

EXPOSITION / CONCERTATION

RÉVISION-EXTENSION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE NANCY



01 / 26 OCT 2018

**GRAND HALL DE L'HÔTEL DE VILLE DE NANCY
DU LUNDI AU VENDREDI 8 H - 17 H**

Pour comprendre la ville, son histoire,
son évolution, ses perspectives d'avenir,
et donner votre avis.

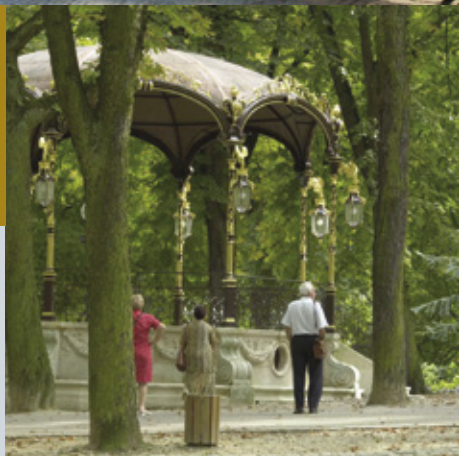




POUR UN CŒUR D'AGGLOMÉRATION HARMONIEUX

LE CENTRE DE NANCY CONSTITUE À LA FOIS UN ESPACE PRÉSERVÉ ET UN LIEU DE VIE ATTRACTIF. POUR OFFRIR AUX HABITANTS ET AUX FUTURES GÉNÉRATIONS UN CADRE DE VIE PRENANT EN COMPTE LES ÉVOLUTIONS URBAINES, LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY S'EST ENGAGÉE, AVEC L'ÉTAT ET LA VILLE DE NANCY, DANS UNE PROCÉDURE DE RÉVISION / EXTENSION DE CE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE.

- 3 Qu'est-ce qu'un site patrimonial remarquable ?
- 4 La notion de patrimoine : une évolution des protections
- 5 Le centre-ville de Nancy, un héritage à préserver, à faire vivre
- 6 De l'élaboration à la mise en application du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- 7 Trois villes, un cœur historique
- 8 Comment la ville s'est fabriquée
- 9 Les ensembles urbains
- 10 La topographie historique
- 11 Un inventaire et un diagnostic fin du bâti et des espaces libres
- 12 Les architectures
- 13-14 Les espaces libres
- 15 Adapter la réhabilitation aux enjeux actuels
- 16 Les enjeux du plan de sauvegarde et de mise en valeur
- 17 Les autorisations de travaux et les aides
- 18-19 Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (projet)



QU'EST-CE QU'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ?

Un ensemble urbain protégé dans sa globalité...

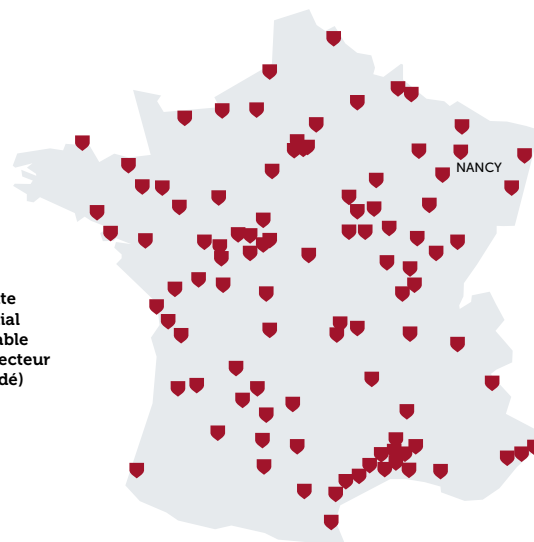
Les secteurs sauvegardés, appelés depuis 2016 sites patrimoniaux remarquables, ont été instaurés **en 1962 par la loi Malraux** pour « **les villes, villages ou quartiers, dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur, du point de vue historique, archéologique, architectural, artistique ou paysager présente un intérêt public** » (article L 631-1 du Code du Patrimoine). L'objectif est de protéger le patrimoine des destructions ou restaurations inadaptées, tout en favorisant sa mise en valeur et son évolution harmonieuse, en adéquation avec les fonctions urbaines contemporaines d'un territoire et les besoins de sa population. Cette démarche s'étend à un ensemble urbain, non aux seuls monuments historiques : l'ordonnancement des façades, l'unité des toitures, les distributions intérieures, les cours, l'agencement des parcs et des jardins... sont autant d'éléments constitutifs de l'identité d'un site patrimonial remarquable.

... par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

Ce document d'urbanisme fixe, parcelle par parcelle, les règles et prescriptions de mise en valeur spécifiques à chacun des immeubles et des espaces situés dans le périmètre du site patrimonial.

Sa particularité est de s'appliquer à l'intégralité des bâtiments, aux intérieurs comme aux extérieurs. Le site patrimonial est un lieu vivant : il peut faire l'objet de travaux d'aménagement, de réhabilitation ou de construction, à condition que ceux-ci soient effectués dans le respect de ses qualités historiques, morphologiques et architecturales, conformément aux règles établies par le PSMV, qui encadre également tout aménagement des espaces publics en site patrimonial. Le PSMV se substitue au Plan Local d'Urbanisme sur son périmètre.

♥ Villes à site
patrimonial
remarquable
(ancien secteur
sauvegardé)



« La restauration concilie deux impératifs qui pouvaient paraître jusque-là opposés : conserver notre patrimoine architectural et historique et améliorer les conditions de vie et de travail des Français ». André Malraux, ministre des affaires culturelles, à l'origine de la loi du 4 août 1962, créant les secteurs sauvegardés.

Pourquoi avoir créé les secteurs sauvegardés, il y a 56 ans ?

Plusieurs raisons liées au contexte de l'époque ont incité l'État à leur création :

- **l'exode rural massif** à partir de 1947 a engorgé les métropoles et les centres historiques en particulier,
- **les « opérations bulldozer »** qui, depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, ont détruit des quartiers entiers de villes anciennes suite aux dommages de guerre, à une grande pénurie de logements et à la lutte contre les taudis,
- **le besoin de logements** s'est encore accru avec l'arrivée massive des rapatriés des colonies.

Dans les années 70, le quartier Saint-Sébastien représentait à lui seul un quart de la Ville Neuve du duc Charles III. Jugé trop vétuste, il a connu une vague de démolition et de reconstruction.



LA NOTION DE PATRIMOINE : UNE ÉVOLUTION DES PROTECTIONS

La place Charles III
marque le cœur
de la Ville Neuve
depuis le XVII^e siècle.
Elle a fait l'objet
d'une importante
restauration en 2013.



L'imposante porte de la Craffe, édifiée au XIV^e siècle,
ferme la Grande Rue, l'axe vertébral de la Ville Vieille.



La place Stanislas, « grand salon urbain »
et joyau architectural des Lumières.

Du monument à la ville

La notion de patrimoine n'a cessé d'évoluer au fil des siècles. D'abord restreinte aux seuls édifices majeurs comme les cathédrales et les châteaux, elle se décline aujourd'hui en patrimoine naturel, patrimoine culturel intégrant le paysage mais aussi l'ethnologie, l'archéologie, l'architecture contemporaine et le patrimoine immatériel. Le regard porté sur le monument évolue également. Il n'est plus considéré pour lui seul mais comme faisant partie d'un ensemble, dont il est indissociable : urbain, rural ou naturel.

Le patrimoine est un héritage qui tisse des liens sociaux : il est facteur de relations intergénérationnelles, d'identité et de différenciation. Il est le témoin de l'évolution de la société, de l'histoire, et permet de comprendre le fonctionnement actuel de la ville. Le patrimoine est alors reconnu comme digne d'être sauvegardé et mis en valeur, afin d'être partagé par tous et transmis aux générations futures.

Le centre-ville de Nancy, un ensemble urbain exceptionnel

Le secteur sauvegardé de Nancy a été créé par arrêté ministériel le 22 juillet 1976. Son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), fruit d'une longue élaboration a été approuvé le 30 juillet 1996.

D'une superficie de 150 hectares, **il révèle un ensemble urbain exceptionnel et englobe les trois villes historiques :**

- **la Ville Vieille médiévale** autour du Palais des ducs de Lorraine (Musée Lorrain),

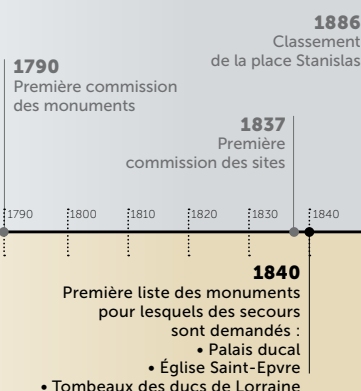
- **la Ville Neuve**, édifiée au tout début du XVI^e siècle sous le règne de Charles III,

- **l'ensemble XVIII^e siècle**, trait d'union entre les deux villes, inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco en 1983 et composé des places Stanislas, d'Alliance et de la Carrière.

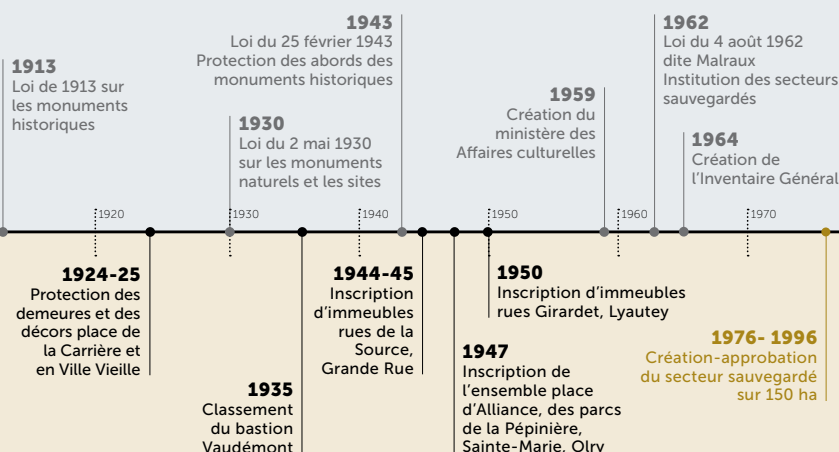
Ce patrimoine architectural est l'héritage d'ensembles bâtis au gré des époques et des styles. Élément de fierté et d'identité des Nancéiens, il constitue à la fois un espace à préserver et un lieu d'activités à adapter aux nouveaux modes de vie et à l'évolution de la ville d'aujourd'hui.

