



**PLUi**

PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
DU GRAND NANCY

Art-sur-Meurthe  
Dommartemont  
Essey-lès-Nancy  
Fléville-devant-Nancy  
Heillecourt  
Houdemont  
Jarville-la-Malgrange  
Laneuveville-devant-Nancy  
Laxou  
Ludres  
Malzéville  
Maxéville  
Nancy  
Pulnoy  
Saint-Max  
Saulxures-lès-Nancy  
Seichamps  
Tomblaine  
Vandœuvre-lès-Nancy  
Villers-lès-Nancy

# GUIDE PRATIQUE

---

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Déplacements (PLUi-HD)

- ▲ Comprendre le PLUi-HD
  - ▲ Les règles à connaître
  - ▲ Les démarches et infos utiles
-



# Le PLUi-HD

**Un document commun  
aux 20 communes**

**Des règles adaptées à  
la diversité de  
nos communes  
autour d'enjeux  
partagés**

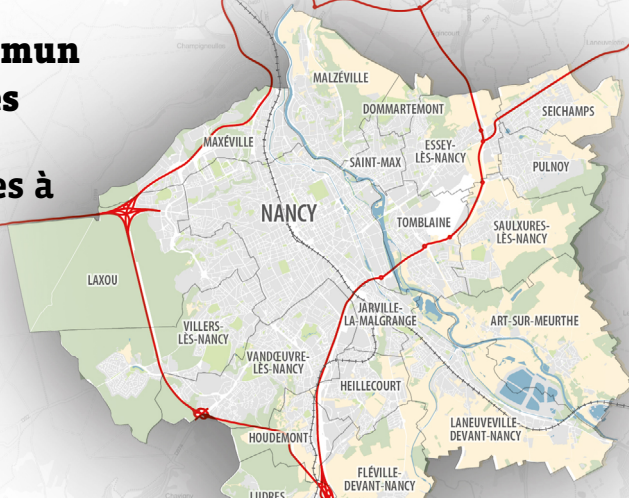
**CADRE DE VIE**

**TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

**MOBILITÉS -  
DÉPLACEMENTS**

**ACCÈS AU  
LOGEMENT**

**PATRIMOINES  
ET PAYSAGES**



Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat Déplacements (PLUi-HD) est un document de planification stratégique et d'urbanisme réglementaire élaboré à l'échelle du territoire de la Métropole du Grand Nancy.

Il propose un projet d'aménagement durable du territoire métropolitain construit à l'horizon 2043 et décliné sous forme d'orientations d'aménagement puis de règles d'utilisation et d'occupation du sol qui s'appliqueront aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.).

Il couvre les 20 communes de la Métropole et remplace les documents d'urbanisme communaux, à l'exception du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de Nancy.

## UN GUIDE PRATIQUE

Ce guide pratique permet une approche pédagogique du contenu du PLUi-HD à destination du grand public qui souhaiterait réaliser des travaux ou construire un logement : quels documents consulter ? Quelles règles connaître ?

**Attention, ce guide n'a pas de valeur réglementaire.**

# COMPRENDRE LE PLUi-HD

## LES PIÈCES DU PLUi-HD

Le PLUi-HD est composé de plusieurs documents. Certains comme le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), permettent de mieux comprendre le projet dans son ensemble. D'autres fixent des règles et des objectifs et sont opposables aux autorisations d'urbanisme :

▲ **Le règlement graphique est constitué d'un plan général** qui fait apparaître le zonage du territoire (zone urbaine, agricole ou naturelle, etc.) ainsi que les prescriptions spécifiques à respecter sur les parcelles (protection de cœur d'îlot, marge de recul, patrimoine d'intérêt local, etc.) et **de plans thématiques** qui présentent des règles concernant différents sujets (implantations, hauteurs, espaces verts, etc.) et variant d'un secteur à l'autre en fonction des communes et de chaque quartier.

▲ **Le règlement écrit**, commun à l'ensemble des 20 communes, fixe les règles correspondant aux différentes zones ainsi que celles relatives aux prescriptions graphiques spécifiques. Il renvoie également aux plans

thématiques liés aux articles n°1 à n°7 des zones Urbaine (U) et à urbaniser (AU). Un lexique définissant l'ensemble des termes apparaissant en rouge du règlement écrit figure au début du document.

▲ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** précisent les objectifs et orientations d'aménagement de la Métropole pour les futurs secteurs de projet.

▲ **Les annexes** regroupent l'ensemble des dispositions issues d'autres documents : servitudes d'utilité publique, plans de prévention des risques naturels, etc.



