

# Règlement

# Tome 1





<b>AVERTISSEMENT .....</b>	<b>7</b>
I - FONDEMENT JURIDIQUE DU RÈGLEMENT .....	9
II - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	9
III - EFFETS DU RÈGLEMENT .....	9
IV - STRUCTURE DU RÈGLEMENT DU PLU .....	10
IV-1- Documents écrits : .....	10
IV-2- Documents graphiques : .....	11
V - LIENS DU RÈGLEMENT AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CONSTITUANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARIS .....	12
VI - TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES À RESPECTER .....	12
VII - DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET AUX OPÉRATIONS .....	14
VII-1 - Régime issu de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 (conformément aux textes en vigueur en septembre 2008) : .....	14
VII-2 - Régimes relevant d'autres textes (autorisations, déclarations, instructions, avis, etc.) : ..	15
 <b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU .....</b>	 <b>19</b>
I - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES URBAINES ET NATURELLE .....	21
II - DÉLIMITATION DE SECTEURS SOUMIS À DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES .....	21
III - ESPACES BOISÉS CLASSÉS .....	21
IV - STATUT RÉGLEMENTAIRE DES VOIES .....	21
VI - APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES .....	23
VII - APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS .....	23
VIII - DÉFINITIONS .....	24
 <b>ZONE URBAINE GÉNÉRALE .....</b>	 <b>39</b>
CARACTÈRE DE LA ZONE URBAINE GÉNÉRALE (UG) .....	41
ARTICLE UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	43
UG.1.1 - Dispositions générales : .....	43
UG.1.2 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs : .....	43
ARTICLE UG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES... ..	44
UG.2.1 - Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol : .....	44
UG.2.2 - Conditions relatives aux destinations* : .....	45
UG.2.3 - Dispositions relatives aux périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global* : .....	50
ARTICLE UG.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC .....	50
UG.3.1 - Desserte et accès : .....	50
UG.3.2 - Voirie nouvelle : .....	51
UG.3.3 - Liaison et passage piétonnier à conserver, créer ou modifier : .....	51
ARTICLE UG.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX .....	51
UG.4.1 - Eau potable : .....	51
UG.4.2 - Energie : .....	51
UG.4.3 - Assainissement : .....	52
ARTICLE UG.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	52
ARTICLE UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* .....	52
UG.6.1 - Dispositions générales : .....	52

UG.6.2 - Terrains comportant l'indication d'une Emprise constructible maximale* (E.C.M.) : .....	53
UG.6.3 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs : .....	53
ARTICLE UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	56
UG.7.1 - Dispositions générales : .....	56
UG.7.2 - Cour commune et servitude contractuelle d'implantation : .....	57
UG.7.3 - Terrains concernés par une Emprise constructible maximale* : .....	58
UG.7.4 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs : .....	58
ARTICLE UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN .....	59
UG.8.1 - Dispositions générales : .....	59
UG.8.2 - Terrains concernés par une Emprise constructible maximale* : .....	60
UG.8.3 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs : .....	60
ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS .....	60
UG.9.1 - Terrains concernés par une Emprise constructible maximale* (E.C.M.) : .....	60
UG.9.2 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs : .....	60
ARTICLE UG.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	61
UG.10.1 - Plafonnement des hauteurs : .....	61
UG.10.2 - Gabarit-enveloppe en bordure de voie : .....	64
UG.10.3 - Gabarit-enveloppe* en limite séparative : .....	70
UG.10.4 - Gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain : .....	72
ARTICLE UG.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE .....	74
UG.11.1 - Dispositions générales : .....	74
UG.11.2 - Saillies* d'éléments de construction : .....	80
UG.11.3 - Saillies* sur voie ou espace public des ouvrages d'aménagement accessoires des constructions : .....	85
UG.11.4 - Clôtures : .....	86
UG.11.5 - Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural : .....	88
UG.11.6 - Emprise de constructions basses en bordure de voie* : .....	90
ARTICLE UG.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	90
UG.12.1 - Stationnement des véhicules à moteur : .....	91
UG.12.2 - Aires de livraison et aires de dépose pour autocars : .....	92
UG.12.3 - Stationnement des vélos et poussettes : .....	93
ARTICLE UG.13 - ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS, VÉGÉTALISATION DU BÂTI .....	94
UG.13.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres*, de plantations et de végétalisation du bâti : .....	94
UG.13.2 - Plantations : .....	99
UG.13.3 - Prescriptions localisées : .....	101
ARTICLE UG.14 - RÈGLES DE DENSITÉ .....	103
ARTICLE UG.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	103
UG.15.1 - Gestion des eaux pluviales : .....	103
UG.15.2 - Collecte des déchets : .....	104
UG.15.3 - Performances énergétiques et environnementales des constructions : .....	104
UG.15.4 - Performances acoustiques : .....	107
<b>ZONE URBAINE DE GRANDS SERVICES URBAINS .....</b>	<b>109</b>
CARACTÈRE DE LA ZONE DE GRANDS SERVICES URBAINS (UGSU) .....	111
ARTICLE UGSU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	113
ARTICLE UGSU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES .....	113
UGSU.2.1 - Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol : .....	113
UGSU.2.2 - Conditions relatives aux destinations : .....	114
UGSU.2.3 - Dispositions relatives aux périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global : .....	115