L'évolution de la notion de patrimoine

EN FRANCE



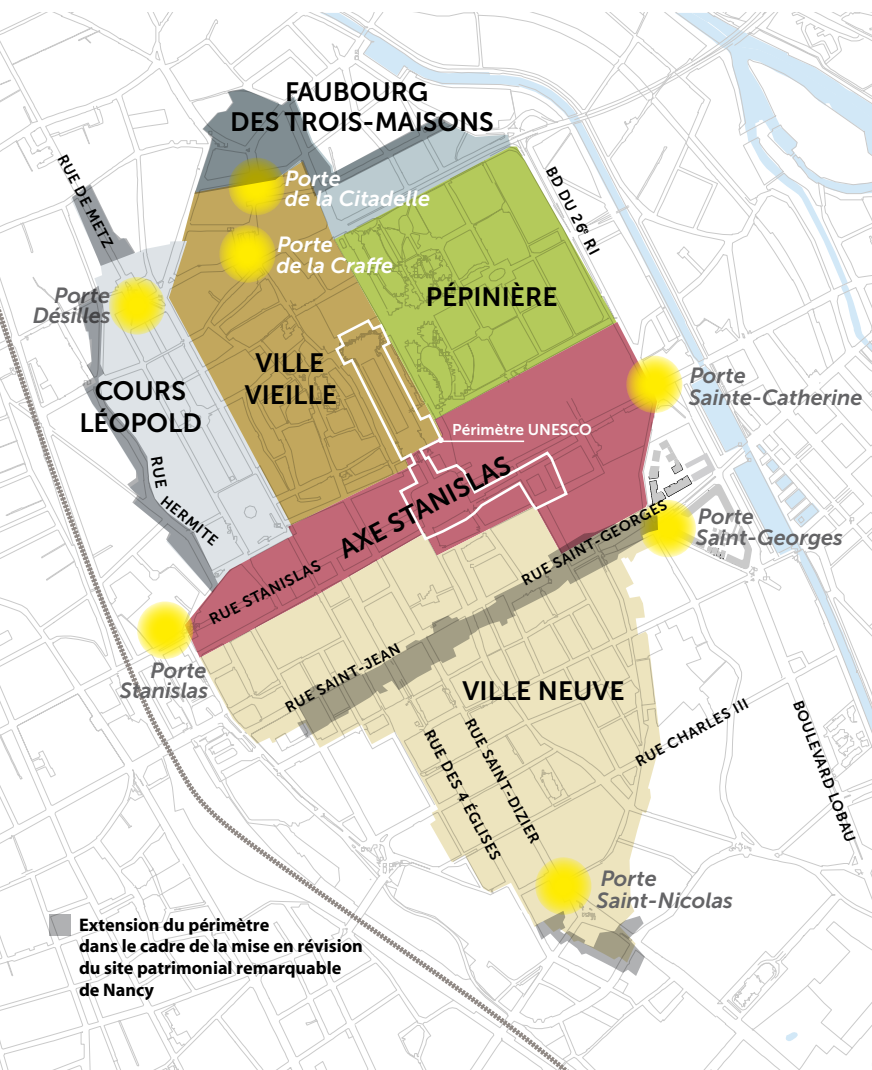
À NANCY



LE CENTRE-VILLE DE NANCY UN HÉRITAGE À PRÉSERVER, À FAIRE VIVRE



La Ville Neuve de Charles III



POUR RÉUSSIR CE PARI SUR L'AVENIR, LA MÉTROPOLÉ DU GRAND NANCY S'EST ENGAGÉE AVEC L'ÉTAT ET LA VILLE DE NANCY DANS UNE PROCÉDURE DE RÉVISION-EXTENSION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE QUI PROTÈGE CET ENSEMBLE URBAIN UNIQUE.

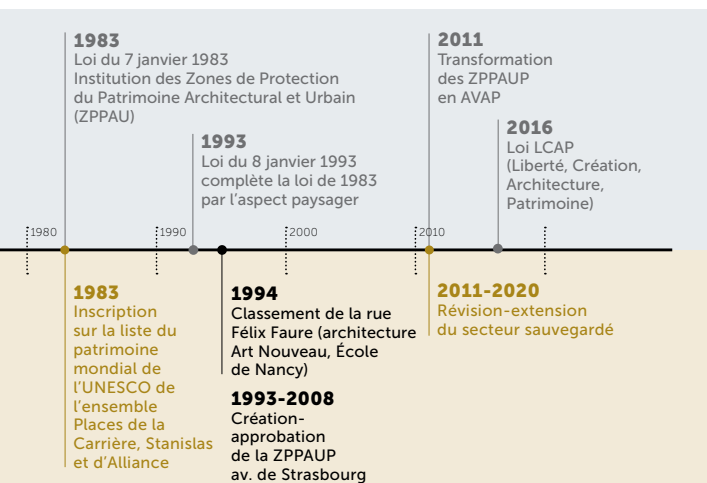
Un ajustement du périmètre

Depuis l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2011, le nouveau périmètre est élargi à 166 hectares, soit plus de 10 % de la superficie de Nancy et intègre, à des fins de cohérence historique et urbaine :

- l'axe de la rue Saint-Jean / Saint-Georges,
- des franges au sud de la porte Saint-Nicolas et au nord vers le faubourg des Trois-Maisons,
- une frange sur une partie de la rue de Metz, la partie nord-ouest de la rue Hermite et la rue de la Ravinelle.

Les objectifs de la révision

- **Faire du centre historique un véritable cœur d'agglomération alliant des fonctions métropolitaines et de proximité.**
- **Mieux connaître le patrimoine de la ville** dans ses différentes composantes (architecturale, urbaine, paysagère...).
- **Faire du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, un véritable document d'urbanisme** en cohérence avec les politiques publiques mises en œuvre par la Métropole du Grand Nancy dans les domaines de l'habitat, de la cohésion sociale, de la mobilité, de l'attractivité économique, du tourisme, du cadre de vie et de l'espace public. Cela se traduit par l'augmentation d'une offre de logements pour les familles et de logements sociaux, le développement des activités et des commerces de proximité, l'amélioration des circulations douces et des liens entre les quartiers, la végétalisation de certains espaces publics, la création d'une trame bleue, la mise en valeur du patrimoine...
- **Répondre aux préoccupations énergétiques et de transition écologique** en renforçant les performances des bâtiments ainsi que leur durabilité.



Chiffres-clés du site patrimonial remarquable

SUPERFICIE 166 ha
POPULATION 17 500 habitants
PARCELLES 2 430
IMMEUBLES 4 500
MONUMENTS HISTORIQUES
219 dont 67 classés

Chiffres-clés de la révision

COÛT 1,3 M d'euros
CO-FINANCEMENT
50 % État
50 % Métropole
du Grand Nancy
et Ville de Nancy
DURÉE 6 ans

DE L'ÉLABORATION À LA MISE EN APPLICATION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Un projet, des acteurs

La procédure est menée conjointement par l'État (Direction Régionale des Affaires Culturelles), maître d'ouvrage, et la Métropole du Grand Nancy, compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, en étroite collaboration avec la Ville de Nancy en charge de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Un partenariat fort et innovant

L'élaboration du nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est confiée à l'atelier d'architectes-urbanistes Blanc-Duché, désigné par l'État en accord avec les collectivités. Il est secondé par une équipe pluridisciplinaire, dont des historiens, des socio-économistes et un paysagiste. Il travaille en lien avec les services métropolitains, de la Ville et l'Architecte des Bâtiments de France. Du fait de son savoir-faire et de son expertise, le Service de l'Inventaire général de la Région Grand Est est associé à la démarche de révision. Dans un souci de co-construction, une concertation à destination des habitants, des usagers et acteurs locaux est également mise en œuvre tout au long de la procédure de révision.

Le contenu du PSMV

> **Un rapport de présentation** qui établit un diagnostic socio-économique, paysager et patrimonial du périmètre du site patrimonial remarquable, justifie sa compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLUI (Plan local d'urbanisme intercommunal), présente la stratégie d'aménagement du site patrimonial remarquable et explique les dispositions réglementaires.

> **Un document graphique** (plan), donnant des prescriptions pour chaque parcelle et espace public.

> **Un règlement** (et ses annexes), document écrit qui fixe les règles.

> **Des orientations d'aménagement et de programmation** d'ordre général ou localisées qui définissent les principes de mise en œuvre d'options dans une zone ou sur un thème particulier.

Les étapes de la procédure de révision

> De la phase d'étude à l'élaboration du projet (2015-2018)

Un état des lieux avec un inventaire sur le terrain est effectué, afin d'établir un diagnostic précis du patrimoine. La constitution d'un fichier d'immeubles détaillé, permet d'identifier chaque édifice du site patrimonial remarquable selon une démarche scientifique et de définir des préconisations d'évolution pour l'avenir. À l'issue des études, un projet de PSMV stipulant les règles à appliquer sur le site patrimonial remarquable est proposé.

> L'enquête publique et l'approbation du PSMV (2019)

Après validation par la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable, le projet est présenté pour avis au Conseil municipal de la Ville de Nancy, au Conseil métropolitain du Grand Nancy et à la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPAA). Puis il est soumis à une enquête publique pour recueillir les observations. À l'issue de l'enquête, si le projet ne recueille pas d'avis défavorable, il est ensuite rendu applicable par arrêté préfectoral.



