Droit des sols • 1792-1986

Open in Bach

Présentation du contenu

La sous-série 3 T est constituée de documents relatifs à la procédure d'autorisation de travaux effectués sur le bâti situé sur le territoire communal de la Ville de Nancy.

Le fonds est constitué de plusieurs séries organiques.

Registres

Les demandes de travaux font l'objet d'un enregistrement donnant lieu à la tenue de registres d'ordre (1821-1984) accompagnés de répertoires alphabétiques (1857-1984), ainsi que de registres de publicité (1979-1984). Le numéro de permis attribué est porté dans le registre d'ordre, sur le dossier de permis ainsi que sur les plans qui y sont joints. Les répertoires alphabétiques, dressés par nom du demandeur et par adresse, indiquent le numéro d'ordre de la pétition (attention, parfois celui-ci ne correspond pas au numéro de permis).

Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme, document administratif de renseignement, est issu de la circulaire du 13 décembre 1950 et a d'abord servi de fondement à des actions en responsabilité contre les notaires qui omettaient de se munir d'une note de renseignement d'urbanisme et contre l'administration qui la délivrait de manière incomplète ou erronée. La loi du 16 juillet 1971 crée le certificat d'urbanisme comme acte administratif à part entière conférant des garanties aux administrés. Les certificats d'urbanisme définis par l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme renseignent sur la constructibilité du terrain objet de la demande (type A) ou se prononcent sur la faisabilité d'une opération déterminée (type B). En outre, jusqu'à la la loi Solidarité et renouvellement urbain du 1er avril 2001, il existe deux certificats d'urbanisme particuliers :

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

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

Seul le certificat exigé par l'article L. 111-5 est conservé en application des circulaires de tri.

Autorisations d'urbanisme

On distingue trois types d'autorisations d'urbanime :

- le permis de construire est obligatoire pour toute personne physique ou morale relative aux constructions nouvelles, aux travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou son volume, et aux travaux ayant pour but

de changer la destination de la construction.

- le permis de démolir est qui doit être obtenu préalablement à la démolition partielle ou totale de toute construction protégée ou située dans un secteur où ce permis est obligatoire.

- le permis d'aménager est nécessaire pour l'aménagement d'un lotissement, d'un camping, d'une aire de stationnement, d'un parc d'attraction, d'un terrain de sports ou de loisirs.

Par ailleurs, d'autres types d'autorisations spécifiques sont également délivrées : autorisation de clôture, autorisation d'abattage d'arbre.

Ces dossiers d'autorisation d'urbanisme forment une seule et même série. Avant la création des déclarations de travaux en 1986, les autorisations conservées s'appliquent à des travaux de toute nature et de toute importance.

Le contenu type des dossiers est le suivant :

- 1899-1934 : pétition libre sur papier timbré, rapport du conducteur de voirie. Le rapport prend la forme d'un formulaire imprimé visé par le service de la voirie, le bureau municipal d'hygiène et le maire.

- 1934-1947 : pétition libre sur papier timbré avec visas et décision apposés au verso.

- 1947-1975 : formulaire de demande de permis de construire.

- 1976-1982 : formulaire de demande de permis de construire accompagné de plans, des avis des services compétents, de correspondance, de l'arrêté d'autorisation, de la déclaration d'ouverture de chantier, de la déclaration d'achèvement des travaux, et du certificat de conformité.

Trois types d'outils permettent de mener des recherches dans cette série organique :

- la base de données des autorisations d'urbanisme (1899-....) constituée par le service d'archives. L'accès s'effectue par numéro d'autorisation, par adresse ou nom de pétitionnaire.

- le fichier manuel des autorisations d'urbanisme (1937-2020), coté 1042 W, constitué par le service producteur ;

- les répertoires alphabétiques (1857-1984).

Plans des autorisations

Les plans joints au dossier de demande sont transmis pour avis au service de l'hygiène. Jusqu'en 1976 inclus, ceux-ci sont disjoints du permis de construire et conservés, par ce service, au sein d'une collection séparée tenue par adresse, complémentaire à la collection des dossiers d'enquête du casier sanitaire.

Date de l'unité documentaire 1792-1986

Description physique

Nombre d'unités de niveau bas

1359

Métrage linéaire

101,00

Support

Papier

Organisme responsable de l'accès intellectuel

Archives municipales de Nancy

Langue des unités documentaires

Français

Origine

Nancy. Nancy. Voirie, égouts et éclairage public ; Application du droit des sols ; Bureau municipal d'hygiène

Biographie ou histoire

Le permis de construire tire son origine des préoccupations anciennes du pouvoir en matière de sûreté des voies publiques, avant d'être lié au sujet de la salubrité des habitations et, enfin, à la question de l'aménagement urbain.