Consultez les pièces du PLUi HD pour connaître les règles applicables sur votre parcelle :

▲ **Dossier du PLUi HD**  
<https://plui.grandnancy.eu>

▲ **Géoportail de l'urbanisme**  
<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

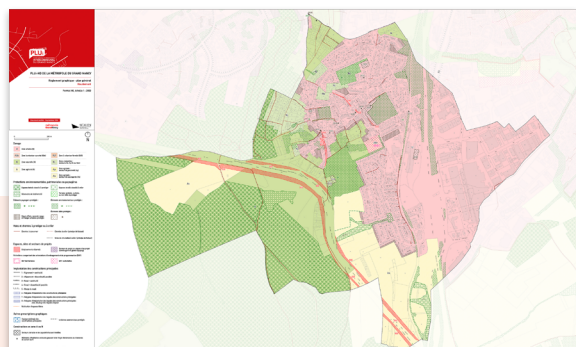
▲ **Consulter les pièces du PLUi HD**, connaître les règles applicables sur la parcelle via l'application cartographique  
<https://geo.grandnancy.eu/portal/apps/aob-exb/experience/?id=a0ba0bf2df5ee9abbbd009cc11582459>

# LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE EN DÉTAILS

Le règlement graphique est composé de plusieurs plans :

▲ **Un plan général**, décliné à l'échelle communale, sur lequel sont délimitées les zones Urbaines (U), A Urbaniser (AU), Agricoles (A) et Naturelles (N), ainsi que les dispositions graphiques particulières (protections de cœurs d'îlots, environnementales, patrimoniales ou paysagères ; règles d'implantation des constructions ; etc.).

▲ **Des plans thématiques**, déclinés à l'échelle communale et regroupés dans un cahier pour chaque commune, spatialisant les dispositions des articles n°1 à n°7 des zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) du règlement écrit : mixité fonctionnelle ; mixité sociale ; stationnement ; espaces verts, paysages et nature en ville ; implantations ; hauteurs ; qualité urbaine, architecturale et paysagère.

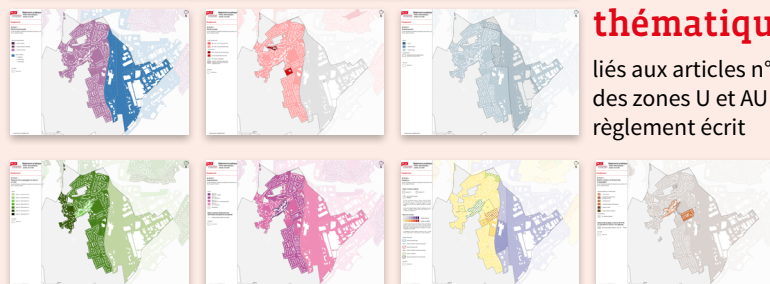


## 1 plan général

Zonage (U, AU, A, N) + prescriptions graphiques (similaires aux plans de zonage des anciens PLU)

## 7 plans thématiques

liés aux articles n°1 à 7 des zones U et AU du règlement écrit



Le règlement graphique est complété par des annexes graphiques :

▲ **Des annexes informatives** spatialisant notamment toutes les informations et dispositions extérieures au PLUi-HD et permettant l'instruction des autorisations d'urbanisme (ZAC ; droit de préemption commercial ; règlements sanitaires ; risques, nuisances et pollutions, etc.

▲ **Les plans des servitudes d'utilité publique** concernant la conservation du patrimoine, les ressources et équipements, la salubrité et sécurité publiques.

# AVANT D'ÉLABORER MON PROJET...

## 01

## JE LOCALISE MON TERRAIN

### Dans quelle zone du PLUi-HD est situé mon projet ?

Je consulte le **plan général** de ma commune pour savoir si mon projet se situe en zone Urbaine (U), A Urbaniser (AU), Agricole (A) ou Naturelle (N).

**Si mon projet est localisé en zone À Urbaniser (AU), il doit s'intégrer dans une opération d'ensemble pour laquelle il existe des dispositions spécifiques pour construire**  
→ (voir le cahier « Espaces, sites et secteurs de projet »).

**Si mon projet est localisé en zone agricole (A) ou naturelle (N), il ne sera réalisable que dans des cas très précis et limité : intervention sur une habitation existante, extensions et annexes limitées en surface, etc.**  
→ (cf. article 1 des zones A et N).

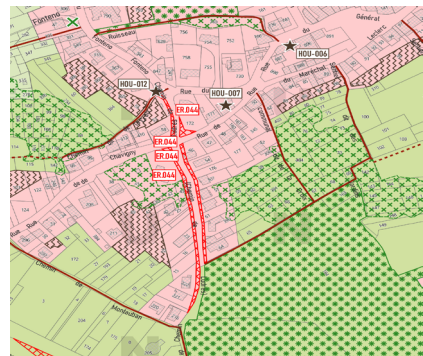
### Dans quels secteurs des plans thématiques est situé mon projet ?

Les zones U et AU sont découpées en secteurs avec des règles concernant différents sujets qui varient selon les quartiers. Je consulte le cahier des plans thématiques de ma commune pour identifier dans quels secteurs mon terrain se situe pour chacune des thématiques puis je me réfère au règlement écrit pour prendre connaissance des règles correspondantes. cf. *mémo page suivante*

### Existe-t-il des prescriptions spécifiques à respecter sur mon terrain ?

Je dois tenir compte **des prescriptions spécifiques indiquées sur le plan général** pour établir mon projet :

- ▲ des périmètres liés aux protections environnementales, patrimoniales ou paysagères (cœurs d'îlots protégés, éléments bâtis protégés, terrains, jardinés, cultivés ou non bâtis protégés) ;
- ▲ des règles graphiques pour les implantations des nouvelles constructions ;
- ▲ des secteurs comportant des orientations de projet (OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation) ;
- ▲ des emplacements réservés.