Une démarche participative

POUR ASSOCIER LES GRANDS NANCÉIENS À LA DÉMARCHE ET FAVORISER LES ÉCHANGES, DES OUTILS ET DES ACTIONS SPÉCIFIQUES SONT MIS EN PLACE :

> **un dossier descriptif et évolutif** est consultable à la préfecture de Meurthe-et-Moselle, à la Métropole du Grand Nancy et à la mairie de Nancy (Service de l'Urbanisme Réglementaire), ainsi que sur leur site Internet,

> **un registre** est mis à disposition en ces mêmes lieux pour recueillir suggestions et observations,

> **des articles de presse** sont régulièrement publiés,

> **des balades urbaines** sont organisées. Inscrivez-vous aux prochaines balades conduites par l'atelier Blanc-Duché et l'Architecte des Bâtiments de France, les 15 et 22 octobre 2018 au 03 54 50 21 09 (Direction de l'Urbanisme et de l'Écologie urbaine du Grand Nancy).

Ont déjà eu lieu :

> en 2016, des parcours de découverte du patrimoine nancéen dans le cadre des Journées du patrimoine et la visite terrain d'un îlot test avec les riverains.

> en 2017, des balades ludiques avec l'application numérique Baludik dans le cadre des Journées du patrimoine ainsi que des ateliers thématiques sur le projet urbain du cœur d'agglomération associant partenaires (notamment SPL Grand Nancy Habitat...) et acteurs locaux (notamment AVEC Nancy, les Vitrites de Nancy...).

> en 2018, des réunions publiques associées à la démarche d'élaboration et de concertation du PLUI (Plan local d'urbanisme intercommunal).

POUR EN SAVOIR +
sitepatrimonialremarquable.grandnancy.eu

Les grandes étapes de la révision

Phase d'étude et d'élaboration 2015-2018	Phase administrative fin 2019
Étude : diagnostic, analyses urbaines et environnementales	Phase de consultation des instances institutionnelles sur le projet de PSMV
Réalisation d'un inventaire de terrain	Enquête publique
Esquisse du projet de PSMV	Procédure d'approbation du document
Concertation avec le public	

TROIS VILLES, UN CŒUR HISTORIQUE

NANCY, TELLE QU'ELLE NOUS APPARAÎT AUJOURD'HUI DANS SES RUES, SON DÉCOUPAGE EN PARCELLES ET SON PATRIMOINE BÂTI ET NON BÂTI, EST LE PRODUIT D'UNE ÉVOLUTION URBAINE QUI S'ÉTEND SUR PLUSIEURS SIÈCLES. CONNAÎTRE L'HISTOIRE DE SA FORMATION PERMET DE MIEUX COMPRENDRE SA PHYSIONOMIE ACTUELLE ET D'ACCOMPAGNER SON DÉVELOPPEMENT FUTUR. IL DOIT SE FAIRE DANS LE RESPECT DU PASSÉ DE LA VILLE, QUI L'A FAÇONNÉE DEPUIS LA PÉRIODE MÉDIÉVALE.

Le cœur historique est constitué de trois villes

Nancy tire son originalité de sa composition en trois noyaux historiques.

La Ville Vieille, berceau médiéval de la cité

La Ville Vieille constitue le berceau historique de la cité. Au XI^e siècle, le duc de Lorraine, Gérard d'Alsace (1030-1070), crée une étape entre Metz et Saint-Nicolas-de-Port. L'implantation d'un bourg fortifié, à l'emplacement de l'actuel quartier Saint-Epvre, va déterminer l'emplacement de la future Nancy. Au siècle suivant, la cité se développe à la périphérie du bourg et la Grande Rue devient l'axe principal. On accède à la ville par deux portes, percées dans l'enceinte : l'une au nord, l'autre au sud, la porte Saint-Nicolas (aujourd'hui place Vaudémont). Devenue le siège administratif et politique du pouvoir ducal à la fin du XIII^e siècle, la ville atteint alors 1 000 habitants.

La Ville Neuve, une capitale Renaissance

Le duc Ferry III (1251-1303) fait bâtir un logis au nord-est de la cité, l'actuel palais ducal, et un nouvel accès nord est construit vers 1336, la porte de la Craffe. Au lendemain de la Bataille de Nancy, en 1477, René II (1451-1508) donne un nouvel élan à la capitale. Les faubourgs se développent en périphérie. Fils de René II, le duc Antoine (1489-1544) ouvre Nancy aux influences de la Renaissance. De nombreuses familles de la cour, brillante et cosmopolite, font ériger des hôtels particuliers. Pour protéger la capitale ducale, la duchesse Chrétienne de Danemark (1521-1590) entreprend de moderniser les fortifications. En créant la Ville Neuve au XVII^e siècle au sud de la Ville Vieille, pour répondre à des besoins défensifs et à l'accroissement de la population, Charles III (1543-1608) multiplie par quatre la surface intra-muros de Nancy : la petite cité médiévale devient une capitale rayonnante de 16 000 habitants.

L'ensemble XVIII^e, l'union des villes historiques

Au XVIII^e siècle, les travaux engagés par les ducs Léopold (1698-1729) et Stanislas (1737-1766) vont profondément redessiner l'organisation du nord de la Ville Neuve. De nouvelles rues sont ouvertes (actuelles rues Gambetta et Stanislas), et l'ensemble monumental de la place Royale, future place Stanislas, est mis en chantier. Aux XIX^e et XX^e siècles, les lieux de pouvoir perdurent au centre (préfecture, département...). L'arrivée du chemin de fer en 1852 qui nécessite l'assèchement de l'étang Saint-Jean, contribue à redéfinir les limites de la zone urbanisée.

Place de la Carrière

Créée au XVI^e siècle, elle est transformée au XVIII^e siècle et fermée par le palais du Gouvernement.



Place Saint-Epvre

Cœur de la ville médiévale, elle est bordée par la basilique Saint-Epvre, édifice néo-gothique du XIX^e siècle.



La porte Saint-Nicolas qui donne accès au sud de la Ville Neuve de Charles III arbore les armes des ducs de Lorraine. Elle fait l'objet d'un programme de restauration complète par la Ville de Nancy en 2018-2019.

Fortifications et bastions

Au début du XVII^e siècle, la ville est ceinte sur plus de 5 km par un ensemble fortifié de 18 bastions, dont certains atteignent 18 m de haut, reliés par d'épaisses courtines bordées par un large fossé. L'imposante enceinte bastionnée disparaît définitivement en 1698.



Palais des ducs de Lorraine

Résidence principale des ducs de Lorraine à la Renaissance, le palais abrite aujourd'hui le Musée lorrain, dont le projet de rénovation et d'extension est engagé.





COMMENT LA VILLE S'EST FABRIQUÉE

LES DONNÉES HISTORIQUES (SOURCES ÉCRITES ET IMPRIMÉES, CARTES ET PLANS ANCIENS, PHOTOGRAPHIES ANCIENNES) ONT ÉTÉ PRÉCISÉMENT LOCALISÉES SUR LE FOND DE PLAN ACTUEL. ELLES PERMETTENT DE PROPOSER PLUSIEURS CARTES SERVANT À LA FOIS À UNE MEILLEURE COMPRÉHENSION DE L'ÉVOLUTION URBAINE, ET À ACCOMPAGNER LES GESTIONNAIRES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE EN ATTIRANT LEUR VIGILANCE SUR DES ÉLÉMENTS PARTICULIERS.



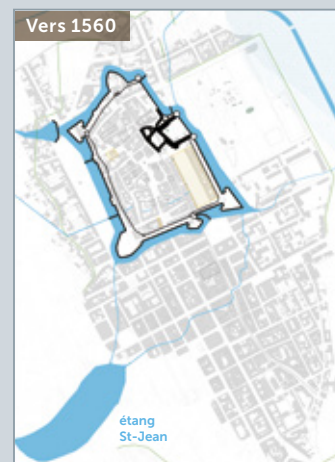
La bourgade ducale n'occupe qu'une faible surface, le long d'un axe nord-sud, défendue au sud-ouest par un castrum.



L'installation de la résidence ducale, près de la Meurthe, contribue au développement de la petite ville protégée par une enceinte maçonnée. Démoli, le castrum conditionne cependant la forme d'une partie des rues, structuré par plusieurs équipements pour les besoins d'une population d'officiers et de marchands de plus en plus nombreuse.



L'attractivité croissante suscitée par la présence ducale et sa cour s'intensifie et impose l'extension de la zone urbanisée. Face au contexte politique troublé de la fin du XV^e siècle, et aux menaces des troupes de Charles le Téméraire (1433-1477), le système défensif est renforcé au nord.



Le renforcement des défenses urbaines se poursuit avec la création des premiers bastions. À l'est, les limites urbaines sont repoussées, permettant l'aménagement de la « Neuve rue » (actuelle place de la Carrière). De la seconde moitié du XV^e siècle aux premières années du XVII^e siècle, Nancy connaît un renouvellement bâti et une extension urbaine sans précédent.



Duc bâtisseur, Charles III décide d'aménager, au sud du noyau urbain originel, un nouveau quartier, la Ville Neuve, conçue selon un plan quadrillé et protégé par un système bastionné. La surface couverte par les « deux-villes » correspond approximativement au périmètre du site patrimonial remarquable.



Sous les deux occupations françaises, le système bastionné connaît une histoire mouvementée, puisque les fortifications sont détruites puis reconstruites. Le tissu urbain et le patrimoine bâti n'évoluent guère. Affaiblie, la capitale du duché perd de son attractivité.