La loi du 24 août 1790 confie autorité aux corps municipaux sur « la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques » (titre XI, art. 3). À Nancy, le sujet de la voirie urbaine fait l'objet de plusieurs règlements dès le début du XIXe siècle : règlement de police (14 mars 1817), règlement de voirie (15 février 1834). La question des saillies et de l'alignement des habitations sur la voie publique est alors le sujet principal et vise à garantir la sûreté de la circulation dans les rues. Pour faire face à l'augmentation croissante des travaux réalisés par les particuliers, la Ville de Nancy recrute, par une délibération du 2 mai 1839, un agent voyer affecté au service de petite voirie ayant la charge d'instruire les « demandes tendant à obtenir les alignements ou des permis de construire ou réparer aux abords de la voie publique ».

Le décret du 26 mars 1852 relatif aux rues de Paris impose aux demandeurs d'adresser à la préfecture un plan des constructions projetées et de se soumettre aux prescriptions qui seront faites dans l'intérêt de la sécurité publique et de la salubrité. L'article 9 prévoit que ce texte pourra être appliqué à toutes les villes qui en feront la demande. Malgré la demande du conseil municipal de Nancy formulée le 21 juillet 1863, il faut attendre le décret du Conseil d'État du 28 juillet 1876 pour que les dispositions du décret du 26 mars 1852 soient applicables à la Ville de Nancy à l'exception de quelques articles. Ainsi, si « tout constructeur de maisons devra demander l'alignement et le nivellement de la voirie publique au devant de son terrain et s'y conformer » (art. 3), la Ville de Nancy exclut l'article 4 qui précise que le pétitionnaire « devra pareillement adresser à l'administration un plan des coupes des constructions qu'il projette », jugeant que le respect des règlements de police et d'hygiène est suffisant.

Le règlement de police municipale de la Ville de Nancy du 20 janvier 1861 précise les dispositions générales s'appliquant à la petite voirie. L'article 403 précise le périmètre des autorisations : « On ne peut, sans en avoir obtenu l'autorisation signée du maire, construire, réparer ou démolir aucun bâtiment ou mur le long des rues, ruelles, sentiers, impasses, places, chemins vicinaux, ruraux ou d'exploitation, changer aucune disposition de façade, de porte ou de fenêtre, établir aucune devanture de boutique, appliquer ou peindre aucune enseigne, creuser aucun conduit ou canal, faire ou supprimer aucune plantation d'arbres, de haies vives ou sèches, établir aucune palissade ou clôture, en un mot faire aucune œuvre quelconque sur les terrains ou propriétés bordant la voie publique ». Toute demande doit être rédigée en double minute dont une sur papier timbrée et remise au secrétariat de la mairie. Elle doit contenir le détail des ouvrages à exécuter et indiquer la durée des travaux. Les permissions donnent lieu à une vérification de la part de l'administration municipale par l'établissement d'un procès-verbal de récolement constant l'observation des conditions de l'autorisation, dressé en double expédition par l'agent-voyer municipal, visé par le maire et remis au permissionnaire. Les autorisations sont valables un an et sont périmées si le permissionnaire n'en fait pas usage avant.

La Ville de Nancy crée le 1er juillet 1879 un bureau municipal d'hygiène, service qui contribuera bientôt à l'instruction des autorisations de travaux.

La loi du 5 avril 1884 sur l'organisation municipale reconnait l'autorité du maire en matière d'autorisation d'urbanisme : les autorisations de bâtir et autres permissions de voirie sont délivrées par l'autorité compétente, ou après avis du maire dans le cas où il ne lui appartient pas de les délivrer lui-même (art. 98).

La loi du 15 février 1902 relative à la protection de la santé publique fait évoluer la réglementation considérant le permis de construire comme un outil de police de l'hygiène publique. La loi prévoit l'élaboration dans chaque commune d'un règlement sanitaire visant notamment à assurer la salubrité des maisons et de leurs dépendances. L'exigence du permis de construire s'applique également aux immeubles non riverains de la voie publique car il constate non plus la conformité des projets au tracé de la voirie mais au règlement sanitaire.