ARTICLE UGSU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	115
UGSU.3.1 - Desserte et accès : .....	115
UGSU.3.2 - Voirie nouvelle : .....	116
UGSU.3.3 - Dispositions particulières applicables aux berges de la Seine : .....	116
UGSU.3.4 - Dispositions particulières applicables à la Petite ceinture : .....	116
ARTICLE UGSU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....	117
UGSU.4.1 - Eau potable : .....	117
UGSU.4.2 - Energie : .....	117
UGSU.4.3 – Assainissement : .....	117
ARTICLE UGSU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	117
ARTICLE UGSU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* .....	118
UGSU.6.1 - Champ d'application de l'article : .....	118
UGSU.6.2 - Dispositions générales : .....	118
ARTICLE UGSU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	118
UGSU.7.1 - Dispositions générales : .....	118
UGSU.7.2 - Cour commune et servitude contractuelle d'implantation : .....	119
ARTICLE UGSU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN .....	120
UGSU.8.1 - Champ d'application de l'article : .....	120
UGSU.8.2 - Dispositions générales : .....	120
ARTICLE UGSU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	121
ARTICLE UGSU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	121
UGSU.10.1 - Plafonnement des hauteurs : .....	121
UGSU.10.2 - Gabarit-enveloppe en bordure de voie : .....	122
UGSU.10.3 - Gabarit-enveloppe en limite séparative : .....	124
UGSU.10.4 - Gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain : .....	125
UGSU.10.5 - Hauteur des constructions sur le domaine public fluvial : .....	126
ARTICLE UGSU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE .....	126
UGSU.11.1 - Dispositions générales : .....	126
UGSU.11.2 - Saillies d'éléments de construction : .....	128
UGSU.11.3 - Saillies sur voie ou espace public des ouvrages d'aménagement accessoires des constructions : .....	131
UGSU.11.4 – Clôtures sur rue ou en limite séparative : .....	132
UGSU.11.5 - Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural : .....	132
UGSU.11.6 – Dispositions applicables aux ports de la Bourdonnais et de Javel-Bas : .....	134
ARTICLE UGSU.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	134
UGSU.12.1 - Dispositions générales : .....	134
UGSU.12.2 - Interdiction de création de places de stationnement : .....	135
UGSU.12.3 - Dispositions concernant les livraisons et l'exploitation des activités : .....	135
ARTICLE UGSU.13 - ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS .....	135
UGSU.13.1 - Dispositions générales : .....	135
UGSU.13.2 - Prescriptions particulières : .....	136
ARTICLE UGSU.14 – RÈGLES DE DENSITÉ .....	138
ARTICLE UGSU.15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	138
UGSU.15.1 – Gestion des eaux pluviales : .....	138
UGSU.15.2 – Collecte des déchets : .....	139
UGSU.15.3 – Performances énergétiques et environnementales des constructions : .....	139
UGSU.15.4 – Performances acoustiques : .....	142
<b>ZONE URBAINE VERTE .....</b>	<b>145</b>
CARACTÈRE DE LA ZONE URBAINE VERTE (UV).....	147
ARTICLE UV.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	149

ARTICLE UV.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES .	149
ARTICLE UV.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	151
ARTICLE UV.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX .....	152
ARTICLE UV.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	153
ARTICLE UV.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* .....	153
ARTICLE UV.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	155
ARTICLE UV.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN.....	158
ARTICLE UV.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS .....	158
ARTICLE UV.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	158
ARTICLE UV.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE .....	159
ARTICLE UV.12 - AIRES DE STATIONNEMENT .....	162
ARTICLE UV.13 - ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS .....	162
ARTICLE UV.14 - RÈGLES DE DENSITÉ.....	165
ARTICLE UV.15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	165
UV.15.1 – <i>Gestion des eaux pluviales</i> :.....	165
UV.15.2 – <i>Collecte des déchets</i> : .....	166
UV.15.3 – <i>Performances énergétiques et environnementales des constructions</i> :.....	166
<b>ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE .....</b>	<b>171</b>
CARACTÈRE DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N).....	173
ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	175
ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ...	175
ARTICLE N.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	177
ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS .....	177
ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	177
ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* .....	177
ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	178
ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN.....	179
ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS .....	179
ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	181
ARTICLE N.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE .....	182
ARTICLE N.12 - AIRES DE STATIONNEMENT .....	184
ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES*, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS .....	184
ARTICLE N.14 - RÈGLES DE DENSITÉ .....	186
ARTICLE N.15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	186
N.15.1 – <i>Gestion des eaux pluviales</i> :.....	186
N.15.2 – <i>Performances énergétiques et environnementales des constructions</i> :.....	187
<b>FIGURES.....</b>	<b>191</b>







# AVERTISSEMENT

Pour mieux comprendre le règlement et son application, le lecteur consultera utilement les 3<sup>e</sup> chapitres (intitulés « Choix retenus et justification des règles ») du rapport de présentation du PLU de 2006 et des rapports de présentations des procédures d'évolution ultérieures du document (notamment modifications générales de 2009, 2012 et 2016), qui expliquent et commentent les dispositions contenues dans le présent règlement.

## 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.151-1 à L.151-42 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 et R.111-20 à R.111-27 du Règlement national d'urbanisme (deuxième partie, livre 1<sup>er</sup>, titre 1<sup>er</sup>, chapitre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme) sont applicables sur le territoire couvert par le PLU.

Les renvois aux dispositions législatives du Code de l'urbanisme figurant dans les documents constitutifs du présent PLU font référence à la version de ce code en vigueur à la date d'approbation du PLU.

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables et sont visés dans le présent PLU.

Le Code de l'urbanisme est consultable, dans sa version en vigueur et dans celle consolidée au 31 décembre 2015, sur le site [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr).

## 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 révisé par l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2013, 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.101-2 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

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 15 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.151-41 §5° 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, espaces verts** (article L.151-41 §1° à 3° 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** (articles L.151-41 et R.123-12 §4° d) 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 ou intermédiaires** (article L.151-41 §4° 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.151-19 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.)** (articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 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,
  - le plan de zonage, délimitant la zone naturelle et forestière N et les 3 zones urbaines UG, UGSU et UV,
  - le plan "équilibre entre destinations et limitation du stationnement", présenté en 4 planches, indiquant la délimitation des secteurs définis pour l'application des dispositions de l'article 2.2.1 de la zone UG et des dispositions de l'article 12 des zones UG, UGSU et UV,
  - le plan "mixité sociale » et « protections du commerce et de l'artisanat », présenté en 4 planches, délimitant la zone de déficit en logement social (article UG.2.2.3), la zone non déficitaire en logement social (article UG.2.2.4) et les linéaires commerciaux et artisanaux protégés,
  - le plan général 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 et de programmation 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.112-6 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 ;
  - Le règlement d'assainissement de Paris approuvé par le Conseil de Paris des 11 et 12 février 2013 ;
  - 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° 2013-00789 du 15 juillet 2013 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.
  - Les mesures préventives contre les termites dans les bâtiments neufs prévues aux articles R.112-2 à R.112-4 du Code de la construction et de l'habitation, applicables sur l'ensemble du département 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 personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie d'arrondissement.