Nancy retrouve sa prospérité économique et renoue avec une ambitieuse politique d'aménagement urbain. Sous Léopold, le renouvellement du bâti modifie les alignements de nombreux îlots et les bastions de la Ville Neuve sont démolis. Stanislas, beau-père de Louis XV crée la place Royale, point central d'une composition urbaine comprenant la place de la Carrière et la place d'Alliance. À l'est, la porte Sainte-Catherine, pendant de la porte Stanislas, marque la nouvelle limite urbaine.



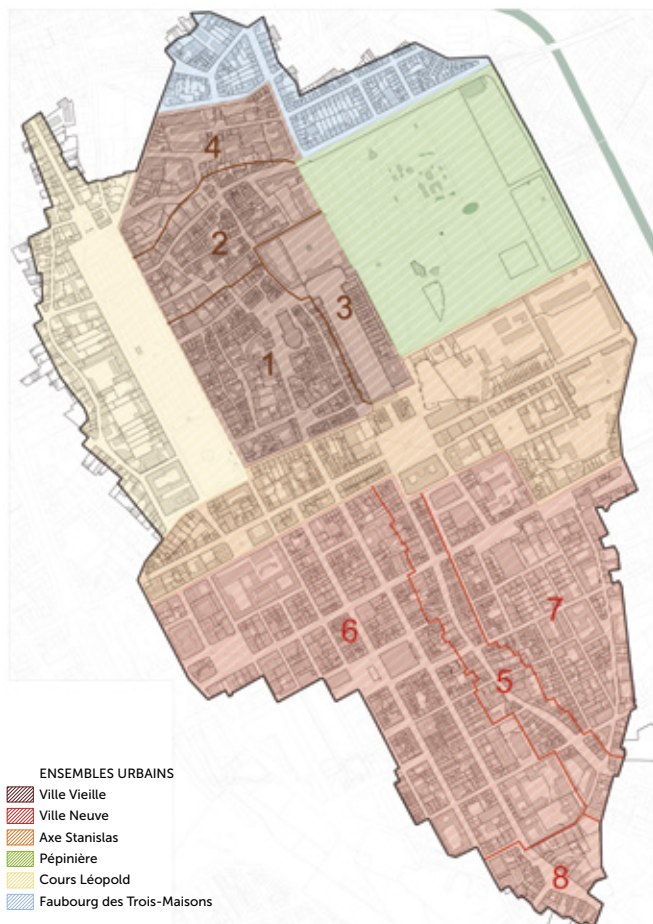
Le démantèlement des derniers bastions permet, suite à l'intégration du duché de Lorraine à la France, d'aménager, à l'ouest, un vaste espace libre (place Carnot et cours Léopold) relié à la Ville Vieille par le prolongement de voies anciennes ou la création de nouvelles rues. En Ville Neuve, les ventes révolutionnaires portent un coup souvent fatal aux nombreux établissements religieux.

LES ENSEMBLES URBAINS

L'ensemble XVIII^e classé au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco



Ensembles et sous-ensembles urbains



- ENSEMBLES URBAINS**
- 1 Ville Vieille
 - 2 Ville Neuve
 - 3 Axe Stanislas
 - 4 Pépinière
 - 5 Cours Léopold
 - 6 Faubourg des Trois-Maisons
- SOUS-ENSEMBLES URBAINS DE LA VILLE VIEILLE**
- 1 Saint-Epvre
 - 2 Les Bourgets
 - 3 Carrière - Palais ducal
 - 4 Citadelle

- SOUS-ENSEMBLES URBAINS DE LA VILLE NEUVE**
- 5 Faubourg Saint-Nicolas
 - 6 Saint-Sébastien - Damier Charles III
 - 7 Primatiale - quartier canonial
 - 8 Porte neuve Saint-Nicolas

Les ensembles urbains

Le site patrimonial remarquable couvre la plus grande partie de la ville ancienne. Aussi, le découpage des ensembles et sous-ensembles urbains s'appuie essentiellement sur **l'évolution historique du tissu de la ville, et sur les éléments topographiques**, très forts dans le paysage nancéien. Il s'attache aussi à dégager des secteurs homogènes et cohérents consacrés par l'usage actuel.

Une densification en profondeur et en hauteur

La Ville Vieille, de surface réduite, engoncée dans ses murs, est déjà densément bâtie à la fin du XVI^e siècle. Mais la guerre de Trente Ans met un coup d'arrêt à l'urbanisation entamée par Charles III pour faire de Nancy la première cité du duché. L'achèvement de la Ville Neuve s'opère réellement à partir du début du XVIII^e siècle seulement. L'essor de la ville sous Stanislas entraîne la densification de toutes les parcelles avec une importante campagne de reconstruction sur les maisons antérieures. Des lotissements sont réalisés par des couvents pour des raisons spéculatives. Surélévation, ajout de corps de logis secondaires, transformation des ailes de jonction, toute la cité connaît un important bouleversement de son tissu bâti qui constitue **la base de la physionomie actuelle de Nancy**.

La volumétrie des bâtiments

Dans l'emprise du site patrimonial remarquable, les bâtiments s'élèvent souvent sur trois à quatre niveaux. Ponctuellement, des maisons ou hôtels peuvent, encore, comporter deux niveaux seulement. Les immeubles construits à la fin du XIX^e siècle ou au XX^e siècle présentent plutôt des façades sur cinq à six niveaux. **Il en résulte une relative unité** des alignements, ponctués par des irrégularités occasionnelles.

Des matériaux homogènes

Une grande homogénéité d'usage des matériaux se dégage dans la physionomie urbaine de Nancy. Pierre calcaire blanche, enduit de teinte généralement rosée ou jaune, toits à faible pente couverts de tuiles rouges, ponctuellement d'ardoise sur forte pente, les façades nancéiennes apparaissent dans des tonalités claires et douces.

Des éléments remarquables

Si les façades nancéiennes traditionnelles sont souvent d'une élégante sobriété, **certaines cours abritent de véritables bijoux de sculpture**, notamment des fontaines et des niches de puits. Il s'agit généralement de réalisations des XVII^e et XVIII^e siècles de grande qualité aussi bien fonctionnelles que décoratives. Elles matérialisent l'importance de l'eau de source et de son adduction dans une ville implantée non pas sur une rivière, mais à quelque distance de celle-ci. À l'intérieur des demeures les plus remarquables, de très nombreux décors attestent de l'évolution du goût notamment entre le XVIII^e siècle et le début du XX^e siècle : boiseries, parquets, cheminées, trumeaux, stucs sur gorges des plafonds, portes moulurées, vitraux, carreaux de faïence...

Les escaliers

Un soin tout particulier a été apporté à Nancy au traitement des cages d'escalier, et ce, depuis la Renaissance. Dans les maisons les plus anciennes, l'escalier occupe une tour sur plan circulaire ou sur plan rectangulaire, adossée à la façade sur cour ou semi-engagée dans cette dernière. La liaison vers le corps secondaire en fond de cour, par des galeries ouvertes ou fermées, aboutit à des cages d'escalier monumentales occupant tout un côté de la cour. Celles-ci, en particulier celles qui ont été construites entre la fin du XVII^e siècle et le tout début du XIX^e siècle, sont souvent de **véritables prouesses dans l'art de la découpe de la pierre**. En outre, les rampes en fer forgé constituent elles aussi des **chefs-d'œuvre**.



Rue du Manège



Rue Saint-Dizier

LA TOPOGRAPHIE HISTORIQUE

Le premier plan détaillé de Nancy (Plan dit « de la Ruelle 1611 » du nom de son auteur) constitue un document exceptionnel pour l'époque en visualisant avec une grande précision l'ensemble de la cité ducal.



LA CONNAISSANCE HISTORIQUE, URBANISTIQUE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE CONSTITUE LE SOCLE DU PLAN DE SAUVEGARDE. L'ÉTUDE DES ARCHIVES, DES PLANS, DES IMAGES ET DES ÉCRITS ANCIENS PERMET UNE CONNAISSANCE PLUS FINE DE L'HISTOIRE DU CENTRE ANCIEN, AFIN DE MIEUX DÉFINIR LES PRÉCONISATIONS D'ÉVOLUTION. LA COMPARAISON DES PLANS ANCIENS AVEC LES CADASTRES DU XIX^e SIÈCLE, PUIS AVEC LES PLANS PLUS RÉCENTS PERMET DE MIEUX CONNAÎTRE L'ÉVOLUTION DU PARCELLAIRE ET DU BÂTI (REGROUPEMENT OU DIVISION DE TERRAINS ET DE MAISONS POUR CRÉER DE NOUVEAUX ENSEMBLES, DÉMOLITION DE BÂTIMENTS POUR ÉLARGIR LES RUES).

Les informations collectées sont reportées sur un plan de topographie historique qui concerne toutes les périodes. Ce plan localise les enceintes et les bâtiments de différents types.



- ÉLÉMENTS DISPARUS**
- édifice détruit
 - édifice détruit non précisément localisé
 - voie publique disparue
 - cours d'eau disparu ou rendu souterrain
- PROJETS NON RÉALISÉS**
- emprise envisagée pour des édifices non réalisés

Extrait de la carte des bâtiments disparus et des projets non réalisés au nord de la place Malval.



- Les équipements publics industriels et commerciaux**
- édifice public civil remarquable affecté ou réaffecté
 - édifice industriel ou commercial d'intérêt (privé ou public)
- Extrait de la carte des équipements publics et des bâtiments commerciaux et d'activité autour de la rue Chanzu.

Les bâtiments disparus et les projets non réalisés

Même disparus ou non achevés, ces éléments contribuent souvent à expliquer la forme parcellaire ou le réseau des rues.

