

## **ANNEXE 1 : ELEMENTS EXPLICATIFS DU CONTENU DU REGLEMENT DU P.L.U.**

**VOUS VOULEZ SAVOIR QUELLES SONT LES REGLES  
DU P.L.U. APPLICABLES A UN TERRAIN**

**Comment faut-il s'y prendre ?**

- 1 - Reportez-vous au document graphique du P.L.U. (plan de zonage), et repérez, grâce aux lettres de la section cadastrale de référence et au numéro de la parcelle, dans quelle zone du P.L.U. le terrain se trouve.
- 2 - Toujours grâce au plan de zonage, vérifiez qu'il n'existe pas d'indications particulières reportées au plan de zonage sur le terrain en question (ex. : marge de recul, emplacement réservé, espace boisé classé ...).
- 3 - Reportez-vous au chapitre concernant la zone repérée et lisez attentivement **tous** les articles, en tenant compte des combinaisons à effectuer parfois entre plusieurs articles.
- 4 - Reportez-vous au plan de servitude d'utilité publique, annexé au P.L.U. (même technique que précédemment), puis à la liste des servitudes d'utilité publique indiquant le service administratif concerné, pour savoir s'il existe des prescriptions en ce domaine.
- 5 - N'oubliez pas :
  - que le terrain peut être inclus dans un lotissement et faire l'objet, de ce fait, de règles spécifiques annexées à l'autorisation de lotissement,
  - qu'il vous appartient de respecter les règles édictées par le Code civil pour garantir les droits de vos voisins et celles édictées par le Code de la construction et de l'habitation pour l'hygiène et la sécurité.

## 1. Principes généraux

Cette annexe est conçue pour fournir quelques explications sur un certain nombre de notions ou de principes qu'il est nécessaire de connaître pour comprendre la portée des règles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme. N'ayant qu'une valeur purement explicative, **cette note ne peut en aucune manière remettre en cause la lettre et l'esprit du texte même des règles** incluses dans les articles 1 à 13 du règlement ou des règles découlant du Code de l'urbanisme.

### ➤ La structure générale du règlement

**Le préambule « Dispositions générales »** rappelle les dispositions applicables en vertu des textes autres que le règlement de P.L.U. proprement dit.

L'article 3 de ce titre, reprenant le texte du Code de l'urbanisme, rappelle qu'il n'est pas possible de déroger aux règles du P.L.U. qui ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

**Le titre I « Dispositions applicables aux zones urbaines, le titre II « Dispositions applicables aux zones à urbaniser », le titre III « Dispositions applicables aux zones agricoles » et le titre IV « Dispositions applicables aux zones naturelles »** comportent autant de chapitres que de zones. Chaque chapitre contient l'ensemble des règles du P.L.U. applicables à une zone donnée.

### ➤ L'articulation des règles entre elles

Pour être autorisée, une construction doit être conforme à chacune des règles contenues dans les articles 1 à 16 du règlement de zone. Toutes ces règles sont donc cumulatives.

Exemple typique : article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et article 10 « Hauteur maximum des constructions ».

### ➤ Cas particulier de l'application des articles 1 et 2

Ces articles énumèrent les types de construction définis en fonction de leur destination (habitation, activités industrielles, commerciales, artisanales,...).

L'**article 1** énumère les occupations et utilisations du sol qui sont **interdites** dans la zone.

L'**article 2** énumère les occupations et utilisations du sol qui ne sont **autorisées que si elles respectent les conditions qu'il énonce**.

### ➤ La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »

Les prescriptions du P.L.U. s'appliquent, non pas à la parcelle, numérotée au cadastre, mais au « terrain », appelé encore « unité foncière », c'est-à-dire à « **l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire** ».

## ➤ Cumul des règles du P.L.U. avec d'autres règles

Une construction ne doit pas seulement respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme, mais quatre types de règles peuvent également s'imposer :

- **les servitudes d'utilité publique** : ce sont des contraintes imposées en vertu de législations particulières

Ex. : les monuments historiques ou leurs abords, l'utilisation de certaines ressources et équipements, les cartes d'aléas de risques naturels prévisibles, ...

