Cette transformation permet d'assurer une meilleure prise en compte du volet environnemental dans les politiques locales d'aménagement et de planification.

A Nancy, le POS est transformé en PLU par une décision de la Communauté urbaine du Grand Nancy en date du 6 juillet 2007, la compétence du plan local d'urbanisme étant intercommunale. Il est approuvé le 11 août 2007. Il vise deux objectifs : renforcer d'une part la protection du patrimoine et la valorisation des espaces constitués de parcs, de côteaux, de berges et de cœurs d'îlots ; et d'autre part permettre, dans le cadre de grands projets urbains concertés, la mutation de sites anciens pour constituer la ville de demain.

1.2. Protection du patrimoine

1.2.1. Secteurs sauvegardés

Instaurés en 1962 par la loi Malraux, les secteurs sauvegardés ont pour objectif de protéger le patrimoine des destructions ou des restaurations inadaptées, tout en favorisant sa mise en valeur et son évolution harmonieuse. Le secteur sauvegardé de Nancy est créé par arrêté ministériel le 22 juillet 1976.

1.2.2. Plan de sauvegarde et de mise en valeur

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de la commune est approuvé le 30 juillet 1996. Il englobe les trois villes historiques : la ville médiévale, la ville neuve, l'ensemble XVIIIe siècle. Le secteur sauvegardé de Nancy - appelé aujourd'hui site patrimonial remarquable - fait l'objet, depuis 2011 et jusqu'en 2020, d'une profonde révision.

1.2.3. Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) sont élaborées à l'initiative et sous sa responsabilité de la commune. La ZPPAUP peut être instituée autour des monuments historiques, dans des quartiers et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique. La zone de protection crée une servitude d'utilité publique qui s'impose au plan d'occupation des sols. Elle comporte des prescriptions particulières en matière d'architecture et de paysage. La ville de Nancy possède depuis 2008 une ZPPAUP sur les quartiers Saint-Pierre et Bonsecours, de part et d'autre de l'avenue de Strasbourg, comprenant un patrimoine varié et reconnu (porte Saint-Nicolas, Hôpital, Hôtel des Missions royales, Villa Bergeret...).

1.2.4. Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

En 2010, les ZPPAUP sont remplacées par les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

1.2.5. Sites patrimoniaux remarquables

Créés par la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016, les sites patrimoniaux remarquables remplacent les AVAP et les secteurs sauvegardés.

2. Droit du sol

2.1. Renseignements d'urbanisme

La note de renseignements d'urbanisme (NRU), créée par la circulaire du 13 décembre 1950, est un document qui précise, pour une parcelle, la nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain, les droits de préemption éventuels, la nature des servitudes d'utilité publique, l'existence d'emplacements réservés. Depuis la réforme de l'urbanisme entrée en vigueur le 1er octobre 2007, la NRU n'est plus reconnue comme un document administratif créateur de droit, mais comme un simple document d'information.

2.2. Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme, créé par la loi du 16 juillet 1971, est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables à un terrain donné. Document administratif de renseignement, il confère des garanties aux administrés. A la différence de la note de renseignement, il permet de stabiliser pendant un certain temps les règles de fond applicables au terrain. Le régime prévoit alors trois types de certificats :

- certificats d'urbanisme définis par l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme. L'un (« de type A » ou « d'information ») prend parti sur la constructibilité du terrain objet de la demande (le certificat étant alors « positif » ou « négatif »), l'autre (« de type B » ou « opérationnel ») se prononçant plus spécifiquement sur la faisabilité d'une opération déterminée.

- certificat d'urbanisme exigé par l'ancien article L. 111-5 alinéa 3, du Code de l'urbanisme en cas de détachement de parcelles d'un terrain bâti ;

- certificat d'urbanisme prévu par l'ancien article R. 315-54 du Code de l'urbanisme pour les divisions de terrain en vue de l'implantation de bâtiments ne constituant pas des lotissements.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 transforme le régime des certificats d'urbanisme à compter du 1er avril 2001. Il supprime les certificats exigés par les artiles L. 115-5 et 315-54 du Code de l'urbanisme. Le régime en vigueur est le suivant :

- certificat d'urbanisme d'information qui permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain, les limitations administratives au droit de propriété, les taxes et participations d'urbanisme (type A) ;

- certificat d'urbanisme opérationnel qui, outre les informations du précédent, indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus (type B).

2.3. Régime du droit de l'urbanisme

L'ordonnance du 8 décembre 2005, applicable au 1er octobre 2007, remanie le droit de l'urbanisme réglementaire en réduisant le nombre de procédures.

Le régime antérieur au 1er octobre 2007 prévoit cinq types de déclarations (déclaration de travaux, déclaration de clôture, déclaration en cas de division de terrain non soumise à autorisation de lotir, déclaration en cas de division de terrain non destiné à l'implantation des bâtiments, déclaration de camping de moins de six tentes) et onze types d'autorisations (permis de construire, permis de démolir, autorisation pour les installations et travaux divers, autorisation d'aménager un terrain de camping, autorisation de stationnement de caravanes, autorisation d'aménager un parc résidentiel de loisir, autorisation de coupe et abattage d'arbres, autorisation de lotir, autorisation spéciale de travaux dans les secteurs sauvegardés, autorisation spéciale de travaux dans les périmètres de restauration immobilière, autorisation des remontées mécaniques et d'aménagement des pistes de ski).