Les emprises religieuses

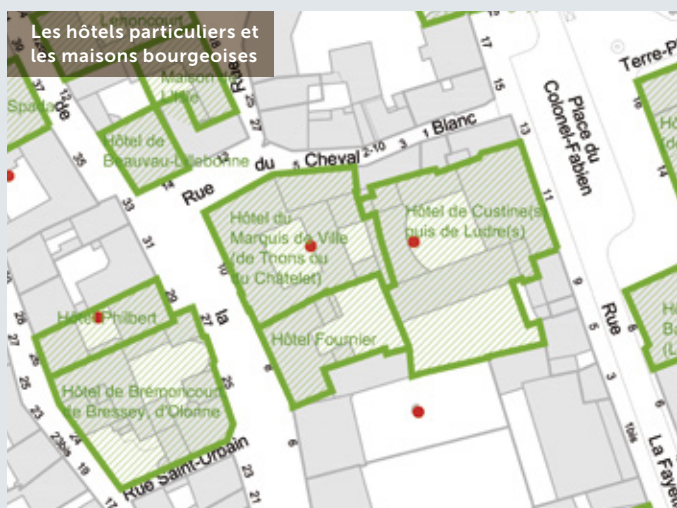
À Nancy, et tout particulièrement dans la Ville Neuve, les implantations religieuses (couvents, abbayes, églises, chapelles) sont nombreuses, issues d'une politique volontariste des ducs de Lorraine. Si ces espaces ont pour la plupart disparus ou été fortement remaniés, densifiés, leur implantation a conditionné l'évolution de plusieurs îlots.

Les équipements publics, les bâtiments industriels et commerciaux

Les parcelles portant ou ayant porté de grands équipements publics sont les héritières d'ensembles antérieurs comme des couvents ; c'est le cas, par exemple, pour le lycée Poincaré. Au XIX^e siècle, après l'annexion de l'Alsace-Moselle, Nancy devient la nouvelle capitale des marches de l'est de la France et, avec l'immigration des Alsaciens-Mosellans, une grande ville d'artisanat d'art, d'industrie, de brasserie. Beaucoup d'édifices ayant conservé leur fonction sont encore clairement lisibles dans le bâti et dans le parcellaire.

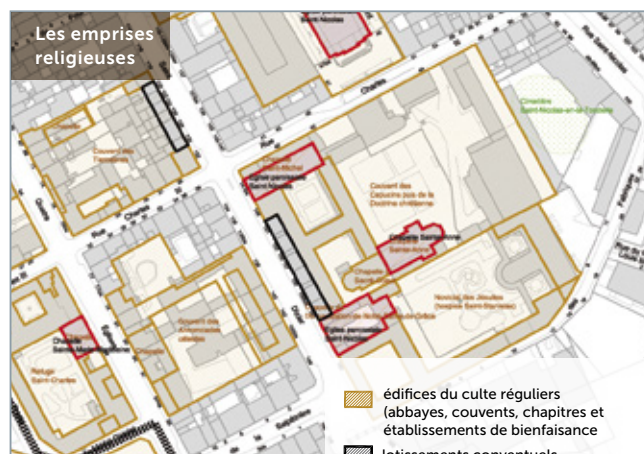
Les hôtels particuliers et les maisons bourgeoises

La présence d'hôtels particuliers est très forte en Ville Vieille, siège de la cour ducal, mais aussi en Ville Neuve, espace investi par la noblesse dès sa création. Elle l'est encore dans l'axe Stanislas, en particulier autour de la place d'Alliance, nouveau quartier aristocratique au temps du rattachement préparé à la France. Au début du XX^e siècle, de grands industriels et marchands font travailler les architectes et artistes lorrains, les meilleurs représentants de l'École de Nancy.



- Les hôtels particuliers et les maisons bourgeoises**
- hôtel particulier ou maison bourgeoise
 - repérage des puits ou fontaines remarquables

Extrait de la carte des hôtels particuliers autour du carrefour de la rue de la Source et de la rue du Cheval-Blanc.



Extrait de la carte des emprises religieuses régulières et séculières, autour de la partie sud de la rue Saint-Dizier.

- Les emprises religieuses**
- édifices du culte réguliers (abbayes, couvents, chapitres et établissements de bienfaisance)
 - lotissements conventuels
 - édifices du culte séculiers (cathédrale-primitale, églises paroissiales, temple, synagogue et presbytères)
 - cimetières conventuels et paroissiaux

UN INVENTAIRE ET UN DIAGNOSTIC FIN DU BÂTI ET DES ESPACES LIBRES

Valeur patrimoniale du bâti issue du diagnostic



Pour mieux préserver et faire évoluer les bâtiments, les cours et les jardins de Nancy, un diagnostic historique et patrimonial est conduit par l'atelier Blanc-Duché en lien avec l'Inventaire général de la Région Grand Est. Les données recueillies sont reportées sur une fiche à la parcelle. Les notices avec les éléments historiques seront accessibles sur internet. Cette enquête à l'immeuble a pour but d'établir, pour chaque propriété, un état des lieux et un diagnostic sanitaire, par la récolte d'informations d'ordre historique, architectural et paysager. Il permet aussi de proposer un projet d'aménagement et d'évolutions possibles ou souhaitables. Il s'agit d'un outil de connaissance scientifique qui permet de déterminer l'intérêt patrimonial des éléments constituant une parcelle. Cette évaluation permet de classer les entités bâties dans une catégorie du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, et de préconiser d'éventuelles modifications visant à améliorer leur usage, leur qualité esthétique et technique.

La fiche constitue donc également un outil de gestion, un cadre d'aide à la décision à l'usage des services de l'État et du service instructeur de la Ville et de la Métropole. La constitution du fichier-immeubles s'accompagne de l'élaboration d'une série de cartes qui offrent une vision à l'échelle du site patrimonial remarquable, sur des thèmes portant sur l'état sanitaire du bâti et des espaces libres, sur leur valeur patrimoniale ou encore sur le type d'occupation des rez-de-chaussée.



Cœurs d'îlots en Ville Neuve occupés par des jardins, souvent d'agrément, avec de grands arbres.

Cour intérieure en Ville Vieille.



LES ARCHITECTURES

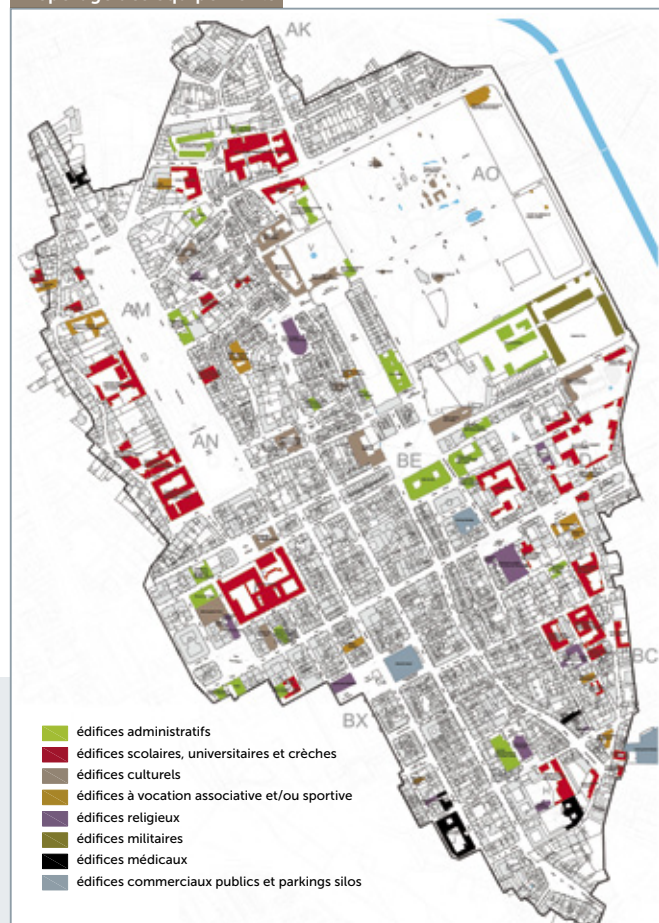
Immeuble de la
Chambre de Commerce
et d'Industrie Grand
Nancy Métropole
Meurthe-et-Moselle

Les équipements

Malgré la création ou le transfert de certains établissements ou institutions hors du centre-ville, la densité d'équipements dans les limites du site patrimonial remarquable reste importante. Le centre ancien en compte en effet plus d'une centaine* qui contribue à l'attractivité et au dynamisme du cœur d'agglomération. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doit permettre de maintenir et de renforcer cette attractivité.

* sont considérés comme équipements, les édifices administratifs, scolaires, universitaires et crèches, culturels, à vocation associative et sportive, religieux, militaires, médicaux, commerciaux publics et parkings silos.

Repérage des équipements



Immeuble commercial rue Saint-Dizier



Immeuble de rapport place des Vosges



L'architecture domestique

La maison de marchand ou d'habitation

La plus grande partie du bâti nancéien ancien est constituée par des maisons, qui ont souvent évolué au fil des siècles pour abriter plusieurs logements distincts aujourd'hui. Disposant généralement d'une boutique en rez-de-chaussée, ces maisons sont en fait constituées de plusieurs corps de logis se succédant dans la profondeur de la parcelle, reliés entre eux par des ailes latérales. Le décor des façades laisse admirer des savoir-faire particulièrement développés : la taille de la pierre et l'art de la ferronnerie. Les cages d'escalier remarquables qui jalonnent la ville, souvent ouvertes sur les cours, constituent une particularité typologique de Nancy qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Le logis aristocratique ou canonial

À la Renaissance, des logis aristocratiques sont construits d'abord dans le cœur de la Ville Vieille puis, après création de la Ville Neuve à la fin du XVI^e siècle, sur de plus grandes parcelles situées sur les plus beaux axes de la nouvelle cité. Au XVII^e siècle, la création du chapitre de l'église primatiale implique la construction d'hôtels pour les dignitaires religieux derrière la nouvelle grande église. Au cours du XVIII^e siècle, sous les règnes de Léopold et Stanislas, les transformations urbaines sur le grand axe est-ouest de la Ville Neuve et la place de la Carrière, ainsi que la création de la place Royale et de la place d'Alliance entraînent la réalisation de nouveaux hôtels particuliers prestigieux.