À Nancy, le règlement sanitaire pris par arrêté municipal du 28 juin 1904 détaille les prescriptions applicables aux habitations (hauteur, gabarit, chauffage, alimentation d'eau, eaux pluviales, eaux usées) et introduit un article relatif au permis de construire, conformément à la loi du 15 février 1902. Celui-ci précise qu'« aucun immeuble destiné à l'habitation de jour et de nuit ne pourra être construit s'il ne satisfait pas aux prescriptions […]. Les mêmes dispositions sont applicables aux grosses réparations. Les propriétaires, architectes ou entrepreneurs présenteront à cet effet et avant tout commencement des travaux un ou plusieurs plans en double exemplaire. Il en sera donné récépissé. Si les prescriptions réglementaires sont observées, l'autorisation sera délivrée dans le plus bref délai possible. Un double du permis et des plans sera conservé à la mairie. Si des modifications sont reconnues nécessaires, ou s'il y a lieu de refuser l'autorisation, la décision sera notifiée dans le délai de vingt jours. » Par ailleurs, le règlement de voirie de la Ville de Nancy en vigueur à cette époque rappelle qu' « aucune maison d'habitation ou atelier ne peut être construit sans une autorisation écrite du maire constatant que dans le projet qui lui a été soumis les conditions de salubrité voulues sont observées. » Le contrôle du respect du règlement sanitaire est confié au bureau municipal d'hygiène qui a pour mission de concourir à la « délivrance des permis de construire de concert avec le service de la voirie » (règlement du bureau municipal d'hygiène du 5 novembre 1908).

La loi du 14 mars 1919 relative aux plans d'extension et d'aménagement des villes, dite loi Cornudet, complétée par la loi du 24 juillet 1924, impose aux communes de plus de 10 000 habitants l'établissement de projets communaux d'aménagement, d'embellissement et d'extension qui intègrent non seulement la voirie et l'alignement des immeubles mais également la nature des constructions, les espaces d'utilité public et les servitudes. Ce plan d'urbanisme sert de base pour la délivrance des autorisations des nouvelles constructions.

Ainsi, le permis de construire devient un outil de police de l'urbanisme.

La loi du 15 juin 1943 relative à l'urbanisme et l'ordonnance du 27 octobre 1945 relative au permis de construire donnent au permis sa forme moderne en substituant une autorisation unique aux autorisations partielles existantes. Le permis devient obligatoire sur l'ensemble du territoire quelle que soit la taille de la commune aussi bien pour les projets d'ensemble que pour les projets individuels. L'instruction des autorisations d'urbanisme relève désormais de l'État. La demande de permis, accompagnée des plans d'exécution, est déposée à la mairie. Le maire transmet le dossier avec son avis et, s'il y a lieu, les observations du bureau municipal d'hygiène, au service départemental de l'urbanisme qui procède à son instruction. Une fois l'instruction terminée, le maire statue sur la demande et se prononce par arrêté : il peut délivrer le permis de construire sur avis conforme du service départemental de l'urbanisme ou rejeter la demande par arrêté motivé. Les travaux doivent être entrepris dans un délai d'un an à compter de la délivrance du permis. Après achèvement des travaux, le bénéficiaire du permis doit en faire la déclaration à la mairie. Celle-ci est transmise au service départemental de l'urbanisme qui procède au récolement des travaux afin de contrôler leur conformité. Le certificat de conformité est délivré par le maire sur avis du service départemental et vaut permis d'habiter pour les habitations et autorisation d'admission du public et du personnel pour les commerces et les bâtiments industriels.

La loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière précise les travaux nécessitant un permis de construire. Celui-ci doit être utilisé à la fois pour les constructions neuves et pour « les clôtures, les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises de gros œuvre et les surélévations » (art. 41).

À Nancy, en application du décret n° 70446 du 28 mai 1970, à compter du 1er septembre 1970, les plans d'exécution ne sont plus visés par le bureau municipal d'hygiène.

La loi du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme donne au permis de construire un rôle fédérateur des diverses autorisations spéciales. Si celles-ci conservent leur indépendance, leur coordination est assurée lors de l'instruction du permis, autorisation unique de synthèse.

La loi de décentralisation du 7 janvier 1983 transfère aux communes les pouvoirs en matière d'autorisation d'occupation du sol. À compter du 1er avril 1984, la Ville de Nancy, possédant un plan d'occupation des sols approuvé depuis le 2 septembre 1983, peut instruire les permis de construire, délivrés par le maire au nom de la commune sauf cas particuliers. Toutefois, dans l'attente de la mise en place de son propre service instructeur, la Ville de Nancy confie par convention l'instruction globale des autorisations d'occupation du sol à la direction départementale de l'équipement jusqu'en 1985.