- 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, des servitudes *non aedificandi* ou *non altius tollendi*, fréquentes particulièrement dans les secteurs de maisons et villas (S.L.).

## **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.425-29-1) 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).

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

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.421-1, 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.424-1 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.113-2 alinéa 2, 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.214-1) 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.

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 de projet de travaux auprès des exploitants concernés lors de l'élaboration du projet et à déclaration d'intention de commencement de travaux auprès desdits exploitants, en application des articles R.554-20 et suivants du Code de l'environnement. Lorsque ces travaux se situent à proximité de canalisations de transports de gaz ou d'hydrocarbures, notamment dans les zones reportées dans l'addenda des annexes du PLU, les autorisations d'urbanisme correspondantes sont instruites sur la base des informations fournies au responsable du projet par le ou les exploitants concernés en application de l'article R.554.22 du code de l'environnement, 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,

- à l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, notamment son article 29 relatif à la maîtrise de l'urbanisation.

**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, 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 L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, 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 du sport, 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.341-3 et suivants 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.

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).



# DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU



## **I - Division du territoire en zones urbaines et naturelle**

Le territoire de Paris couvert par le PLU est divisé en trois zones urbaines et une zone naturelle :

- a - la zone urbaine générale (zone UG),
- b - la zone des grands services urbains (zone UGSU),
- c - la zone urbaine verte (zone UV),
- d - la zone naturelle et forestière (zone N).

## **II - Délimitation de secteurs soumis à des dispositions particulières**

Les documents graphiques du règlement délimitent des secteurs qui sont soumis à des dispositions particulières, pour leur partie couverte par la zone UG.

L'annexe I du tome 2 du présent règlement indique les références des dispositions particulières applicables dans chacun de ces secteurs.

Dans le secteur Montmartre s'appliquent, au titre de l'article UG.10, les dispositions graphiques spécifiques rassemblées dans les "planches d'îlots du secteur Montmartre" figurant dans l'atlas des plans de détail.

Les documents graphiques du règlement délimitent le secteur Roland Garros soumis à des dispositions particulières dans le règlement de la zone UV (s'agissant des articles UV.2.3, UV.6, UV.7 et UV.10.2).

Les documents graphiques du règlement délimitent le secteur Grand Parc (Parc des expositions de la Porte de Versailles) et le secteur Petite Ceinture (emprises de la ligne ferroviaire de petite ceinture) soumis à des dispositions particulières dans le règlement de la zone UGSU (s'agissant de l'article UGSU.2.2).

## **III - Espaces boisés classés**

Les documents graphiques du règlement délimitent, conformément à la légende, des espaces boisés classés dans lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **IV - Statut réglementaire des voies**

Sont considérés comme voies pour l'application des articles 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du règlement des zones urbaines :

- a - toute voie publique ou privée identifiée dans les documents graphiques du règlement,

à l'exception des emprises de voie publique dont le principe du déclassement a été retenu ;

- b - toute voie à créer relevant, dans les documents graphiques du règlement, d'une des prescriptions suivantes :
  - Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale,
  - Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert publics ou installation d'intérêt général à réaliser,
  - Voie à conserver, créer ou modifier ;
- c - toute voie ou voie piétonne à créer ou à modifier indiquée dans les documents graphiques des orientations d'aménagement et de programmation,
- d - toute voie publique dont la création a été décidée par délibération du Conseil de Paris,
- e - toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir.

Les liaisons piétonnières indiquées aux documents graphiques du règlement ne sont pas considérées comme des voies.

Excepté celles qui sont couvertes par la zone N, les voies sont rattachées à la zone UG.

Des constructions peuvent être admises en sous-sol des voies, dans le respect des dispositions des articles UG.1 et UG.2.

Des constructions peuvent être admises en surplomb d'une voie :

- à titre exceptionnel, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble, pour un ouvrage ou élément de construction reliant deux constructions riveraines de ladite voie,
- dans le cas d'une construction enjambant ou surplombant le boulevard Périphérique ou ses bretelles.

La construction en élévation est admise sur le sol des voies :

- dans les Emprises de constructions basses\* (E.C.B.) indiquées aux documents graphiques du règlement (Voir article UG.11.6),
- pour les installations temporaires de chantier, de commercialisation ou d'exposition,
- pour toute construction autorisée dans le cadre d'une autorisation ou d'une convention d'occupation du domaine public par la Ville de Paris.

## **V - Adaptations mineures**

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



## VI - Application du règlement aux constructions existantes

### 1°- Dispositions générales :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, peuvent être autorisés, pour tout type de constructions :

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux articles 6, 7, 8, 9, 10, UG.11.2, UGSU.11.2, UG.11.3, UGSU.11.3, 12, 13 ;
- des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions, qu'ils soient ou non conformes aux articles 6, 7, 8, 9, 12 ou 13.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du PLU peuvent être accordées, par décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.152-4 §2° du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit par un sinistre depuis moins de dix ans.

Dans la zone N, toute reconstruction de bâtiments régulièrement édifiés et détruits par sinistre depuis moins de dix ans est soumise aux conditions énoncées par l'article N.2.1 § i.

### 2°- Dispositions particulières :

Peuvent également être autorisés, dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement énumérés ci-après, des travaux d'amélioration des conditions d'habitabilité\* d'immeubles de logements existants, qu'ils soient ou non conformes aux articles UG.6, UG.7, UG.8, UG.10, UG.11.2, UG.11.3, UG.13. Les secteurs concernés sont les secteurs suivants, soumis à des dispositions particulières et indiqués aux documents graphiques : Olympiades-Villa d'Este-Place de Vénétie-Tolbiac, Plaisance-Porte de Vanves, Beaugrenelle-Front de Seine, Porte Pouchet, Porte de Saint-Ouen, Porte de Montmartre-Porte de Clignancourt-Porte des Poissonniers, Cité Michelet, Saint-Blaise.

