

# 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.123-5 et R.123-1 à R.123-12. Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 et R.111-26 du Règlement national d'urbanisme (deuxième partie, livre 1<sup>er</sup>, titre 1<sup>er</sup>, chapitre 1<sup>er</sup>, section 1 du Code de l'urbanisme) sont applicables sur le territoire couvert par le PLU.

## 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> arrondissements), et le Plan de sauvegarde et de mise en valeur du 7<sup>e</sup> arrondissement approuvé par décret interministériel du 26 juillet 1991 (partie du 7<sup>e</sup> 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 PLU, 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 PLU définit dans certains secteurs.

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

## IV - Structure du règlement du PLU

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et en particulier à ses articles

R.123-4 à R.123-12, le règlement du PLU comprend :

## IV-1- Documents écrits :

Le règlement comprend :

### - Tome 1 :

- **Les dispositions générales applicables au territoire couvert par le PLU**, qui établissent la division en zones du territoire couvert par le PLU 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 (§ VIII) 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 PLU**, 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.

### - Tome 2 :

- **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 voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts** (article L.123-1-5 § 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 des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier** (article L.123-2 c du Code de l'urbanisme) inscrits 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** (article L.123-2 § b du Code de l'urbanisme) 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** (article L.123-5 § 7° du Code de l'urbanisme) 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.)** (article L.123-5 § 7° du Code de l'urbanisme), 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 du règlement comprennent :

- **L'atlas général**, qui se compose des documents suivants :
  - la carte de synthèse des sectorisations thématiques du territoire couvert par le PLU,
  - la légende des planches au 1/2000 au 1/5000,
  - le tableau d'assemblage des planches au 1/2000,
  - 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", présenté en 4 planches, délimitant le secteur de déficit en logement social (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 :
  - le tableau d'assemblage des planches des secteurs de Maisons et villas\*
  - la liste des secteurs de Maisons et villas\*,
  - la légende des secteurs de Maisons et villas\*,
  - les planches au 1/1000 précisant et complétant les dispositions des planches au 1/2000 dans les secteurs de Maisons et villas\*,
  - la légende des planches d'îlots de Montmartre,
  - la numérotation des planches d'îlots de Montmartre,
  - les planches d'îlots 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 PLU 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 PLU, 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 (Monuments historiques, Plan de prévention des risques de mouvement de terrain, Plan de prévention du risque inondation, etc.).

Ces annexes comprennent également des documents d'information à l'intention des utilisateurs du PLU, à savoir :

- la délimitation des périmètres institués pour mettre en œuvre des dispositifs spécifiques (PSMV, ZAC, 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 PLU (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 PLU (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 et révisé par arrêté préfectoral du 19 avril 2007;
  - 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 et révisé par arrêté interpréfectoral du 18 avril 2007;
  - 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 ;
  - Les mesures d'urgence contre le saturnisme prévues à l'article L.32-5 du Code de la santé publique en application de l'arrêté du Préfet de Paris du 24 octobre 2000 classant l'ensemble du territoire de Paris en zone à risque d'exposition au plomb en ce qui concerne les revêtements des bâtiments.
  - 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 travaux et aux opérations**

### **VII-1 - Régime issu de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 (conformément aux textes en vigueur en septembre 2008) :**

L'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 et le décret N° 2007-18 du 5 janvier 2007 ont profondément réformé le régime des autorisations et des déclarations régies par le Code de

l'urbanisme. Ils ont fusionné 11 régimes d'autorisation et 5 déclarations en 3 permis (de construire, d'aménager, de démolir) et une déclaration préalable.

Ils ont également précisé (articles L.421-5 § d et R.425-23 à R.425-29) les opérations pour lesquelles l'autorisation prévue par une autre législation dispense de permis ou de déclaration préalable. Il s'agit, notamment, des :

- Projets de construction sur un immeuble classé au titre des Monuments Historiques ;
- Projets d'ouvrage de stockage souterrain de gaz, de fluides ou de déchets ;
- Projets d'affouillement ou d'exhaussement du sol ;
- Projets de dispositif de publicité, d'enseigne ou de pré-enseigne .

#### **a- Constructions nouvelles :**

Les constructions nouvelles, même ne comportant pas de fondations, sont par principe soumises à permis de construire (article L.421-1).

Cependant, certaines constructions nouvelles sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme (articles R.421-2 à R.421-8).

Certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable (articles R.421-9 à R.421-12). Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire parisien, les clôtures sont soumises à déclaration préalable en vertu de la délibération 2007 DU 94 des 25 et 26 juin 2007 du Conseil de Paris

#### **b- Travaux sur les constructions existantes et changements de destination des constructions :**

Les travaux sur les constructions existantes sont par principe dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'urbanisme (articles L.421-2, deuxième alinéa et R.421.13).