L'immeuble à loyers ou de rapport

La transformation de maisons en immeubles à loyers par acquisition et fusion de parcelles voisines ou par démembrement d'anciens hôtels, ou encore la construction d'immeubles de rapport au XIX^e siècle sur d'anciennes emprises marque également le paysage urbain des rues de Nancy. Sur la parcelle, l'organisation générale reste marquée par la tradition de corps successifs avec ailes, favorisant la densification des îlots du cœur de ville.

La villa bourgeoise

L'essor considérable que connaît Nancy à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle favorisé par l'afflux de grands industriels ayant refusé leur incorporation à l'Empire allemand, a pour corollaire un formidable développement urbain au-delà des anciennes fortifications de la ville. D'imposantes villas viennent s'aligner sur des terrains garnis de jardins paysagers, par exemple aux abords du cours Léopold et de la porte de la Craffe. La tradition de la demeure de prestige se perpétue ainsi à Nancy, les édifices arborant dès lors le style Art nouveau puis Art déco constituant un particularisme de première importance en France.

L'immeuble à vocation commerciale ou industrielle

À la même époque, le renouvellement urbain s'opère également au cœur même de la ville, notamment sur les axes les plus importants. De grands immeubles, signes de la puissance financière de la cité (banques, grands magasins, ateliers de confection, brasseries, etc) voient le jour. Ces immeubles à vocation industrielle ou commerciale de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle traduisent la richesse de la Lorraine française au tournant des deux siècles : le textile, la métallurgie, le travail du verre et de la céramique, continuent à donner à la ville ses accents particuliers en s'affichant dans la pierre comme dans les activités qui font sa renommée.

LES ESPACES LIBRES

Les espaces verts, lieux de détente, de promenade, d'échange et de sociabilité, constituent des éléments de l'identité de la ville. Ils créent des écrans de verdure au sein du tissu bâti et permettent la régulation des îlots de chaleur urbains.

Repérage des puits et fontaines



Puits, rue de la Source

L'eau dans la ville

L'eau a été à la fois pour la ville une menace (crue, inondation, vecteur d'épidémie) mais aussi un atout (économique, défensif, hygiénique). Si pendant longtemps, la ville s'est adaptée pour éviter les méfaits de la Meurthe et de la zone marécageuse qui la côtoyait, elle a su aussi l'utiliser dans son système de défense, la canaliser pour mieux irriguer la Ville Neuve et l'utiliser comme ressource naturelle.

Du fait de la configuration du site et de la géologie, les sources sont abondantes dans les environs de Nancy. Ces sources et la nappe phréatique proche vont permettre d'alimenter de nombreux puits. **Beaucoup de maisons possèdent un puits, généralement situé dans la cour, parfois aussi en cave, partagé entre deux demeures et permettant ainsi un accès de chacun à l'eau.** L'adduction des eaux permet d'irriguer en eau potable de nombreuses fontaines. **Celles-ci sont emblématiques de l'hydrosystème nancéien, car elles en sont l'élément le plus visible.** Elles constituent dans la ville des espaces de rencontre, des lieux de mise en scène.

Les jardins privés et cœurs d'îlots constituent des espaces de respiration au sein desquels la végétation s'exprime sous différentes formes et en faisant référence à différents styles et offre un cadre de vie agréable aux habitants.



Le patrimoine végétal

La végétation, variée dans les essences, se décline sous différentes formes qui maillent le territoire du site patrimonial remarquable : espaces verts, squares et parcs publics, jardins des grandes demeures et établissements publics ou religieux, cœurs d'îlots végétalisés, grands alignements d'arbres des places et avenues.

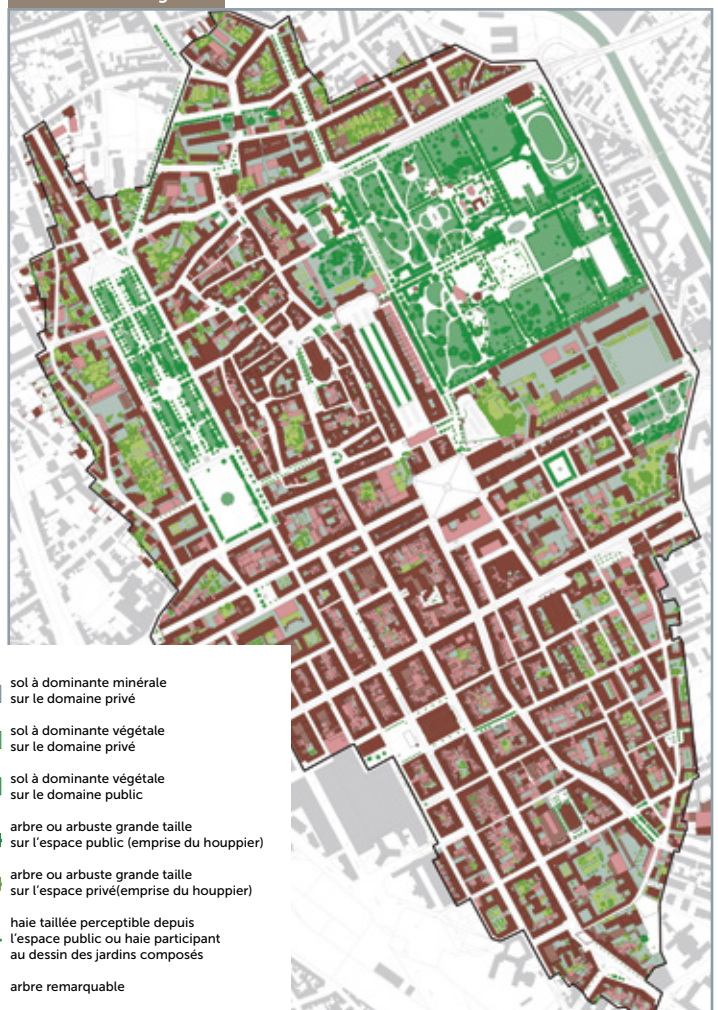
Une répartition inégale

La répartition des espaces végétalisés et l'emprise des surfaces plantées sont liées à l'histoire de la ville et à la morphologie des tissus bâtis. De ce fait, certains secteurs du centre-ville sont peu végétalisés.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doit permettre le maintien des espaces à dominante végétale et favoriser le développement de la nature en ville en végétalisant des cœurs d'îlots par exemple.

Pour favoriser la biodiversité et apporter davantage de nature en ville, 20 façades vont être végétalisées par la Ville de Nancy entre 2018 et 2020. Cette action s'inscrit dans le cadre de l'année 2018 que la Ville de Nancy a souhaité consacrer à la transition écologique, avec pour objectif de changer la ville à l'horizon 2030.

Patrimoine végétal

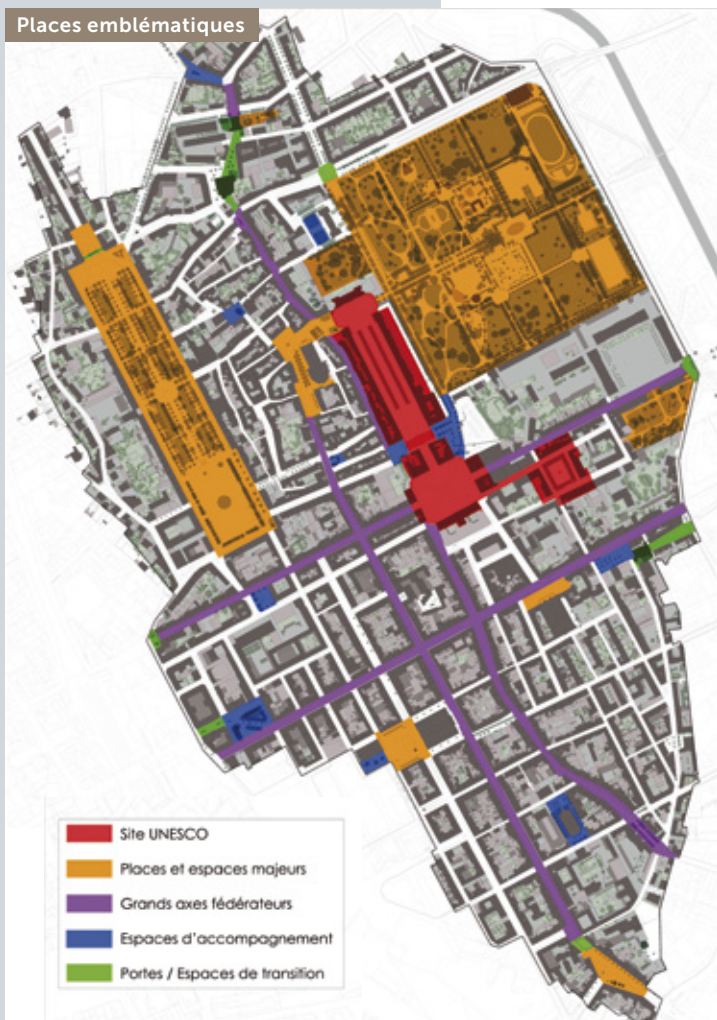


Place Saint-Epvre



LES ESPACES LIBRES

Places emblématiques



Les places et les rues

Nancy est composée d'un réseau de places et d'espaces ouverts, comme les abords des anciens ouvrages défensifs, qui constituent son patrimoine structurant. Les places forment des espaces de respiration le long des déplacements et permettent de révéler les édifices emblématiques. Le tissu urbain nancéien est composé de différents espaces publics :

> **les places urbaines majeures, dont le site composé des places Stanislas, d'Alliance et de la Carrière, inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco** : ces espaces accompagnent les édifices majeurs de la ville. Historiquement constitués, ils participent fortement à la mise en scène de la ville.