## VII - Application du règlement aux lotissements

Dans un lotissement, les articles du règlement s'appliquent individuellement à chaque lot, à l'exception des articles UG.2.2.3, UG.2.2.4, UG.4, UG.15.1, UG.15.2, UGSU.4, UGSU.15.1 et UGSU.15.2.

## VIII - Définitions

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. Les termes définis ci-après sont suivis d'un astérisque quand ils apparaissent dans le corps du règlement.

### **Alignement** (article 6) :

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

### **Aménagement piétonnier** :

En application de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, conformément à la légende, des espaces de voirie destinés à recevoir un aménagement piétonnier. Cette indication ne s'oppose pas à l'accès des vélos et des véhicules des services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la desserte du site.

**Atrium** : Voir cour couverte.

### **Baies constituant l'éclairage premier de pièces principales** (zones UG et UGSU, articles 7, 8, 10) :

Une pièce principale doit comporter au moins une baie constituant son éclairage premier, qui satisfasse aux trois conditions suivantes :

- a- comporter une hauteur d'allège ne dépassant pas 1,20 mètre,
- b- posséder la plus importante superficie de clair de jour, si la pièce comporte d'autres baies,
- c- disposer d'un éclairage conforme aux dispositions des articles 7 et 8 (largeur de vue, prospect) et 10 (gabarit-enveloppe).

Voir également la figure 4 à la suite des règlements de zone.

### **Bande E** (articles UG.7, UG.10, UGSU.7, UGSU.10) :

La bande E est un dispositif qui favorise dans les zones UG et UGSU le maintien de la continuité bâtie en bordure des voies.

Dans la bande E, les constructions doivent en principe être implantées sur les limites séparatives latérales du terrain considéré aboutissant à l'alignement des voies (articles UG.7 et UGSU.7). La bande E détermine également la zone dans laquelle s'applique le gabarit-enveloppe\* défini en bordure des voies\* (articles UG.10 et UGSU.10).

La largeur de la bande E est fixée à 20 mètres, mesurés à partir :

- de l'alignement de la voie publique ou de la limite de fait de la voie privée,
- le cas échéant, de l'alignement projeté par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé pour création ou élargissement de voie,
- le cas échéant du filet bordant la voie (Voir articles UG.10.2 et UGSU.10.2) ou de l'Espace libre à végétaliser (ELV) bordant la voie.

(Voir figures 1 et 2 à la fin du présent règlement)

La bande E ne s'applique pas :

- en bordure du boulevard Périphérique et de ses bretelles,
- sur les terrains de la zone UG comportant aux documents graphiques du règlement une ou des prescriptions d'Emprises constructibles maximales\* (E.C.M.).

**Bande Z** (article UG.13) :

La bande Z intervient dans le calcul de la superficie minimale d'espaces libres (article UG.13).

La largeur de la bande Z est fixée à 15 mètres, mesurés à partir :

- de l'alignement de la voie publique ou de la limite de fait de la voie privée,
- le cas échéant, de l'alignement projeté par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé pour création ou élargissement de voie,
- le cas échéant du filet bordant la voie (Voir article UG.10.2) ou de l'Espace libre à végétaliser (ELV) bordant la voie,
- le cas échéant, de la limite de l'espace vert public bordant directement le terrain ; sont exclusivement concernés les espaces verts publics comportant plus de 5000 m<sup>2</sup> de pleine terre, existants ou à créer, y compris ceux qui sont indiqués dans les documents du PLU en emplacements réservés pour espaces verts publics ou, dans les orientations d'aménagement et de programmation, en espaces verts publics à créer ou à modifier ; la définition de la bande Z ne fait pas obstacle à l'application des articles UG.7.1 et UG.10.3.

La bande Z comprend également, le cas échéant, les parties de terrains enjambant ou surplombant une voie ou une voie ferrée.

(Voir figures 1 et 2 à la fin du présent règlement)

La bande Z ne s'applique pas :

- en bordure du boulevard Périphérique et de ses bretelles,
- sur les terrains de la zone UG comportant aux documents graphiques du règlement une ou des prescriptions d'Emprises constructibles maximales\* (E.C.M.).

**Bâtiment protégé, élément particulier protégé** (article 11) :

Le PLU protège, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des immeubles (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La liste de ces immeubles et éléments de paysage figure dans l'annexe VI du tome 2 du présent règlement.

**Cour couverte** (articles 7, 8 et 10):

Une cour couverte est un espace, situé au niveau du sol ou en étage, sur lequel des locaux d'habitation ou de travail prennent jour et air (atrium, galerie, passage, patio couverts...). Elle doit être couverte par un matériau transparent et disposer d'une ventilation

appropriée.

Les façades ou parties de façades qui bordent une cour couverte sont soumises aux dispositions des articles 7 et 10.3 (façades en vis-à-vis d'une limite séparative) ou 8 et 10.4 (façades en vis-à-vis sur un même terrain). La couverture de la cour est soumise aux dispositions des articles 10.1 et, selon le cas, 10.2 ou 10.3. La surface de la cour couverte ne peut être comptabilisée dans le calcul des espaces libres réglementés par l'article UG.13.

#### **Destinations des locaux** (articles 1, 2, 12, et 13) :

Pour l'application du règlement, seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux seront notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

#### Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher\* d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher\* occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Pour l'habitation affectée au logement social, Voir Logement locatif social.

#### Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

#### Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

#### Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher\* totale.

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher\* totale.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher\* totale.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher\* totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) et Locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces constructions et locaux recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les institutions supérieures de l'État, ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques ;

Pour les institutions supérieures de l'État, sont visés les 11 institutions et grands corps d'État suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958 : la Présidence de la République ; le Premier Ministre ; l'Assemblée Nationale ; le Sénat ; la Cour de Justice de la République ; le Conseil Supérieur de la Magistrature ; le Conseil Constitutionnel ; le Conseil d'État ; le Conseil Économique et Social ; la Cour de Cassation ; la Cour des Comptes.

