

AVERTISSEMENT

I - Fondement juridique du règlement

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du Code de l'urbanisme, et en particulier de ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-25. Les règles générales de l'urbanisme (deuxième partie, livre 1er, titre 1er, chapitre 1er du Code de l'urbanisme) ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le P.L.U., à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

II - Champ d'application territorial

Le règlement s'applique sur le territoire de la ville de Paris à l'exception :

- des secteurs sauvegardés du Marais et du 7^e arrondissement, régis respectivement par le Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais approuvé par décret interministériel du 23 août 1996 (parties des 3^e et 4^e arrondissements), et le Plan de sauvegarde et de mise en valeur du 7^e arrondissement approuvé par décret interministériel du 26 juillet 1991 (partie du 7^e arrondissement) ;
- du périmètre correspondant au patrimoine du jardin du Luxembourg relevant de l'article 76 de la Loi N° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat.

III - Effets du règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U., les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent permettre d'atteindre à Paris les objectifs fixés par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement que le P.L.U. définit dans certains secteurs.

Le P.L.U. est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même si celle-ci n'est pas soumise à autorisation ou déclaration.

IV - Structure du règlement du P.L.U.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et en particulier à ses articles R.123-4 à R.123-12, le règlement du P.L.U. comprend :

IV-1- Documents écrits :

Le règlement comprend :

- **Les dispositions générales applicables au territoire couvert par le P.L.U.**, qui établissent la division en zones du territoire couvert par le P.L.U. et énoncent différents principes mis en œuvre dans les documents réglementaires (délimitation de secteurs soumis à des dispositions spécifiques, espaces boisés classés, statut réglementaire des voies, adaptations mineures des règles, application des règles aux bâtiments existants).

Ces dispositions énoncent également (§ VII) la définition des termes utilisés dans les dispositions réglementaires, lorsqu'elle est nécessaire pour comprendre et interpréter sans ambiguïté lesdites dispositions. Les mots qui comportent une définition sont, dans le corps du règlement, suivis d'un astérisque.

- **Les règles applicables dans les 4 zones du P.L.U.**, successivement UG, UGSU, UV et N, organisées pour chaque zone en 14 articles conformément à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme.

Certaines règles applicables dans les zones UG et UGSU sont illustrées par des figures insérées à la fin du présent règlement.

- **L'annexe I : liste des secteurs soumis à des dispositions particulières**, avec l'indication des articles du règlement concernés,
- **L'annexe II : liste des périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global** (article L.123-2 §a du Code de l'urbanisme), avec l'indication des surfaces maximales constructibles et la durée de ces servitudes,
- **L'annexe III : liste des emplacements réservés aux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts** (article L.123-1 § 8° du Code de l'urbanisme), avec l'indication de leur adresse, leur bénéficiaire et leur destination,
- **L'annexe IV : liste des périmètres de localisation d'équipements, ouvrages, espaces verts et installations d'intérêt général à créer ou à modifier** (article L.123-2 c du Code de l'urbanisme) inscrites au bénéfice de la Ville de Paris, avec l'indication des adresses des terrains concernés et de la destination des équipements prévus,
- **L'annexe V : liste des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux inscrits au bénéfice de la Ville de Paris**, avec l'indication de leur adresse et du type de réserve concerné,
- **L'annexe VI : liste des protections patrimoniales**, qui recense les immeubles (parcelles, bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers) protégés par le PLU, avec l'indication d'éléments descriptifs,
- **L'annexe VII : liste des Espaces verts protégés (E.V.P.)**, avec l'indication des adresses des terrains concernés et de la superficie desdits espaces, totale et par terrain.

IV-2- Documents graphiques :

Les documents graphiques comprennent :

- **L'atlas général**, qui se compose des documents suivants :
 - la légende,
 - le tableau d'assemblage des planches au 1/2000^e,
 - la carte de synthèse des sectorisations thématiques du territoire couvert par le PLU,
 - le plan de zonage, délimitant la zone naturelle et forestière N et les 3 zones urbaines UG, UGSU et UV,