La loi du 6 janvier 1986 porte diverses simplifications administratives en matière de permis de construire. Elle dresse une liste d'opérations placées hors du champ du permis (10 catégories précisées dans le décret du 15 janvier 1986 devenu article R. 421-1 du Code de l'urbanisme). Elle décide en outre de soumettre les travaux de faible importance à un régime de déclaration préalable.

L'ordonnance du 8 décembre 2005, applicable au 1er octobre 2007, simplifie le droit de l'urbanisme réglementaire en réduisant le nombre de procédures. Le nombre de régimes d'autorisation passe de onze à trois et celui des régimes de déclaration de cinq à un. Ne subsistent ainsi que le permis de construire, le permis d'aménager et le permis de démolir pour les régimes d'autorisation, et la déclaration préalable pour le régime de déclaration. Le champ des opérations contrôlées se résume ainsi à trois activités : la construction, l'aménagement et la démolition. Lorsqu'un projet prévoit à la fois ces trois opérations, le demandeur peut

choisir de demander un seul permis, ce qui aboutit à une procédure unique d'instruction et non à plusieurs comme auparavant.

Historique de la conservation

Une partie de la collection de plans des permis a été touchée par des inondations en 2012.

Informations sur les modalités d'entrée

Documents versés par le service de la Voirie, des égouts et de l'éclairage public (XIXe siècle) puis par service de l'Application du droit des sols (XXe siècle). Les plans cotés 3 T 438-1300 ont été versés par le Bureau municipal d'hygiène (fin du XIXe siècle à 1970).

Informations sur l'évaluation

Les documents suivants ont été éliminés :

- Certificats d'urbanisme : certificats autres que ceux exigés par l'ancien article L. 111-5 du code de l'urbanisme (en vigueur du 3 janvier 1976 au 14 décembre 2000) en cas de détachement de parcelles d'un terrain bâti.

- Autorisations d'urbanisme : petits travaux et autorisations de voirie (1899-1967) ; dossiers irrecevables, incomplets, abandonnés, sans suite, annulés, sans suite, refusés (toutes périodes). Ces dossiers correspondent à des projets non réalisés.

- Accords préalables à permis de construire (1955-1970). Procédure créée par l'article 10 du décret n° 55-560 du 20 mai 1955 simplifiant les opérations d'urbanisme et de construction. L'accord préalable renseigne le demandeur sur la faisabilité des travaux projetés ; celui-ci doit ensuite déposer une demande de permis de construire.

Un échantillonnage qualitatif a été effectué sur les plans des canaux particuliers de raccordement aux égouts.

Mode de classement

Les documents sont classés par typologie puis par année puis, le cas échéant, par numéro d'enregistrement.

Statut juridique

Archives publiques

Communicabilité

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

Sources complémentaires

Sources internes

1. Archives modernes

- 1 I : règlement de police de la Ville de Nancy.

- 5 I : règlement sanitaire de la Ville de Nancy.

- 1 L : registres des droits de voirie.

- 1 O : dossiers de travaux de voirie.

- 2 T : dossiers de lotissement.

2. Archives contemporaines

- Série W, Urbanisme réglementaire : autorisations de travaux (1983-….), registres d'ordre (1985-2013), répertoires alphabétiques (1998-2013) ; fichier manuel des autorisations de travaux (1937-2020).

Bibliographie

Bureau municipal d'hygiène : règlement (5 novembre 1908) / Ville de Nancy. – Nancy : Imprimerie de l'Est, 1909. BH 336

L'Immeuble et la construction dans l'Est (1887-1935). 25 PER. Contient la liste des autorisations de travaux jugés d'importance.

Le permis de construire : l'exemple de Saint-Étienne / MARIN (Anne-Catherine), Gazette des archives, n° 190-191, p. 291-296, 2000.

Le secrétaire de mairie / J. Dubarry. – Paris : Librairies techniques, 1991.

Le secrétaire de mairie / J. Dubarry. – Paris : Publications administratives, 1949.

Pratique du droit de l'urbanisme : urbanisme réglementaire, individuel et opérationnel / Patrick Gérard. – 5e éd. – Paris : Eyrolles, 2007. BH 1437

Recueil méthodique et raisonné des lois et règlements sur la voirie, les alignements et la police des constructions / par H.-J.-B. Davenne. – Nouvelle édition. – Paris : Cabilian-Gœury, 1836. BH 2320

-*Règlement de voirie* / Ville de Nancy. – Nancy : Imprimerie nancéienne, 1961.

Rédacteur de la description

Germain Dufay

Descripteurs

Grand domaine de recherche : Lieux, bâtiments et monuments

Sous-domaine de recherche : Autorisations d'urbanisme

Sujet : urbanisme

Cotes extrêmes

3 T 1-1359