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;

- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les constructions et installations dédiées à la collecte, à la collecte séparée, à la préparation en vue du réemploi, y compris la vente de produits en résultant, ou au traitement des déchets (recyclage, tri, compostage, élimination...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises ou des travailleurs indépendants dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs, espaces de coworking) ;
- les espaces de logistique urbaine, dédiés à l'accueil des activités liées à la livraison et à l'enlèvement des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire ; sont autorisés les activités d'entreposage et de reconditionnement pratiquées uniquement temporairement ou de façon marginale.

**Eaux d'exhaure** (article 4) :

Constituent des eaux d'exhaure tous rejets provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, correspondant principalement à :

- des épuisements d'infiltration dans diverses constructions enterrées (parcs de stationnement, métro,...),
- des prélèvements d'eau pour des besoins énergétiques (pompe à chaleur, climatisation...),
- des épuisements de fouilles (rejets temporaires de chantiers),
- des prélèvements d'eau pour des besoins industriels.

Les rejets d'eaux d'exhaure sont assimilés à des rejets d'eaux usées non domestiques.

**Élément particulier protégé :**

Voir Bâtiment protégé.

**Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social**

**Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif intermédiaire**

(documents graphiques du règlement, articles UG.2.2.3 § 2 et UG.2.2.4 § 2) :

En application des articles L.151-41 §4° et R.123-12 c du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement localisent sur des terrains des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement et de logement locatif social ou intermédiaires.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme.

Ces emplacements réservés sont recensés dans l'annexe V du tome 2 du règlement.

**Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général,**

**Emplacement réservé pour espace vert public,**

**Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale,**

En application de l'article L.151-41 §1° à 3° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire (direction chargée de l'urbanisme pour la Ville de Paris).

Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en oeuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

Les emplacements réservés pour espaces verts, équipements et ouvrages publics sont recensés dans l'annexe III du tome 2 du règlement.

**Emprise au sol des constructions, coefficient d'emprise au sol** (articles UG.9 et N.9) :

L'emprise au sol est la projection sur un plan horizontal du volume hors oeuvre de la ou des constructions, après exclusion des saillies réglementées par les articles UG.11.2 et UG.11.3.

Le coefficient d'emprise est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de terrain prise pour référence.

**Emprise constructible maximale (E.C.M.)** (articles UG.6, UG.7, UG.8, UG.9, UG.10, UG.13) :

Les documents graphiques du règlement délimitent des Emprises constructibles maximales, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sur des terrains ou

des parties de terrains dont la forme urbaine est à protéger en raison de l'intérêt qu'elle présente dans le paysage urbain.

Ces prescriptions, utilisées en particulier dans les Secteurs de Maisons et villas\* (SL), déterminent graphiquement les emprises dans les limites desquelles toute construction nouvelle doit être implantée : elles remplacent la bande E, qui ne s'applique pas sur les terrains concernés.

Les E.C.M. indiquent en outre, le cas échéant, la hauteur maximale et le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions.

Les prescriptions d'E.C.M. sont inscrites dans des Secteurs de Maisons et villas\* (secteurs SL) et, le cas échéant, dans des Secteurs soumis à des dispositions particulières\*. Lorsqu'un terrain comportant une E.C.M. n'est qu'en partie inclus dans un Secteur de Maisons et Villas, les règles afférentes à l'E.C.M. ne s'appliquent que dans la partie incluse.

Les règles régissant l'Emprise constructible maximale sont énoncées aux articles UG.6.2, UG.7.3, UG.8.2, UG.9.1, UG.10.1 § 2°, UG.10.2 (2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> alinéas) et UG.13.1.2 § 6°.

#### **Emprise de constructions basses en bordure de voie** (article UG.11.6) :

En application de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent, en bordure de voie, des emprises où peuvent être édifiées ou conservées des constructions basses, en vue d'améliorer le paysage de la rue.

#### **Espace à libérer** (article 13) :

Des espaces à libérer de leurs constructions sont délimités sur les documents graphiques du règlement, en application de l'article L.151-10 du Code de l'urbanisme, en vue d'améliorer le paysage urbain local.

#### **Espace boisé classé** (zones N et UV, article 13):

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### **Espaces libres** (article 13) :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces hors voie libres de constructions en élévation (à l'exception des équipements et des serres de production agricole, des composteurs et des aires couvertes de stationnement des vélos) et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

Dans la zone UG, les surfaces grevées par des servitudes d'Espaces verts protégés (E.V.P.), Espaces libres protégés (E.L.P.) ou Espaces libres à végétaliser (E.L.V.) sont prises en compte dans les surfaces d'espaces libres exigées en application de l'article UG.13.1.2 dans la mesure où elles répondent aux critères imposés par les dispositions de cet article et ne portent pas l'indication Voie publique ou privée (teinte jaune) sur les documents graphiques du règlement.

#### **Espace libre protégé** (article UG.13.3) :

Un Espace libre protégé (E.L.P.) est un espace généralement à dominante minérale, ne comportant pas de construction en élévation et constituant, sur un ou plusieurs terrains, une unité paysagère protégée, en application des articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du



Code de l'urbanisme, pour sa fonction dans le paysage urbain et le cadre de vie des habitants, sa qualité esthétique ou de témoignage historique et, le cas échéant, son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Les E.L.P. sont délimités sur les documents graphiques du règlement.

**Espace libre à végétaliser** (article UG.13.3, UGSU.13.2.2) :

Les Espaces libres à végétaliser (E.L.V.) sont des emprises à dominante minérale ou déjà végétalisées, situées en bordure de voie ou à l'intérieur des terrains, protégées en application des articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'urbanisme, pour préserver ou améliorer la qualité du paysage urbain.