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique sont annexés au dossier de P.L.U. L'instruction du permis de construire tient compte de ces servitudes pour délivrer ou non l'autorisation.

- **les règlements de lotissement** : dans le cadre des lotissements, et bien que cela ne soit pas obligatoire, on trouve souvent un « règlement de lotissement », édictant des règles d'urbanisme spécifiques à l'opération.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

Le respect de ces règles est vérifié au cours de l'instruction du permis de construire.

- **les règles de droit privé** : certains articles du Code civil (article 637 et suivants) édictent des servitudes de voisinage (ex. : interdiction d'ouvrir des vues sur une propriété voisine,...). D'autre part, dans les lotissements, outre les règlements de lotissement précités, existent des cahiers des charges s'imposant dans les rapports entre colotis. Le permis de construire est **délivré indépendamment de ces règles de droit privé**. Il appartient à chaque constructeur de vérifier que sa construction est conforme à ces règles, pour ne pas engager sa responsabilité vis-à-vis de ses voisins.
- **les règles de droit de la construction** : ces règles, destinées à assurer le confort, l'hygiène et la sécurité, concernent essentiellement l'aménagement intérieur, **le pétitionnaire prend l'engagement de les respecter**. Des sanctions pénales peuvent être prononcées à posteriori, après contrôle de l'Administration.

Le respect des règles de construction n'est vérifié par le permis de construire que pour les règles de sécurité et d'accessibilité édictées pour les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public.

## 1. Quelques définitions

### ➤ Constructions légères et démontables

Sont admises au titre des abris de jardin, les constructions fermées et couvertes ainsi que les constructions non closes et couvertes de type pergola.

### ➤ Affouillement et exhaussement des sols : (article 2 du règlement de zone)

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application notamment des dispositions de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

### ➤ Alignement : (article 6 de chaque règlement de zone)

Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilité dans le règlement).

Le recul d'une construction par rapport à une voie ou emprise publique est la distance mesurée perpendiculairement à celles-ci. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain, ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, les plus proches de la voie publique ou de l'emprise publique. Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, mobilier enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

### ➤ Limites séparatives : (article 7)

Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

Le retrait d'une construction (L) par rapport aux limites séparatives, est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur (H) de la construction ( $L \geq H/2$ ), cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite.

### ➤ Hauteur maximale (article 10)

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux)

#### **Hauteur au faîte :**

La hauteur mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ou clochers.

### **Hauteur à l'égout de toiture :**

La hauteur à l'égout de toiture est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel avant travaux et le niveau le plus élevé de la façade

#### ➤ Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R\*112-2 modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

#### ➤ Espaces verts protégés

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé. Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les piscines d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> ainsi que des modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existant à la date de révision du PLU

Ces espaces seront préservés de toutes constructions (à l'exception de dépendances de dimensions mesurées et de piscines découvertes). Ils constituent ainsi les poumons verts du centre ville garant de la qualité de vie de ses habitants.

#### ➤ Emplacements réservés

Signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains ainsi réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement public futur. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future, de garantir leur disponibilité et leur acquisition du meilleur prix.

**Les destinations des emplacements réservés** sont les voies publiques, les ouvrages publics (infrastructures comme canaux et voies ferrées ; superstructures comme écoles et hôpitaux), les installations d'intérêt général (ex. : équipements sociaux et culturels) et les espaces verts.

**Les bénéficiaires des emplacements réservés** sont uniquement des collectivités, services et organismes publics : Etat, département, commune, établissement public intercommunal, établissement public concessionnaire de service public (ex. : E.D.F.)

**L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée** : toute construction est interdite, sauf celles à caractère précaire et celles pour lesquelles la réserve a été prescrite.

## 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 Ny**

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.

### **Article 4 : Constructions non conformes**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.