# Pour vous aider, renseignez votre Mémo Zones

## Plan général : zonage

U	AU	A	Ap	As	N	Ne	Nj	Nx	Nenr

## Prescriptions particulières

OAP	Emplacement réservé	Protections paysage

## Plan thématique n°1 : mixité fonctionnelle

Intensité	Intensité « H »	Diversité	Activité « E »	Activité « M »	Activité « L »

## Plan thématique n°3 : stationnement

Centre	1 <sup>re</sup> couronne	2 <sup>e</sup> couronne	Secteur lignes structurantes

## Plan thématique n°4 : espaces verts, nature en ville

Secteur 1*	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
CBS 0,3/CPT 0,1	CBS 0,3/CPT 0,2	CBS 0,4/CPT 0,2	CBS 0,4/CPT 0,3	CBS 0,5/CPT 0,3	CBS 0,6/CPT 0,4	CBS 0,6/CPT 0,5

\* majoration +0,1 en cas de nouvelles constructions ou reconstructions après démolition

## Plan thématique n°5 : implantations

Secteur 1 Tissus urbains anciens	Secteur 2 Tissus périphériques résidentiels	Secteur 3 Tissus aérés et hétérogènes	Secteur 4 Tissus d'activités

## Plan thématique n°6 : hauteur

Hauteur de façade		Hauteur absolue	Bonification	Limitation	
Gabarit 1	Gabarit 2			Souple	Stricte

## Plan thématique n°7 : qualité urbaine, architecturale et paysagère

Dispositions spécifiques aux ensembles urbains						Autres dispositions	Éléments bâtis protégés
1. Centres anciens	2. Ensemble de maisons de ville et d'immeubles de rapport	3. Ensemble de villas	4. Ensembles homogènes d'habitat groupé	5. Maisons en bande	6. Grands ensembles et résidences	DG - Dispositions générales	

### 9 articles du règlement précisent les conditions de réalisation de mon projet

#### 1 Mixité fonctionnelle

Quels types de constructions sont autorisés ? (logements, commerces, activités, etc.) et à quelles conditions ?

#### 2 Mixité sociale

Quelle part de logements sociaux doit être prévue dans les opérations de construction ? (ne concerne pas la création d'un logement individuel)

#### 3 Stationnement

Quelles normes minimales pour le stationnement des voitures et des vélos ?

#### 4 Espaces verts et nature en ville

Quels aménagements pour la nature en ville sur mon terrain ?

Le PLUi-HD met en place un nouvel outil : le Coefficient de Biotope Surfactive (CBS).

#### 5 Implantations

Quelles sont les distances à respecter entre les constructions sur un même terrain, par rapport à la rue et aux voisins ?

#### 6 Hauteurs

Quelles sont les hauteurs maximales à ne pas dépasser ?

#### 7 Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Comment les constructions doivent s'insérer dans le paysage ?

#### 8 Espaces, sites et secteurs de projets

Quelles sont les conditions d'aménagement des secteurs de projet (repérés sur le plan général) ?

#### 9 Voies et réseaux


Quelles sont les règles de desserte par la voirie et les réseaux divers ?

### À SAVOIR

- Le projet doit se conformer strictement au règlement.
- Les articles du règlement comportent souvent des dispositions générales s'appliquant à la grande majorité des cas puis des dispositions particulières pour s'adapter à des cas de figure particuliers.

Le règlement comporte un lexique pour mieux comprendre les règles.

**Exemples de formalités en fonction des travaux projetés (liste non exhaustive)**

Type de travaux <i>(en fonction de l'emprise au sol ou de la surface de plancher)</i>	Aucune formalité	DP*	PC**
Une construction neuve à usage d'habitation			✓
Une annexe dissociée (garage, abris de jardin, carport, etc.)	≤ 5 m <sup>2</sup>	✓	
	> 5 m <sup>2</sup> et ≤ 20 m <sup>2</sup>		✓
	> 20 m <sup>2</sup>		✓
Une extension ou une transformation d'une habitation existante (garage ou pièce en continuité, surélévation, aménagement d'un comble, véranda) en zone U	≤ 40 m <sup>2</sup>		✓
	> 40 m <sup>2</sup>		✓
 <b>Entre 20 et 40 m<sup>2</sup>, le projet peut être soumis à PC dans certaines conditions.</b>			
Une clôture (sous conditions)		✓	
Les travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction (panneaux solaires toiture, fenêtre, châssis de toit, etc.)		✓	
Une piscine (hors secteur Architecte des Bâtiments de France (ABF))	bassin ≤ 10m <sup>2</sup>	✓	
	> 10 m <sup>2</sup> et ≤ 100 m <sup>2</sup>		✓
	> 100 m <sup>2</sup>		✓
Un changement de destination (ex : transformation d'un commerce en logement)	Sans modification des structures porteuses ou de l'aspect extérieur		✓
	Autres cas		✓
Une division foncière (hors secteur ABF)		✓	
Les coupes et abattages d'arbres en zone N et au sein des EBC et EIPE		✓	

\*DP = Déclaration préalable

\*\*PC = Permis de construire



Dans certains cas, le recours à un architecte est obligatoire.

**POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS**

- ▲ <https://www.grandnancy.eu/vivre-habiter/urbanisme/demarches-durbanisme>
- ▲ Prendre contact avec le service instructeur de votre commune
- ▲ Les travaux dispensés de formalités doivent toutefois respecter le PLUi-HD (ex : le CBS/CPT pour une terrasse de plain-pied).
- ▲ <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/N319>

# LES RÈGLES À CONNAÎTRE

## STATIONNEMENT

### Article 3 du règlement + plan thématique n°3

Cet article définit les obligations en matière de réalisation de places de stationnement dans le cadre des projets neufs ou de réhabilitation.

#### Construction d'une maison individuelle

##### Stationnement des véhicules

▲ Je dois aménager sur mon terrain, **au minimum, une place de stationnement** (en surface, garage, carport, etc.) en fonction de la surface de la construction, de la proximité des lignes de transport en commun structurantes et de sa localisation (centre, 1<sup>re</sup> couronne, 2<sup>nd</sup>e couronne, reportée au plan thématique « stationnement » des articles U3 et AU3).

#### Extension d'une construction existante

▲ En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

##### Normes minimales

<b>Centre</b> (Nancy) et <b>1<sup>re</sup> couronne</b> (Jarville-la-Malgrange, Laxou, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, Villers-lès-Nancy)	1 place par tranche de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
À moins de 500 mètres d'une ligne TC structurante (T1 à T5)	Norme réduite de 20 %
<b>2<sup>e</sup> couronne</b> (Art-sur-Meurthe, Dommartemont, Essey-lès-Nancy, Fléville-devant-Nancy, Heillecourt, Houdemont, Jarville-la-Malgrange, Laneuveville-devant-Nancy, Laxou, Ludres, Malzéville, Maxéville, Pulnoy, Saint-Max, Saulxures-lès-Nancy, Seichamps, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy, Villers-lès-Nancy)	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
À moins de 300 mètres d'une ligne TC structurante (T1 à T5)	Norme réduite de 20 %

**Cas pratique :** si je construis une maison de 150 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher (SDP) à Houdemont, alors je dois réaliser 2 places de stationnement.

Houdemont étant une commune localisée en 2<sup>e</sup> couronne, je dois réaliser 1 place par tranche consommée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  $150/70 = 2,14$  soit **2 places**.



Des communes peuvent être concernées pour partie par la 1<sup>re</sup> couronne et pour partie par la 2<sup>e</sup> couronne, en fonction de la situation urbaine.

Des minorations et dérogations existent et figurent dans le règlement littéral.

##### Stationnement des vélos

▲ Je dois matérialiser une place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite avec un minimum d'une place par logement.

## ESPACES VERTS, PAYSAGERS ET NATURE EN VILLE

### Article 4 du règlement + plan thématique n°4

Cet article fixe des règles favorables à la végétation, à la biodiversité et au cycle de l'eau en ville en imposant un minimum de surfaces favorables à la nature.

### Coefficients de Pleine Terre (CPT) et de Biotope Surfaccique (CBS)

Pour respecter le minimum d'espaces verts imposé sur mon terrain, je consulte le plan thématique n°4 « espaces verts, paysages et nature en ville » pour connaître les deux indicateurs que je dois calculer à l'échelle de ma parcelle.

#### Indicateur n°1 : le Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS)

Cet indicateur identifie les surfaces favorables à la nature en ville ou au cycle de l'eau (dites surfaces éco-aménagées), pondérées d'un ratio de 0 à 1 : 0 pour les surfaces imperméabilisées comme une allée en béton ; de 0,3 à 0,7 pour les revêtements de sol semi-perméables comme les espaces verts sur dalles ou les toitures végétalisées ; 1 pour la pleine terre.



#### Indicateur n°2 : le Coefficient de Pleine Terre (CPT)

Le coefficient de pleine terre correspond à la partie de mon terrain qui reste végétalisée et libre de constructions et d'aménagements : jardin, pelouse, pré, noues, etc. Il comprend également les mares et les plans d'eau.

#### Obligation de planter

Les espaces en pleine terre doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes, avec un nombre minimal lié à la surface de pleine terre consommée par mon projet : plus je consommerai de pleine terre, plus je devrai planter d'arbres sur mon terrain. Les arbres conservés, ou plantés en supplément de ceux imposés peuvent permettre d'obtenir un bonus pour le calcul du CBS.