Les E.L.V. sont délimités sur les documents graphiques du règlement.

**Espace vert protégé** (article UG.13.3, UGSU.13.2.1, UV.13.4) :

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, en application des articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Les E.V.P. sont répertoriés dans l'annexe VII du tome 2 du présent règlement, avec l'indication de leurs superficies réglementaires.

**Filet de couleur** (articles UG.10 et UGSU.10) :

Les filets indiqués dans les documents graphiques du règlement fixent, selon leur couleur, la hauteur de la verticale du gabarit-enveloppe\* applicable en bordure de la voie ou de l'espace libre contigu et, selon leur nature (trait continu, trait pointillé, hachure, pointillé, tireté ou tireté mixte), la forme du couronnement du gabarit-enveloppe\*.

Le trait continu marron foncé impose une hauteur de verticale du gabarit-enveloppe\* égale à la hauteur de façade du bâtiment existant.

**Fuseau de protection du site de Paris** (article 10) :

Les fuseaux de protection du site de Paris sont des prescriptions qui protègent, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des vues remarquables perceptibles de l'espace public (vues panoramiques, faisceau de vues ou échappées sur un monument). Ils constituent des surfaces ou ensembles de surfaces (plans ou surfaces gauches) que ne peuvent pas dépasser les constructions nouvelles.

Leur tracé précis est indiqué sur le Plan des fuseaux de protection du site de Paris figurant dans l'atlas général. Entre deux cotes rondes du nivellement orthométrique\* les altitudes sont obtenues par interpolation.

**Gabarit-enveloppe** (articles UG.10, UGSU.10) :

Le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie admis aux articles UG.11.5, UG.11.6, UGSU.11.5 et UGSU.11.6.

Il comprend généralement une verticale et un couronnement.

Le gabarit-enveloppe est tracé :

- en bordure de voie, dans les plans perpendiculaires à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue,
- en limite séparative et en vis-à-vis d'une construction située sur le même terrain, dans les plans perpendiculaires aux façades de la construction projetée.

**Habitabilité** (dispositions générales § VI) :

Amélioration des conditions d'habitabilité : Opérations concernant des logements existants et destinées à en améliorer l'accessibilité, l'hygiène, l'isolation phonique ou thermique, la sécurité et les conditions générales de confort.

**Hauteur maximale des constructions** (articles UG.10.1 § 1°, UV.10.2) :

En application de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, sur des terrains ou parties de terrain, la hauteur maximale que ne peuvent dépasser les constructions, lorsqu'elle est différente de celle qui résulte des règles générales applicables dans la zone.

**Hauteur plafond** (article 10) :

La hauteur plafond est la hauteur maximale, mesurée à partir de la surface de nivellement de l'îlot, que toute construction doit respecter. Voir Plan général des hauteurs.

**Îlot** :

L'îlot est la partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

**Jours de souffrance** :

Les jours de souffrance, définis aux articles 675 et suivants du Code civil, ne constituent pas des baies.

**Largeur de vue** :

Voir figure 4 à la fin du présent règlement.

**Liaison piétonnière** (article 3) :

En application de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, conformément à la légende, le principe de tracé de liaisons piétonnières à conserver, créer ou modifier.

**Logement locatif social** (article UG.2.2.3) :

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.351-2 du même code, la durée de celui-ci sera de 20 ans au minimum.

**Logement locatif intermédiaire** (article UG.2.2.4) :

Les logements locatifs intermédiaires sont ceux qui sont définis à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation, à l'exclusion des logements en accession à la propriété.

**Matériau biosourcé :**

Conformément à l'arrêté ministériel du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « bâtiment biosourcé », les matériaux de construction sont dits biosourcés lorsqu'ils sont issus, en totalité ou en partie, de la biomasse végétale ou animale.

**Nivellement orthométrique (NO) :**

Le Nivellement orthométrique (ou nivellement Lallemand) est le système dans lequel sont exprimés les repères de nivellement à Paris.

Il diffère du Nivellement général de la France (NGF ou IGN 69) par les paramètres pris en compte (niveau de la mer pris pour référence, champ de pesanteur utilisé pour le calcul).

A Paris, la cote de nivellement d'un point s'exprime dans le système orthométrique de la Ville de Paris (ou Nivellement Ville de Paris) et a une valeur inférieure de l'ordre de 33 cm à celle exprimée dans le système NGF.

**Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager :**

Les documents graphiques du règlement signalent à titre d'information des terrains sur lesquels ont été décelés des éléments présentant un intérêt patrimonial, culturel ou paysager. Ces signalements n'induisent pas de servitude de nature juridique.

**Passage piétonnier sous porche** (article UG.3) :

En application de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, conformément à la légende, les passages piétonniers empruntant, sous des immeubles existants, des porches qui doivent être conservés.

**Périmètre de localisation d'équipements, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à réaliser :**

En application des articles L.151-41 et R.123-12 §4° d) du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des terrains ou parties de terrains sur lesquels est prévue la réalisation d'équipements, ouvrages, espace verts publics ou d'installations d'intérêt général.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme.

Les périmètres de localisation d'équipements, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à réaliser sont recensés dans l'annexe IV du tome 2 du règlement.

**Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global** (article 2) :

En application de l'article L.151-41 §5° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des périmètres dans lesquels la construction est limitée à une surface de plancher\* maximale, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global qui doit intervenir dans un délai fixé. La surface de plancher\* et l'échéance du délai susmentionné sont indiquées aux articles UG.2 et UGSU.2.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global sont recensés dans l'annexe II du tome 2 du règlement.

**Pièce principale** (zones UG et UGSU, articles 7, 8, 10) :

Est considérée comme pièce principale toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue (Voir Baies constituant l'éclairage premier de pièces principales).

**Plan des fuseaux de protection du site** :

Voir fuseaux de protection du site de Paris.

**Plan général des hauteurs** (article 10) :

Le Plan général des hauteurs indique les différentes hauteurs plafonds\* qui protègent le paysage général de Paris. Il figure dans l'atlas général.