- le plan "équilibre des destinations et limitation du stationnement", présenté en 4 planches, indiquant la délimitation des secteurs définis pour l'application des dispositions de l'article 14 de la zone UG et des dispositions de l'article 12 des zones UG, UGSU et UV,
- le plan "logement social et protection du commerce et de l'artisanat", présenté en 4 planches, délimitant le secteur de déficit en logement social et repérant les voies où s'appliquent des mesures de protection du commerce ou de l'artisanat (article UG.2.2),
- le plan de sectorisation végétale de la zone UG, divisant cette zone en deux secteurs où l'article UG.13.1.2 applique des normes différentes (secteur de mise en valeur du végétal et secteur de renforcement du végétal),
- le plan des hauteurs, indiquant les hauteurs plafonds fixées pour l'application de l'article 10 du règlement,
- le plan des fuseaux de protection du site de Paris, présenté en 4 planches, indiquant les surfaces de protection des vues panoramiques, faisceaux de vues et échappées qui sont plus contraignantes que les hauteurs plafonds (article 10 du règlement),
- les plans des secteurs de risques, délimitant les secteurs dans lesquels le règlement du PLU applique des dispositions spécifiques pour prévenir les risques naturels,
- les planches au 1/2000 (au 1/5000 pour les Bois de Boulogne et de Vincennes), qui localisent les prescriptions ou servitudes sur les terrains ;
- **L'atlas des plans de détail**, qui comprend :
 - la liste des secteurs de Maisons et villas*,
 - la légende,
 - les planches au 1/1000 précisant et complétant les dispositions des planches au 1/2000 dans les secteurs de Maisons et villas*,
 - les « planches d'îlot de Montmartre » indiquant des dispositions de l'article UG.10 spécifiques à ce secteur.

V - Liens du règlement avec les autres documents constituant le Plan local d'urbanisme de Paris

Les dispositions du règlement sont établies en application directe des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme énoncées par le Projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) pour l'ensemble du territoire couvert par le P.L.U. et en cohérence avec les orientations d'aménagement que le document définit dans certains secteurs.

Elles sont motivées, dans leur contenu et leurs effets attendus, par les commentaires de la troisième partie du rapport de présentation du P.L.U., qui exposent également les motifs des changements apportés aux dispositions préexistantes du document d'urbanisme.

Les dispositions du règlement respectent les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire parisien, qui sont répertoriées dans les annexes du PLU.

Ces annexes comprennent également des documents d'information à l'intention des utilisateurs du P.L.U., à savoir :

- la délimitation des périmètres institués par délibérations du Conseil de Paris pour

mettre en œuvre des dispositifs spécifiques cités au § IV ci-avant (droit de préemption "renforcé", possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation de travaux, Programmes d'aménagement d'ensemble, etc.),

- des textes et plans issus de législations spécifiques qui s'appliquent indépendamment des dispositions du P.L.U. (Plan d'exposition au bruit de l'héliport de Paris-Issy-les-Moulineaux, actes instituant les zones de publicité restreinte et les zones de publicité élargie, Plan de prévention des risques de mouvement de terrain, Plan de prévention du risque inondation, etc.),
- divers plans et textes à titre d'information complémentaire.

VI - Textes législatifs et réglementaires à respecter

Les dispositions du règlement s'appliquent sans préjudice de l'application des lois, règlements, documents, servitudes et prescriptions portant effet en matière d'urbanisme. Les utilisateurs du règlement doivent notamment respecter les textes suivants :

- Servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol, instituées en application de diverses législations et répertoriées dans les annexes du P.L.U. (liste des servitudes et plans afférents), selon le classement suivant :
 - I- Servitudes relatives à la conservation du patrimoine, et notamment du patrimoine culturel - monuments historiques, monuments naturels et sites : les immeubles classés au titre des monuments historiques sont exclus du champ d'application des autres servitudes légales lorsque celles-ci peuvent causer la dégradation desdits immeubles (article L.621-16 du Code du patrimoine) ;
 - II- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements (notamment énergie, canalisations, communications, télécommunications) ; ces servitudes incluent les servitudes d'alignement qui sont indiquées sur les documents graphiques du règlement ;
 - III- Servitudes relatives à la défense nationale ;
 - IV- Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques, qui incluent :
 - le Plan de prévention du risque d'inondation (P.P.R.I.) du département de Paris, approuvé par arrêté préfectoral du 15 juillet 2003 ;
 - les arrêtés interpréfectoraux valant Plan de prévention des risques de mouvement de terrain aux termes de la loi N°95-101 du 2 février 1995 et du décret N° 95-1089 du 5 octobre 1995 : arrêtés des 26 janvier 1966, 25 février 1977 et 19 mars 1991 ;
 - les périmètres institués par arrêtés préfectoraux dans lesquels l'exécution des travaux soumis à permis de construire est réglementée ou interdite en considération des risques présentés par des installations classées pour la protection de l'environnement, conformément aux articles L.515-8 et suivants du Code de l'environnement.
- Le Plan d'exposition au bruit (P.E.B.) de l'héliport de Paris-Issy-les-Moulineaux, établi en application de l'article L.147-3 du Code de l'urbanisme et approuvé par arrêté interpréfectoral du 24 mars 1997 ;
- Le Règlement sanitaire du département de Paris, établi en application des articles L.1311-1 et L.1311-2 du Code de la santé publique ;
- Les mesures préventives contre l'incendie dans les ateliers et entrepôts situés à l'intérieur des immeubles d'habitation dans la ville de Paris, mises en application par

l'arrêté N° 98-10176 du 2 février 1998 du Préfet de police de Paris ;

- L'arrêté préfectoral du 21 mars 2003 instaurant une zone de surveillance et de lutte contre les termites sur l'ensemble du département de Paris, qui stipule qu'en cas de démolition partielle ou totale d'un bâtiment, les bois et matériaux contaminés par les termites doivent être incinérés sur place, ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible.
- La Loi N° 85.729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement, qui stipule notamment dans son article 42 (§ IV) que, dans la zone anciennement grevée par les servitudes militaires instituées autour de l'enceinte fortifiée de la place de Paris, l'implantation des constructions ne peut couvrir une surface totale supérieure à 20% de la superficie globale de cette zone.

Sont par ailleurs applicables diverses servitudes de droit public ou privé instituées en application du Code civil, et notamment des servitudes de passage sur fonds privé, des servitudes de cour commune ou de droits de vues instituées entre propriétaires.

VII - Dispositions relatives aux autorisations de travaux

VII-1 - Permis de construire et déclaration de travaux (articles L.421-1 et L.422-2 du Code de l'urbanisme) :

Sont subordonnés à l'obtention d'un permis de construire (conformément aux textes en vigueur en mars 2006) :

- les travaux visant à implanter une ou plusieurs constructions,
- les travaux visant à changer la destination, à modifier le volume ou l'aspect extérieur de constructions existantes ou à y créer des niveaux supplémentaires.

Certains travaux sont exemptés du permis de construire et sont soumis à déclaration préalable à la mairie. Ce sont notamment les travaux (conformément aux textes en vigueur en mars 2006) :

- de ravalement,
- de pose d'antennes ou de climatiseurs en façade ou en toiture (sous conditions de dimension des dispositifs),
- exécutés sur les immeubles classés au titre de la législation sur les Monuments historiques,
- exécutés dans certaines conditions par les services publics,
- de réalisation de classes scolaires démontables sous certaines conditions,
- de réalisation de piscines non couvertes,
- exécutés sur une construction existante, qui n'en change pas la destination et créent une surface de plancher hors œuvre brute ne dépassant pas 20 m².

En application de l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement prise en considération par le conseil municipal ou le Préfet du département.

VII-2 - Autres autorisations de travaux exigées par le Code de l'urbanisme :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.441-2 du Code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers (affouillements et exhaussements du sol, aires de jeux de sports ouvertes au public, etc.) sont soumis à autorisation (article L.442-1 du Code de l'urbanisme, article L.442-2 pour les éléments de paysage identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'urbanisme : Espaces verts protégés).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430-2 du Code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).
- Toute construction, reconstruction, réhabilitation ou extension de locaux ou installations servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement, ainsi que tout changement d'utilisateur ou d'utilisation desdits locaux, peuvent être soumis à agrément de l'autorité administrative (articles L.510-1 et suivants et R.510-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

VII-3 - Régimes relevant d'autres textes (autorisations, déclarations, instructions, avis, etc.) :