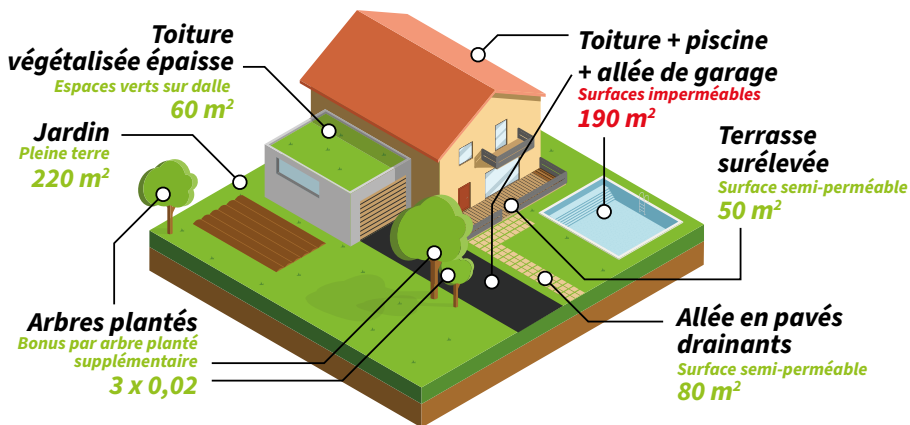
#### Des objectifs imbriqués

Le CBS et le CPT fonctionnent toujours en couple : le CBS inclut un objectif minimal de CPT pour garantir un minimum de pleine terre dans chaque projet. À noter : le CBS peut être acquis en totalité avec de la pleine terre (préférable quand c'est possible).

**Par exemple :** Dans le secteur n°5 (un CBS de 0,5 dont un CPT de 0,3), le terrain de mon projet devra compter au moins 50 % de surfaces éco aménagées dont une surface de pleine terre qui ne pourra pas être inférieure à 30 % de la surface du terrain.

## Exemple de calcul pour un projet de maison en secteur n°5

Pour un terrain de 600 m<sup>2</sup>, les objectifs du secteur n°5 représentent un objectif de 300 m<sup>2</sup> de surfaces favorables à la nature dont au moins 180 m<sup>2</sup> de pleine terre.



	Surface	Pondération*	Surfaces éco-aménagées
Jardin	220 m <sup>2</sup>	1	220 m <sup>2</sup>
Terrasse surélevée	50 m <sup>2</sup>	0,4	20 m <sup>2</sup>
Toiture végétalisée	60 m <sup>2</sup>	0,5	30 m <sup>2</sup>
Allée en pavés	80 m <sup>2</sup>	0,4	32 m <sup>2</sup>
Surfaces imperméables (toiture + piscine + allée de garage)	190 m <sup>2</sup>	0	0 m <sup>2</sup>
<b>Surface du terrain</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>		<b>302 m<sup>2</sup></b>
Bonus / arbre planté	3	0,02	0,06

\*Se reporter au règlement écrit pour connaître la pondération des différentes surfaces.

Les valeurs de mon terrain sont :

**un CBS = 0,56** ( $302/600 + 0,06$ ) et **un CPT = 0,36** ( $220 / 600$ ).

**Les objectifs du secteur n°5 à atteindre sont un CBS = 0,5** dont **un CPT de 0,3** donc la répartition des surfaces de mon projet respecte bien les objectifs du secteur n°5.



**Attention** : ces règles s'appliquent aussi sur une parcelle déjà construite et concernée par un projet d'extension ou la construction d'une annexe.

## Cas particuliers

Le règlement vise à faciliter les petits travaux, les nouvelles constructions sur de petits terrains ou la réhabilitation et la mise aux normes des constructions existantes.

Par exemple :

▲ **Je n'ai pas à respecter la règle du CPT et CBS** si je réalise des travaux sur ma maison qui n'augmentent pas son emprise au sol comme un ravalement de façade, une surélévation, etc.

▲ **Je dois uniquement respecter un objectif de CBS minimal de 0,2** si mon terrain a une surface de moins de 300 m<sup>2</sup> ou si je réalise des travaux entraînant une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> cumulés comme une petite construction isolée, une extension ou véranda, une petite piscine, etc.

## LES RÈGLES À CONNAÎTRE

### IMPLANTATIONS

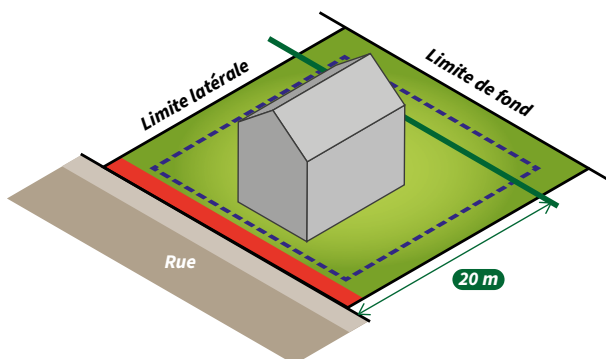
#### Article 5 du règlement + plan thématique n°5

#### Les notions à connaître

La règle d'implantation s'applique :

- ▲ Par rapport aux voies et emprises publiques (la rue)
- ▲ Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond (les voisins)

Les reculs par rapport aux limites séparatives sont généralement conditionnés par la hauteur (H) de la construction.