**Pleine terre** (article 13) :

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

**Prospect** (zones UG et UGSU, articles 7 et 10) :

En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-à-vis, une limite de terrain, l'alignement opposé d'une voie ou la limite qui en tient lieu.

**Saillie** (articles UG.11, UGSU.11) :

On appelle saillie toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire d'une construction qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit-enveloppe.

**Secteur de mise en valeur du végétal, secteur de renforcement du végétal (article UG.13.1.2) :**

Le plan de sectorisation végétale de la zone UG, figurant dans l'atlas général, divise cette zone en deux secteurs dans lesquels les exigences en matière de pleine terre et de surfaces végétalisées sont satisfaites par des normes différentes.

**Secteur de Maisons et villas (S.L.) (zone UG) :**

Les documents graphiques du règlement délimitent et identifient sous l'appellation SL (secteurs de Maisons et villas ou secteurs de lotissements), suivie d'un numéro (arrondissement et numéro d'ordre), des secteurs d'anciens lotissements, hameaux, villas ou maisons dont les formes urbaines sont protégées pour leur homogénéité et leur singularité dans le paysage des tissus constitués parisiens.

Ces secteurs à vocation essentiellement résidentielle ne sont pas soumis aux règles de destinations de l'article UG.2.2.1. Leur évolution est généralement encadrée par des règles écrites particulières (notamment destinations interdites à l'article UG.1) et par des prescriptions localisées fondées sur les articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'urbanisme (Emprises constructibles maximales\* et Espaces libres à végétaliser\* principalement).

Les prescriptions graphiques applicables dans les secteurs de Maisons et villas figurent dans l'atlas des plans de détail.

**Secteur soumis à des dispositions particulières :**

Ces secteurs, repérés sur les documents graphiques du règlement et recensés dans l'annexe I du tome 2, sont situés en totalité ou en majeure partie en zone UG. Selon le cas, ils ne sont pas soumis aux dispositions de l'article UG.2.2.1 ou font l'objet de dispositions particulières qui sont énoncées au § VI des dispositions générales ou à la fin des articles concernés du règlement de la zone UG. Ce sont essentiellement les secteurs de Maisons et villas\* (indiqués SL sur les documents graphiques) et des secteurs opérationnels.

Certains secteurs soumis à dispositions particulières sont subdivisés en sous-secteurs.

Le secteur Roland Garros, repéré sur les documents graphiques du règlement, est également soumis à des dispositions particulières qui sont énoncées aux articles UV.2.3, UV.6, UV.7 et UV.10.2 du règlement de la zone UV.

Le secteur Grand Parc (Parc des expositions de la Porte de Versailles) et le secteur Petite Ceinture (emprises de la ligne ferroviaire de petite ceinture), repérés sur les documents graphiques du règlement, sont également soumis à des dispositions particulières qui sont énoncées à l'article UGSU.2.2 du règlement de la zone UGSU.

**Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STCAL) (articles N.2, .N.9, N.10, N.13) :**

Dans la zone N, les documents graphiques du règlement délimitent, en application de l'article R.123-8 (dernier alinéa), des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à l'intérieur desquels la construction neuve est admise dans les conditions spécifiées par le règlement.

**Servitude d'alignement :**

La servitude d'alignement est un des deux dispositifs utilisés pour prescrire

l'élargissement des voies (Voir Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale).

Le régime des servitudes d'alignement est défini par le Code de la voirie routière (articles L.112-1 et suivants) et le Code de l'urbanisme (L.151-43, L.153-60 et L.152-7). Les servitudes d'alignement résultent d'un plan d'alignement fixé par délibération du conseil municipal lorsqu'il s'agit d'une voie communale.

Elles figurent sur les documents graphiques du règlement et dans les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

**Surface de nivellement d'îlot** (articles UG.10 et UGSU.10, UV.10, figures 18.1 à 18.5 à la fin du présent règlement)

La surface de nivellement d'un îlot est l'ensemble des plans horizontaux de cote ronde (exprimée en nombre entier de mètres d'après le Nivellement orthométrique\*), formant gradins successifs avec les plans verticaux de 1 mètre de hauteur établis à partir et au-dessus des droites horizontales joignant les points de même cote pris au niveau du trottoir ou, à défaut de trottoir, au niveau du sol de la voie.

S'il n'existe aucun point de cote ronde sur le périmètre de l'îlot, la surface de nivellement est le plan horizontal établi à la cote ronde immédiatement supérieure aux cotes de périmètre de l'îlot.

L'altimétrie des bordures du boulevard périphérique et de ses bretelles n'est pas prise en compte pour la détermination des plans de la surface de nivellement.

Dans le cas de création de voirie nouvelle ou de sol artificiel comportant de la voirie publique (en particulier, dalles de couverture d'ouvrages d'infrastructure de transport), la surface de nivellement d'îlot est établie en prenant en compte les cotes de voirie des voies et espaces publics projetés.

**Surface de plancher (article UG.2) :**

La surface de plancher est définie par les articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'urbanisme.

**Surface végétalisée pondérée** (article UG.13.1.2, figure 19) :

La surface végétalisée pondérée est une valeur qui peut intervenir dans la détermination des surfaces d'espaces libres réglementaires exigées par l'article UG.13. Elle se calcule, conformément aux indications figurant à l'article UG.13.1.2, par une somme pondérée de surfaces existantes ou projetées de sols, végétalisées ou non, de terrasses, de toitures ou de murs végétalisés.

**Terrain :**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

Sauf indications contraires, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière.

**Terrain situé à l'angle de deux voies, terrain traversant** (articles UG.10.2.3, UGSU.10.2.3) :

La figure 11 à la fin du présent règlement illustre ces deux types de configurations et les règles spécifiques qui s'y appliquent.

**Voie :**

Les espaces à considérer comme voie pour l'application du règlement répondent à des critères qui sont définis au § IV des dispositions générales (statut réglementaire des voies). Ils ne peuvent être pris en compte au titre des espaces libres exigés par les dispositions de l'article 13.