> **les grands axes fédérateurs** correspondent aux voies qui structurent fortement le territoire ou qui comme l'axe formé par la rue des Dominicains, la rue du Pont Mouja et la rue Saint-Nicolas (ancienne route qui menait de Nancy à Saint-Nicolas de Port avant la construction de la Ville Neuve), ont historiquement conditionné le développement de la ville.

> **les places d'accompagnement** : elles constituent des espaces de proximité, des lieux de vie à l'échelle du quartier.

> **les portes et espaces de transition** forment des seuils importants dans la ville et sont historiquement des portes d'entrée au sein de la ville intramuros.

L'évolution des usages, l'augmentation de la fréquentation, les contraintes sécuritaires, les demandes nécessaires au bon fonctionnement des quartiers (livraison des commerces, dessertes pour les habitants du quartier, besoin de places de stationnement automobile...), le souci de sauvegarder l'unité et la qualité paysagère des espaces urbains, constituent des préoccupations nouvelles. **Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur préconise de réaménager ces espaces** en donnant plus de places aux piétons et aux mobilités douces, en réorganisant le stationnement, en posant des matériaux de sol qualitatifs, **mais aussi en remodelant les lieux en accord avec leur configuration d'origine** (nouveaux tracés de voirie, plantations, mise en scène de monuments, suppression de bâtiments parasites, réouverture ou aménagement d'accès...).



Place d'Alliance



Porte Sainte-Catherine



La cathédrale vue depuis la place Stanislas

État de densification
des cœurs d'îlots

ADAPTER LA RÉHABILITATION AUX ENJEUX ACTUELS

À L'ISSUE DES ENQUÊTES TERRAIN, UN DIAGNOSTIC
EST RÉALISÉ VISANT À PROPOSER DES SOLUTIONS
AUX DIFFÉRENTS PROBLÈMES RENCONTRÉS.

Les bâtiments altérés et vacants

Les accès du rez-de-chaussée occupés par des commerces

Différentes situations se rencontrent :

> l'accès aux étages indépendant a pu être supprimé afin d'agrandir la surface commerciale, dans un contexte relativement récent où le prix du loyer commercial est bien supérieur à celui des logements qu'il aurait fallu réhabiliter. Ces derniers sont alors abandonnés.

> le cas le plus courant correspond toutefois à des bâtiments pour lesquels le commerce était dès l'origine lié aux étages. L'évolution des pratiques commerciales et l'apparition des franchisés ont engendré une dissociation du lieu de travail et du lieu de vie pour la grande majorité des commerçants. De nombreux bâtiments sans accès indépendants aux étages ont été dénombrés. Les étages inoccupés de ces immeubles sont susceptibles d'être aménagés en logements ou d'accueillir des activités de service, dès lors qu'une solution d'accès peut être trouvée (regroupement d'immeubles avec un seul accès, par l'intérieur de la parcelle...).



Rue Saint-Jean



Le projet de requalification de cet immeuble, rue Saint-Dizier, mené en 2016, a permis d'accueillir au rez-de-chaussée un nouveau commerce et dans les étages, des logements.



Les bâtiments en mauvais état sanitaire

Ces bâtiments vacants ou partiellement occupés présentent des désordres dans les structures porteuses (tassements, fissures, infiltrations d'eau...) et dans le second œuvre (enduits de façade altérés, matériau de couverture détérioré, plafonds, revêtements muraux et de sols dégradés, électricité, menuiseries, équipements sanitaires et de chauffage vétustes et pas aux normes...). Ces bâtiments n'ont pas récemment fait l'objet de restauration d'ensemble ou ont souffert de travaux médiocres, réalisés sans tenir compte des spécificités du bâti ancien et ayant favorisé sa dégradation. L'ensemble de ces bâtiments constitue un potentiel de surface à reconquérir non négligeable.

Les commerces, bureaux et services occupant la totalité du bâtiment

Certains immeubles sont totalement occupés par une activité commerciale (restaurants, cafés, banques, grands magasins). Cette mono-occupation se traduit, dans la majorité des cas, par un phénomène de récupération des accès du rez-de-chaussée par le commerce, engendrant une altération des dispositions intérieures des étages occupés, à l'origine, par du logement. En cas de départ du commerce, se pose la question des possibilités de sa réhabilitation.

Les cœurs d'îlots altérés

À partir des années 1920, le phénomène d'hyperdensification des cœurs d'îlots s'est accéléré. Partiellement ou totalement phagocytés par les extensions commerciales, certains ne disposent plus d'espaces libres. Les cours et les jardins, ou des ateliers, ont été couverts en utilisant souvent des dispositifs et des matériaux modernes en rupture avec l'organisation initiale de la parcelle. Certains îlots présentent plusieurs types de dysfonctionnements : mauvaise intégration et gestion des éléments techniques des commerces engendrant bruits et odeurs, problèmes d'accessibilités des personnes à mobilité réduite et aux secours, effets de murailles générant une absence d'ensoleillement...



Avenue Foch, le bâtiment historique de l'Est Républicain accueillera en 2019 de nouveaux commerces et une nouvelle marquise.

L'occupation par une seule activité dans certains bâtiments se traduit souvent par une altération des dispositions intérieures des étages dédiés initialement à du logement. En cas de départ du commerce, se pose alors la question des possibilités de sa réhabilitation.

Les aménagements urbains
permettent un meilleur partage de
l'espace public, ici place des Vosges.

LES ENJEUX DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

POUR QUE LA VILLE ANCIENNE NE DEVIENNE PAS UN SITE PATRIMONIAL ISOLÉ ET FIGÉ, ET GARDE SES SPÉCIFICITÉS DE QUARTIERS VIVANTS, HABITÉS ET DYNAMIQUES, LA RÉVISION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU CENTRE HISTORIQUE DE NANCY NE PEUT S'ENVISAGER QU'EN RÉSONANCE AVEC LE PROJET MÉTROPOLITAIN ET LES PROJETS URBAINS INITIÉS (NANCY GRAND CŒUR, RIVES DE MEURTHE). EN INSCRIVANT LE PSMV DANS UN PROJET DURABLE ET EN CONVERGENCE AVEC LES POLITIQUES PUBLIQUES MISES EN ŒUVRE DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY, **LA DÉMARCHÉ VISE À AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ET À RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE ET DE SON CŒUR D'AGGLOMÉRATION.**



Consolider et poursuivre la valorisation économique et commerciale

Le PSMV a pour vocation de maintenir et promouvoir l'offre commerciale de proximité, d'accompagner les restructurations des commerces, de conserver et développer des activités de services contributives à la qualité de vie, comme par exemple, les professions libérales de santé, de cultiver les filières artistiques et artisanales.

Reconquérir une qualité résidentielle

Bénéficier d'une meilleure offre d'habitat, dans un cadre de vie adapté à nos besoins actuels se traduit par des logements plus qualitatifs (surfaces plus importantes pour l'accueil des familles, locaux communs, performance énergétique du bâti ancien), une mixité sociale, des cœurs d'îlots plus verts et un patrimoine naturel valorisé, la résorption de la vacance, la lutte contre les logements dégradés voire insalubres, le renforcement des liens entre les quartiers.

Améliorer la mobilité et la convivialité des espaces publics

Profiter d'un cadre de vie apaisé, c'est mieux partager l'espace public pour développer la convivialité en privilégiant les circulations douces et le confort des piétons. C'est encourager la mobilité en ville par une meilleure intégration des transports en commun et leur connexion avec les parkings relais. La prise en compte du fonctionnement urbain, de la qualité du patrimoine et des nouveaux usages permet d'améliorer l'espace public contribuant à faire du cœur d'agglomération, un lieu de vie attractif.



Apaiser les circulations permet
de mieux profiter des espaces
publics et des commerces.

Améliorer la mixité urbaine dans
le cœur historique se traduit par
une offre de logement social de
qualité, ici en Ville Vieille.

Grande Rue
en Ville Vieille



Rue Gustave Simon



Le maintien et le développement des
commerces contribuent à l'attractivité
du cœur d'agglomération.

LES AUTORISATIONS DE TRAVAUX ET LES AIDES

Réhabilitation
cours Léopold



Rénovation intérieure
rue des Quatre-Églises



Rénovation intérieure
rue Charles III



Des travaux soumis à autorisation

Toute intervention dans le nouveau périmètre du site patrimonial remarquable - travaux extérieurs et intérieurs (façade, fenêtres, volets, portes de garage...) - est soumise à une demande d'autorisation d'urbanisme à déposer à la Mairie de Nancy (déclaration préalable, permis de construire, permis de démolir et permis d'aménager). L'autorisation de travaux est délivrée par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Des permanences réunissant l'ABF, le chargé d'études du PSMV et le Service Urbanisme Réglementaire sont mises en place à l'Hôtel de Ville de Nancy pour examiner les dossiers.

L'Architecte des Bâtiments de France : un rôle clé

Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), cet acteur incontournable de la protection du patrimoine est le garant de la politique architecturale et d'aménagement du territoire, et à ce titre, de la mise en œuvre de la révision du site patrimonial remarquable et de son application. Il collabore à l'élaboration du PSMV et donne son accord pour la réalisation de travaux. Il a également pour mission un rôle de conseil pour le maintien des savoir-faire, des techniques et des matériaux traditionnels.

Des avantages fiscaux

Les propriétaires souhaitant entreprendre des opérations de rénovation peuvent bénéficier sous certaines conditions, d'aides financières et d'avantages fiscaux conduisant à des réductions d'impôts. Le dispositif Malraux permet ainsi aux propriétaires d'immeubles anciens effectuant des travaux de restauration en site patrimonial remarquable, de bénéficier de déductions fiscales, associées à des conditions d'attribution. Cet avantage sera étendu au nouveau site patrimonial remarquable dès l'approbation de son PSMV envisagée fin 2019.