- En application de l'article L.621-31 du Code du patrimoine, toute construction nouvelle, démolition, déboisement, transformation ou modification de nature à affecter l'aspect d'un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Le champ de visibilité susmentionné est défini à l'article L.621-30-1 du dit Code. Le permis de construire tient lieu de ladite autorisation lorsqu'il est revêtu du visa de l'Architecte des bâtiments de France.
- En application de l'article L.341-1 du Code de l'environnement, tous travaux de construction en site inscrit sont soumis à déclaration préalable, à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions.
- En application de l'article L.341-10 du Code de l'environnement, tous travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect d'un site classé (et notamment les abattages d'arbres et les plantations) sont soumis à autorisation spéciale par le ministre chargé des sites ou par le Préfet de Paris.
- En application du Plan de prévention des risques de mouvement de terrain constitué, conformément à l'article L.562-8 du Code de l'environnement, par les arrêtés inter-préfectoraux des 26 janvier 1966, 25 février 1977 et 19 mars 1991, la réalisation de constructions ou d'installations, ainsi que la surélévation, extension ou modification de bâtiments existants dans les zones d'anciennes carrières souterraines, ainsi que dans les zones comportant des poches de gypse antéludien sont subordonnées aux conditions spéciales définies par l'Inspection générale des carrières (1, place Denfert-Rochereau 75014 Paris), en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement (Voir dans les annexes du PLU liste des servitudes, § IV B : servitudes relatives à la sécurité publique).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (articles L.311 et L.312 du Livre III du Code forestier).
- Le classement des espaces boisés entraîne le rejet de plein droit des demandes

d'autorisation de défrichement (article L.130-1 du Code de l'urbanisme, 3^e alinéa).

- En application de l'article L.341-10 du Code de l'environnement, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les sites classés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises à déclaration ou à autorisation conformément aux articles L.576 et suivants du Code de l'environnement.
- Les occupations du domaine public de voirie de la commune de Paris sont soumises à autorisation, conformément au Code de la voirie routière et au Règlement de voirie établi pour son application.
- La transformation d'un local à usage d'habitation en un autre usage est soumise aux modalités prévues par l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation.
- Les acteurs de la construction et les professions concernées sont invités à se reporter aux dispositions figurant au cahier des recommandations environnementales édicté par la Ville de Paris.
- L'implantation, l'extension, le transfert d'activités existantes et le changement de secteur d'activité d'entreprises commerciales, la constitution et l'extension d'établissements hôteliers, la création et l'extension de cinémas sont soumis à autorisation lorsqu'ils excèdent certains seuils (article L.720-1 du Code de commerce, article 36-1 de la Loi N° 73-1193 modifiée du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat).
- Les travaux projetés à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (hydrocarbures, gaz, électricité, télécommunications, assainissement, eau potable et ses réservoirs, vapeur d'eau, transports publics guidés...) sont soumis à déclaration d'intention de commencement de travaux auprès des exploitants concernés, en application du décret N° 91-1147 du 14 octobre 1991 modifié par le décret N° 2003-425 du 11 mai 2003.
- La suppression totale ou partielle des équipements sportifs privés visés à l'article 42 de la loi N° 84-610 modifiée du 17 juillet 1984 relative à l'organisation et à la promotion des activités physiques et sportives est soumise, après avis du Maire, à l'autorisation de la personne morale de droit public ayant participé seule ou pour la plus grande part à leur financement.
- L'édification, la désaffectation et la démolition des salles de spectacles sont soumises à déclaration ou à autorisation ministérielle en application de l'Ordonnance 45-2339 du 13 octobre 1945 modifiée par la Loi N° 99-198 du 18 mars 1999 relative aux spectacles.
- En application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement, les installations, ouvrages, travaux et activités définis par le décret N°93-743 du 29 mars 1993 modifié, sont soumis à autorisation ou déclaration selon les dangers qu'ils présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques, conformément au décret N° 93-742 du 29 mars 1993 modifié.
- Conformément à l'arrêté N° 2005-984 du 16 mai 2005 du Préfet de la Région d'Ile de France, Préfet de Paris, définissant sur le territoire de Paris des zones et seuils d'emprise de certains travaux susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive, les travaux visés par cet arrêté ne peuvent être entrepris qu'après consultation de la Direction régionale des affaires culturelles et, le cas échéant, accomplissement des mesures d'archéologie préventive arrêtées par le Préfet de région, en application de l'article L.522-5 du Code du patrimoine (2^e alinéa).