- Alignement** : lorsque la construction est en limite de l'espace public de la rue
- Retraits/reculs** : un recul à respecter par rapport à la rue ou aux voisins
- Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 20 m depuis la rue, au delà, la constructibilité est davantage limitée

# La règle générale

Les règles se distinguent selon 4 secteurs, dont 3 pour les constructions à usage d'habitation.

## Secteur 1 : Tissus urbains anciens / denses et structurés

Dans une bande de 20 mètres à partir de la voie, je m'implante à l'alignement ou en cohérence avec l'ordonnancement des constructions principales voisines pour préserver l'harmonie du paysage urbain. Au-delà de 20 mètres par rapport aux voies, l'implantation des constructions est libre (et si le zonage le permet).

Pour les limites séparatives latérales, je m'implante en fonction de la largeur de mon terrain :

▲ **Si  $\leq 12$  mètres** : en continu d'une limite séparative à l'autre

▲ **Si  $\geq 12$  mètres** : en retrait d'une des limites séparatives en fonction de la hauteur de ma construction avec un minimum de 3 mètres.

Pour les limites séparatives de fond, le retrait obligatoire est conditionné à la hauteur de ma façade, avec un minimum de 3 mètres (sauf exception).

## Secteur 2 : Tissus périphériques résidentiels

Je dois implanter la façade principale de mon projet en recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies.

Je peux implanter ma construction sur une seule limite séparative latérale (pas les deux). Le retrait par rapport à une limite séparative est conditionné à la hauteur de façade, avec un recul minimal de 3 mètres.

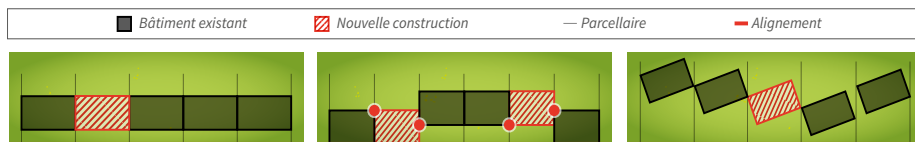
Pour les limites séparatives de fond, le retrait obligatoire est conditionné à la hauteur de façade, avec un recul minimal de 5 mètres, sauf exception.

## Secteur 3 : Tissus aérés et hétérogènes

Je dois implanter la façade principale de mon projet à l'alignement des voies ou en recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies.

Pour les limites séparatives latérales et de fond, les constructions s'implantent en limite ou en retrait. Ce dernier est conditionné à la hauteur de façade de la construction, avec un recul minimal de 3 mètres.

▲ Ces schémas illustrent l'implantation par rapport à la voie en secteur 1.



## Les cas particuliers

Au-delà de la règle générale, le règlement propose des dispositions alternatives ou des cas particuliers dont certains sont énumérés ci-après :

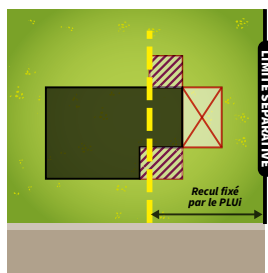
- ▲ Pour les constructions existantes, en cas de modification ou d'extension, si elles respectent la règle générale, l'implantation de ladite modification ou extension s'implante dans le respect des reculs et retraits imposés par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.
- ▲ Sous condition, je peux déroger à la règle pour isoler ma construction par l'extérieur.
- ▲ Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent pas pour les constructions situées sur une parcelle « en drapeau ».
- ▲ Des règles graphiques complètent le règlement écrit.

Dans le cas contraire, elle peut se faire dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

### Aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment

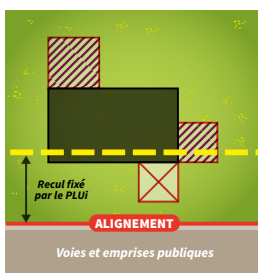
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment par rapport :

#### Aux limites séparatives

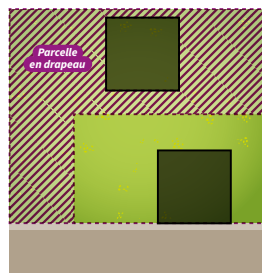


#### Aux voies et emprises publiques

(en cas de construction en recul par rapport à une règle d'alignement obligatoire)



### Parcelle en drapeau



■ Bâtiment existant    ▨ Extension autorisée    ☒ Extension interdite

■ Bâtiment existant    - - Parcelle aire

## À SAVOIR

- ▲ Unités foncières bordées par plusieurs voies en secteur 1 et 2 : recul de 5 m pour la façade principale et alignement ou recul d'au moins 3 m pour la ou les autres façade(s)
- ▲ Annexes :
  - à vocation d'abri de jardin, emprise entre 12 et 20 m<sup>2</sup> : implantation libre par rapport aux limites séparatives, mais elles ne peuvent pas être réalisées à l'avant de la construction principale
  - à vocation de garages : respect des règles d'implantation des constructions principales, sauf pour les garages de moins de 20 m<sup>2</sup> pour lesquels l'implantation en retrait des limites séparatives peut être réduite à 1 m
- ▲ Piscine : retrait des limites séparatives avec un minimum de 1,5 m à partir du bord extérieur du bassin

# LES RÈGLES À CONNAÎTRE

## HAUTEURS

### Article 6 du règlement + plan thématique n°6

Cet article fixe des règles de hauteur maximales pour insérer harmonieusement les nouvelles constructions ou les évolutions du bâti existant dans leur environnement en préservant les profils des rues ou des quartiers.