Le régime en vigueur depuis le 1er octobre 2007 réduit le nombre de procédures en prévoyant un type de déclaration (déclaration préalable) et trois types d'autorisations (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir).

2.3.1. Déclaration préalable de travaux

Dans un certain nombre de cas, une déclaration préalable de travaux est exigée avant de démarrer les travaux. Elle permet à la mairie de vérifier que le projet de travaux respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. D'une manière générale, elle concerne la réalisation d'aménagement de faible importance.

2.3.2. Permis de construire

Un permis de construire est exigé lorsqu'il s'agit de travaux de construction de grande ampleur, notamment tout travaux ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m² (par ex. construction d'une maison individuelle et/ou ses annexes). Toutefois, il s'applique également à plusieurs autres cas (certains agrandissements, construction d'un abri de jardin...). Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager en cours de validité peut apporter des modifications à celui-ci, sans avoir à demander un nouveau permis. Pour cela, les modifications à apporter doivent être mineures. Ce permis modificatif ne constitue pas un nouveau permis.

2.3.3. Permis d'aménager

Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné (par exemple, lotissement, parcs, parking, etc.).

2.3.4. Permis de démolir

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de toute construction protégée ou située dans un secteur où ce permis est obligatoire.

2.3.5. Autorisation de travaux sur ou aux abords d'un monument historique

En raison de leur valeur patrimoniale, artistique ou historique, certains immeubles sont protégés par un

classement (arrêté ministériel ou décret en Conseil d'État) ou une inscription (arrêté du préfet de région ou du ministre chargé de la Culture) au titre des monuments historiques. Les travaux sur un immeuble classé au titre des monuments historiques ne sont pas soumis à permis de construire, mais à une autorisation administrative particulière accordée par le préfet de région. Au contraire, les travaux sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration de travaux selon la nature des travaux).

3. Contrôle de l'occupation du domaine public

Le service assure une surveillance de l'occupation superficielle et précaire du domaine public, hors voirie, lors de chantiers privés du bâti (échafaudage, grues, bennes, livraisons, stationnement…). Cette occupation donne lieu au paiement d'une redevance.

4. Déclarations d'intention d'aliéner

La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier situé sur une zone de préemption. Elle est destinée à informer la commune, titulaire du droit de préemption, avant la vente afin qu'elle puisse faire valoir ses droits.

5. Enseignes, pré-enseignes et publicité

La réglementation relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes s'inscrit dans un objectif de protection du cadre de vie, dans le but de concilier la liberté d'affichage avec la protection de l'environnement et notamment du paysage, qu'il soit naturel ou bâti, urbain, péri-urbain ou rural. L'installation d'une publicité, d'une enseigne ou d'une pré-enseigne doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du maire. En outre, la Ville de Nancy a institué une taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures (TLPE) qui s'applique sur tous les supports publicitaires, enseignes et préenseignes fixes (y compris sur le domaine privé), visibles de toute voie ouverte à la circulation publique.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et le décret du 30 janvier 2012 permet la création d'un règlement local de publicité (RLP) sur le territoire communal. Document de planification de l'affichage publicitaire sur le territoire communal ou intercommunal, il permet d'adapter la réglementation nationale aux spécificités locales. Il détermine l'autorité compétente en matière d'instruction et de police de la publicité. Le RLP est annexé au plan local d'urbanisme (PLU).

Organisation interne

La direction de l'urbanisme réglementaire est organisée en services :

- planification et protection du patrimoine architectural ;

- instruction des autorisations d'urbanisme, avec depuis mai 2015 un service commun pour 14 communes de la Métropole du Grand Nancy. Le service commun est compétent pour les permis de construire, les permis d'aménager, les permis de démolir et les certificats d'urbanisme opérationnel. Sauf exception, la commune adhérente au service commun continue à délivrer les renseignements d'urbanisme et les certificats d'urbanisme d'information, et à assurer l'instruction des déclarations préalables. Le service commun est chargé de l'instruction des autorisations et actes. La décision relève de la compétence du maire de la commune. Les dossiers instruits sont transmis et conservés dans chaque commune.

- contrôle du domaine public lors des chantiers privés et contrôle des infractions au droit des sols ;

- gestion des déclarations d'intention d'aliéner ;

- gestion des enseignes et de la publicité.

Historique de la conservation

Cette table a été établie à partir des données d'enregistrement saisies dans l'application métier par le service de l'urbanisme réglementaire.

Mode de classement

Les dossiers sont classés par année de dépôt puis par numéro de dossier. Les permis modificatifs et les permis de transfert sont classés à la suite du permis initial à l'image de leur rangement au sein des boites, et non classés à leur année de dépôt.

Statut juridique

Archives publiques

Communicabilité

Accès conformément à la réglementation en vigueur pour les archives publiques.

Rédacteur de la description

Germain Dufay

Informations sur la description

Répertoire dressé conformément à l'ISAD(G). Indexation conforme aux normes AFNOR et au thésaurus des archives locales en vigueur.

Descripteurs

Grand domaine de recherche : Lieux, bâtiments et monuments

Sous-domaine de recherche : Autorisations d'urbanisme

Sujet : urbanisme

Fonction : autorisation

Type : autorisation d'urbanisme • base de données • table

Cotes extrêmes

93 W 1-930