Cependant certains travaux sont soumis à permis de construire (articles R.421-14 à R.421-16) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-17).

#### **c- Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol :**

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont par principe dispensés de formalités (articles L.421-2 et R.421-18).

Cependant, certains travaux sont soumis à permis d'aménager (articles R.421-19 à R.421-22) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R.421-23 à R.421-25).

#### **d- Démolitions :**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, en application de la délibération 2007 DU 94 des 25 et 26 juin 2007 (article L.421-3).

Cependant les travaux mentionnés à l'article R.421-29 sont dispensés de permis de démolir:

### **VII-2 - Régimes relevant d'autres textes (autorisations, déclarations, instructions, avis, etc.) :**

#### **a- Autres régimes prévus par le Code de l'urbanisme :**

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, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou l'opération d'aménagement a été prise en considération par le conseil municipal ou le préfet du département.

En application de l'article L.130-1 3<sup>e</sup> alinéa, le classement des espaces boisés entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement.

En application de l'article L.410-1, dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause.

En application de l'article L.510-1, dans la région d'Ile-de-France, la construction, reconstruction, l'extension des locaux ou installations ou de leurs annexes servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement ne relevant pas de l'Etat ou de son contrôle sont soumises à la procédure d'agrément de l'autorité administrative.

Le changement d'utilisateur ou d'utilisation de ces locaux peut être soumis à agrément de l'autorité administrative.

#### **b- Régimes prévus par le Code de l'environnement :**

En application des articles L.214-1 à L.241-6, les installations, ouvrages, travaux et activités entraînant des prélèvements ou des rejets d'eaux (définis par la nomenclature figurant à l'article R.241-1) ou susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire sa ressource, d'accroître le risque d'inondation, de porter atteinte à la qualité et la diversité du milieu aquatique sont soumis à autorisation ou déclaration.

En application de l'article L.341-10, tous les travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect d'un site classé (et notamment les coupes et 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 de l'article L.341-1, tous travaux de construction en site inscrit sont soumis à déclaration préalable, à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions.

En application des articles L.511-1 et suivants, les installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

#### **c- Régimes prévus par d'autres codes :**

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, défini à l'article L.621-30-1, doit faire l'objet d'une autorisation préalable. 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.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable.

En application des articles L.750-1 et L.752-1 du Code du commerce et de l'article 36-1 de la Loi N° 73-1193 du 27 décembre 1973, 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.

En application de l'article L.312-3 du Code des sports, la suppression totale ou partielle d'un

équipement sportif privé dont le financement a été pour une partie au moins assuré par une personne morale de droit public ainsi que la modification de son affectation sont soumises à l'autorisation de la personne morale ayant participé à ce financement. L'avis du Maire est joint à la demande. L'autorisation est subordonnée à la condition que cet équipement soit remplacé par un équipement sportif équivalent.

En application des articles L.311 et L.312 du Livre III du Code forestier, les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

#### **d- Régimes prévus par d'autres textes :**

En application des articles 2 et 3 de l'Ordonnance 45-2339 du 13 octobre 1945 relative aux spectacles modifiée par la Loi 99-198 du 18 mars 1999, l'édification de salles de spectacles est soumise à déclaration au ministre chargé de la culture ainsi qu'à la préfecture de police de Paris.

Le changement d'affectation, la démolition des salles de spectacles ainsi que les baux d'immeuble, les locations, sous-locations ou cessions de fonds de commerce d'entreprises de spectacles sont soumis à autorisation ministérielle.

En application des arrêtés inter-préfectoraux des 26 janvier 1966, 25 février 1977 et 19 mars 1991 qui valent plan de prévention des risques de mouvement de terrain conformément à l'article L.562-6 du Code de l'environnement, la réalisation de constructions ou d'installations, ainsi que la surélévation, l'extension ou la 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 occupations du domaine public de voirie de la commune de Paris sont soumises à autorisation, conformément au Code de la voirie routière et aux Règlements de voirie établis pour son application.

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.

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. Lorsque ces travaux se situent à proximité de canalisations de transports de gaz ou d'hydrocarbures, les autorisations d'urbanisme correspondantes sont instruites sur la base des documents figurant dans l'addenda des annexes du PLU et conformément :

- à la circulaire n° 2006-64 du 4 août 2006, qui s'appuie sur l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation,

- au règlement de sécurité des canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques pris par l'arrêté du 4 août 2006.

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<sup>e</sup> alinéa).