Un outil opérationnel contre la vacance

Face aux effets de la vacance des commerces et des logements en centre-ville, la Ville de Nancy a souhaité créer une structure permettant l'achat, la réhabilitation et la revente de biens commerciaux et résidentiels vacants et/ou nécessitant des restructurations pour une adaptation au marché et aux besoins immobiliers. Cette SEM Commerce-Habitat (société d'économie mixte) a notamment pour objectif de revaloriser les rez-de chaussée commerciaux et de recréer dans les étages de l'activité tertiaire ou de l'habitat. Elle permet d'associer des partenaires publics comme la Métropole du Grand Nancy ainsi que des partenaires privés. Des études pré-opérationnelles seront menées sur un ou deux îlots en vue de leur réhabilitation, par la Métropole du Grand Nancy.

OÙ SE RENSEIGNER ?

Mairie de Nancy
Direction de l'Urbanisme réglementaire
Hôtel de Ville - 1, place Stanislas - Nancy
Tél. : 03 83 85 32 70 - www.nancy.fr

**Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
de Meurthe-et-Moselle**
45, rue Sainte-Catherine - Nancy
Tél. : 03 57 29 16 70

Métropole du Grand Nancy
Direction de l'Urbanisme et de l'Écologie urbaine,
6, rue Pierre Chalnot - immeuble Chalnot - Nancy
Tél. : 03 54 50 21 09 - www.grandnancy.eu

sitepatrimonialremarquable.grandnancy.eu

LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PROJET)

CE PLAN EST LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES ÉTUDES MENÉES ET DES ENJEUX URBAINS QUI S'INSCRIVENT DANS UNE DYNAMIQUE DE PROJETS VISANT À RENDRE LE CADRE DE VIE PLUS AGRÉABLE ET À RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU CŒUR D'AGGLOMÉRATION.

Document provisoire - septembre 2018

----- Limite du site patrimonial remarquable

■ ■ ■ ■ ■ Périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial
Les propositions réglementaires, dans ce périmètre, correspondent à une lecture extérieure et sommaire des bâtiments et espaces libres

I. Immeubles soumis à la législation relative aux monuments historiques

I. 1. Immeubles bâtis

■ Monument historique protégé en totalité



Protection(s) partielle(s) d'un bâtiment (façades et/ou toiture, élément d'architecture et/ou de décor intérieur et/ou extérieur...) ou d'une construction (clôture, mur de soutènement, vestige archéologique...)

I. 2. Espaces libres

■ Espace libre à dominante minérale, protégé au titre des monuments historiques

■ Espace libre à dominante végétale, protégé au titre des monuments historiques

II. Immeubles et espaces libres réglementés au titre du P.S.M.V.

II. 1. Immeubles bâtis

Immeuble ou partie d'immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial

■ **Type A** - Construction dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales

■ **Type B** - Construction dont le réaménagement, pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes existants, est autorisé sous conditions



Élément protégé au titre de son intérêt patrimonial (élément d'architecture ou de décor, statue, fontaine, puits...)

Immeuble ou partie d'immeuble non protégé au titre de son intérêt patrimonial

■ Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli

■ Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées

■ Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée lorsqu'il ne fera plus l'objet d'une destination liée à l'emploi

Prescriptions architecturales particulières

Ⓜ Modification imposée

Ⓒ Gabarit à maintenir

II. 2. Dispositions de cohérence urbaine

■ Ensemble d'immeubles bâtis et d'espaces libres, historiquement composés, à préserver, à mettre en valeur et/ou à restituer

■ Composition architecturale et / ou ordonnancement à préserver ou à restituer

II. 3. Conditions particulières de constructibilité

■ Emprise constructible maximale : indication du CES (coefficient d'emprise au sol), du nombre maximal de niveaux et / ou de la hauteur maximale

■ Limite imposée d'implantation de construction

■ Espace constructible dans les limites du règlement

II. 4. Espaces libres

Espace protégé pour son intérêt patrimonial à conserver ou à restituer

■ Espace à dominante minérale

■ Espace à dominante végétale

Espace protégé pour la qualité du paysage urbain et du cadre de vie à conserver, à restituer ou à créer

■ Espace à dominante minérale

■ Espace à dominante végétale

Dispositions particulières pour les espaces libres

■ Voies et places publiques ou privées

■ Espace à requalifier et / ou à aménager

● ● ● ● Liaison piétonne à conserver ou à créer

II. 5. Conditions particulières de vestiges archéologiques

■ Elévation présentant des vestiges archéologiques des enceintes à conserver, améliorer, entretenir. La démolition, l'altération et l'enlèvement sont interdits l'écèlement au-dessus des vestiges est possible

● ● ● ● Emplacement supposé de vestiges archéologiques enfouis à valoriser dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction publique ou privée

II. 6. Plantations et ouvrages hydrauliques

○ ○ ○ Composition ou ordonnancement végétal à préserver, à renforcer ou à compléter

○ ○ ○ Alignement, mail ou séquence(s) arborée(s) à créer

○ ○ ○ Plantations de toutes formes à réaliser

★ Arbre remarquable à préserver

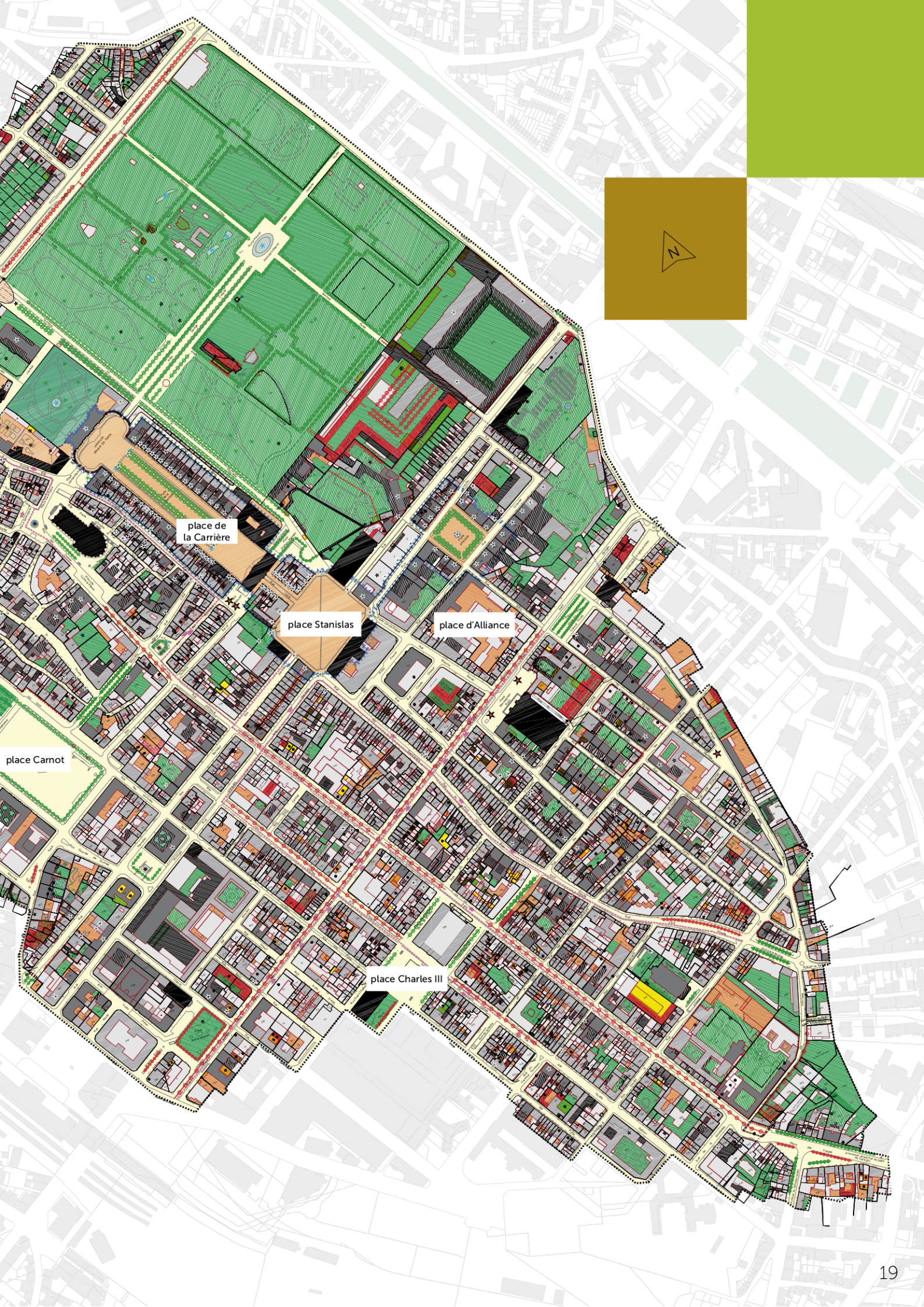
★ Arbre remarquable à planter

★ Elément en eau ou ouvrage hydraulique à conserver ou à requalifier

II. 7. Gestion spécifique des îlots à vocation commerciale

■ Îlot concerné par l'O.A.P. thématique : "Mixité urbaine à cœur d'îlot"
■ Linéaires commerciaux et d'activités à préserver ou à renforcer

Esplanade du Souvenir français



place de
la Carrière

place Stanislas

place d'Alliance

place Carnot

place Charles III

PARTICIPEZ À LA DÉMARCHE

La révision-extension du site patrimonial remarquable fait l'objet d'une concertation préalable qui se poursuit, avant l'enquête publique et son approbation fin 2019.

Consultez le dossier du projet à la Mairie de Nancy et à la Métropole du Grand Nancy.

POUR EN SAVOIR +
sitepatrimonialremarquable.grandnancy.eu



Une exposition réalisée par l'Atelier d'Architecture et d'Urbanisme
Élisabeth Blanc - Daniel Duché, en collaboration
avec la Métropole du Grand Nancy, la Ville de Nancy,
l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
de Meurthe & Moselle et le Service de l'Inventaire général
de la Région Grand Est