### Calculer la hauteur

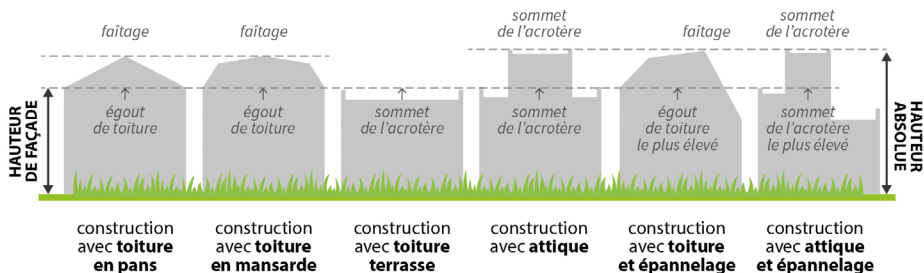
Pour connaître la hauteur maximale de mon projet, je consulte le plan thématique n°6.

Dans la majorité des cas, je dois **mesurer la hauteur de façade** de ma construction, c'est-à-dire, la distance entre le point le plus bas de mon terrain, à l'aplomb de la construction, et la ligne haute de la façade de mon projet, matérialisée par l'égout de toiture, le sommet du muret ou du garde-corps de la toiture terrasse.

En fonction du gabarit indiqué au plan, la hauteur de ma construction peut dépasser de 3 ou de 6 mètres la hauteur de façade, pour insérer ma toiture ou un attique par exemple : cela constitue **ma hauteur absolue**.

Dans d'autres cas, il peut m'être demandé de mesurer **la hauteur absolue** de ma construction ou de me référer à un point bas différent, si mon terrain est en pente.

### POINT HAUT DE RÉFÉRENCE



### À SAVOIR

- ▲ Les petits éléments techniques ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur : souche de cheminée, lucarne, panneaux solaires, etc.
- ▲ Sauf exception, la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres.

## Des dispositions propres à certains quartiers

### Hauteur bonifiée



Dans quelques quartiers délimités au plan thématique n°6, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour encourager la transformation et la mixité de l'habitat.

À Nancy, un bonus peut être accordé à des projets à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.

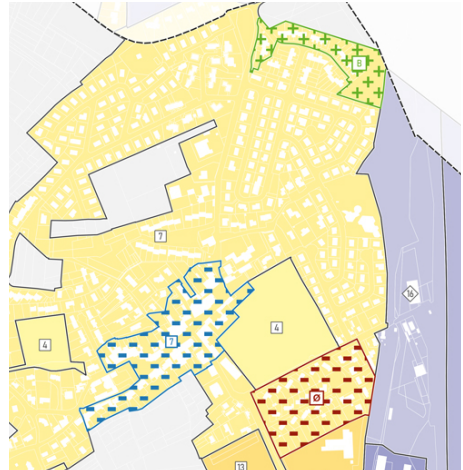
### Hauteur limitée

Pour préserver la qualité paysagère et patrimoniale de certains quartiers, la hauteur maximale des constructions peut être limitée par rapport à la hauteur autorisée sur le plan thématique :



En cas de **limitation souple**, les nouvelles constructions ou les surélévations ne doivent pas dépasser la hauteur des voisines.

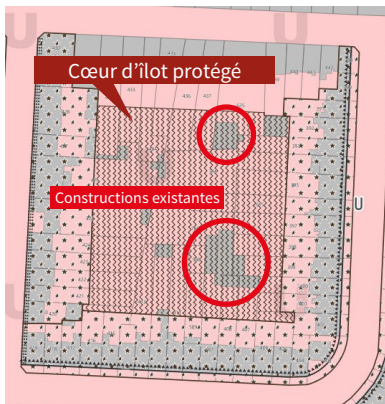
En cas de **limitation stricte**, la hauteur des nouvelles constructions doit être égale aux voisines et les surélévations sont interdites.



## Pour les constructions existantes

Les règles de hauteur offrent une souplesse en permettant l'évolution des bâtiments existants tout en veillant à leur bonne insertion dans le voisinage.

Le règlement permet également l'évolution de bâtiments existants dépassant la hauteur maximale autorisée, dans certains cas et à condition de ne pas augmenter leur hauteur absolue.



**À noter :** La surélévation des constructions existantes situées en second rang ou en cœur d'îlot est permise mais limitée à un seul niveau supplémentaire.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

### Article 7 du règlement + plan thématique n°7

Le PLUi-HD se propose de préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine, avec des règles particulières et adaptées. Ainsi, certains ensembles ont été identifiés pour leur qualité urbaine, et certains bâtiments ont été repérés pour leur qualité architecturale.

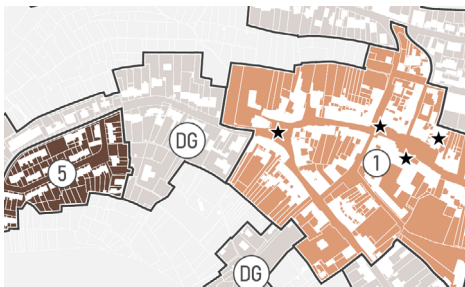
## 1 Où se situe mon projet sur le plan thématique n°7 ?

▲ S'il se situe dans un secteur « **dispositions générales** » alors ce sont les dispositions générales inscrites à l'article 7 du règlement écrit qui s'appliquent.

**Par exemple :** dissimuler des petits éléments techniques (boîtes aux lettres, climatisation, volets roulants...), soigner le traitement des façades et des toitures, ne pas laisser de matériaux nus apparents (exemple : parpaings...), etc.

▲ S'il est dans un secteur « **d'ensemble urbain** » alors les dispositions particulières inscrites dans le tableau de l'article 7 du règlement écrit s'appliquent, selon l'ensemble urbain concerné.

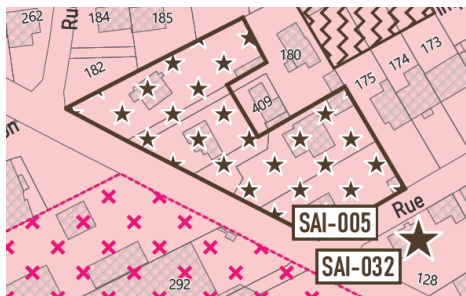
**Par exemple :** pour un ensemble urbain de type « Centre-ancien » (pastille 1 sur le plan thématique n°7), les formes et pentes de toitures existantes sont à préserver sauf pour revenir à un état antérieur avéré ou pour s'adapter aux constructions voisines, et les clôtures en pierre existantes, sur rue sont maintenues et leur restauration s'effectue à l'identique.



## 2 Mon bâti est-il protégé du fait de sa qualité patrimoniale ?

▲ Si mon projet concerne un élément bâti protégé (matérialisé sur le plan de zonage général par un symbole d'étoile), alors je consulte l'annexe n°1 « Éléments bâtis et paysagers protégés » du règlement écrit pour prendre connaissance des règles particulières qui s'y appliquent.

Les règles détaillent par exemple ce qu'il est possible de faire pour les façades (dont l'isolation par l'extérieur), les toitures, les clôtures, les extensions, la pose de panneaux photovoltaïques, etc.



### 3 Quel type de clôture puis-je installer sur mon terrain ?

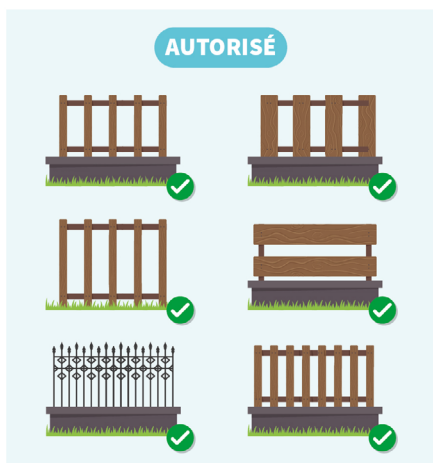
Les hauteurs des clôtures à respecter sur chaque commune sont présentées dans l'annexe n°3 « Clôture » du règlement écrit. Elles ont été pensées pour les intégrer de manière harmonieuse dans le paysage de chaque commune.

Les clôtures composées de haies végétales doivent être composées d'essences diversifiées et locales, et adaptées aux évolutions du climat local, afin de préserver la biodiversité locale.

Les clôtures avec mes voisins doivent permettre le passage de la petite faune. Elles doivent de manière générale respecter un dispositif à claire-voie qui aura un effet de transparence par des « vides » (sauf exception).

Des dispositions sont prévues pour les terrains en pente.

#### DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE



Si mon projet se situe dans un **ensemble urbain** identifié sur le plan thématique n°7 « Qualité urbaine, architecturale et paysagère », la règle à respecter est présentée dans le tableau édictant les règles propres aux ensembles urbains de l'article 7 « Qualité urbaine, architecturale et paysagère ».

Les dispositions particulières pour les clôtures concernant **les éléments bâtis protégés** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés au plan général sont précisées dans l'annexe n°1 du règlement écrit.



**PLU*i***  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
**INTERCOMMUNAL**  
DU GRAND NANCY

**métropole**  
**GrandNancy**



**SCALEN**  
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT  
DES TERRITOIRES  
NANCY SUD LORRAINE