**Volumétrie existante à conserver** (articles UG.11.5.2, UGSU.11.5.3 et UV.11.3) :

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent des immeubles, parties d'immeubles ou ensembles d'immeubles existants dont la volumétrie doit être conservée dans les conditions énoncés par le règlement.

**Vue principale :**

Voir baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales.

**Zone de déficit en logement social,  
Zone non déficitaire en logement social** (article UG.2.2) :

Le plan C de l'atlas général délimite :

- la zone de déficit en logement social, dans laquelle s'applique la servitude « logement social » définie par les dispositions de l'article UG.2.2.3 ;
- la zone non déficitaire en logement social, dans laquelle s'applique la servitude « logement intermédiaire » définie par les dispositions de l'article UG.2.2.4.

**Zone de dissolution du gypse antéludien** (article 2) :

Cette zone dans laquelle l'existence de risques a été signalée par l'Inspection générale des carrières n'est pas incluse dans le dispositif valant Plan de prévention des risques de mouvement de terrain reporté dans les annexes du PLU (servitudes d'utilité publique relatives à la sécurité publique, § IV B). En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut y être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Elle est délimitée sur le Plan des secteurs de risques figurant dans l'atlas général.





# ZONE URBAINE GÉNÉRALE



## **Caractère de la zone urbaine générale (UG)**

La zone urbaine générale UG couvre la majeure partie du territoire parisien hors les bois de Boulogne et de Vincennes.

En application des orientations générales définies par le Projet d'aménagement et de développement durable, y sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire parisienne tout en permettant une expression architecturale contemporaine.

La protection de l'habitation, le rééquilibrage et la diversité des fonctions sont assurés par un dispositif qui distingue principalement deux secteurs :

- au Centre-Ouest, le secteur de protection de l'habitation,
- dans un vaste croissant Est, le secteur d'incitation à la mixité, qui inclut, à sa périphérie et autour des gares, un sous-secteur d'incitation à l'emploi.

Des mesures spécifiques s'appliquent sur des territoires limités pour protéger l'artisanat ou les grands magasins ou pour maintenir la commercialité de certaines voies.

L'évolution des terrains est également conditionnée par un ensemble de règles de volumétrie et d'esthétique garantissant la préservation du paysage urbain parisien dans sa richesse et sa diversité, auxquelles s'ajoutent des prescriptions graphiques localisées visant notamment à protéger des formes urbaines particulières et des éléments du patrimoine bâti et végétal.



## Article UG.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

### UG.1.1 - Dispositions générales :

Les constructions et installations, ainsi que les travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont soumis aux interdictions suivantes :

- a - les installations classées pour la protection de l'environnement<sup>1</sup> soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage, sont interdites ;
- b - les dépôts non couverts de ferraille, de matériaux et de combustibles solides sont interdits.

### UG.1.2 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

#### - *Secteurs de Maisons et villas*<sup>\*2</sup> (S.L.) :

Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'entrepôt et au bureau sont interdites.

Toutefois l'artisanat est admis dans les Secteurs de Maisons et villas\* SL.10.01 (Rues Sainte-Marthe, Jean Moinon), SL.20-17 (Villa des Vignoles) et SL.20-18 (Vignoles Est).

#### - *Secteur Montmartre* :

Est interdite la création de locaux destinés au commerce accessibles par les voies ou portions de voies suivantes :

2bis à 18 et 1 et 15 rue de l'Abreuvoir ; allée des Brouillards ; place du Calvaire ; rue du Calvaire ; 21 à 23 et 20 à 24 rue Chappe ; 28; 34 à 36 et 40 rue du Chevalier de la Barre ; rue Cortot ; rue Drevet ; 1 à 51, 2 et 10 à 38 rue Gabrielle ; 2 à 2bis impasse Girardon ; 1 à 7, 11 à 15 et 2 à 16 rue Girardon ; place Jean-Baptiste Clément ; 1 à 49 et 10 à 36ter avenue Junot ; 85 à 95 et 100 à 112 rue Lepic ; rue de la Mire ; 19, 23 à 33 et 18 à 24 rue du Mont Cenis ; 9ter à 21 et 20 à 28 rue Norvins ; rue d'Orchampt ; rue Poulbot ; place des Quatre Frères Casadesus ; 11 à 19 et 12 à 24 rue Ravignan ; cité du Sacré-Cœur ; 1 rue Saint-Elleuthère ; rue Saint-Rustique ; 1 à 15, 35 à 49, 2 à 32 et 42, rue Saint-Vincent ; 1 à 23, 2 à 12 et 20 à 26 rue des Saules ; 11 à 29 et 2 à 24 rue Simon Dereure ; impasse du Tertre ; 11bis place du Tertre.

<sup>1</sup> Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par les articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement

<sup>2</sup> Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition dans les dispositions générales § VIII.

## **Article UG.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont soumis aux conditions et restrictions suivantes.

### **UG.2.1 - Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol :**

- a - Dans les zones de risque délimitées par le Plan de prévention du risque d'inondation (P.P.R.I.) du Département de Paris, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document (Voir, dans les annexes du PLU, les plans et listes des servitudes d'utilité publique, § IV, B : servitudes relatives à la sécurité publique).
- b - Dans les zones d'anciennes carrières souterraines, dans les zones comportant des poches de gypse antéludien et dans la Zone de risque de dissolution du gypse antéludien\*, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées aux conditions spéciales imposées par l'Inspection générale des carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement (la Zone de risque de dissolution du gypse antéludien\* est délimitée sur le Plan des secteurs de risques figurant dans l'atlas général ; le plan délimitant les zones d'anciennes carrières souterraines et les zones comportant des poches de gypse antéludien, ainsi que les prescriptions qui s'y appliquent, figurent dans les annexes du PLU, servitudes d'utilité publique, § IV, B : servitudes relatives à la sécurité publique).
- c - Lorsque des travaux nécessitent des fouilles ou une intervention dans le tréfonds, le pétitionnaire doit être en mesure, avant toute mise en œuvre, de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus.
- d - En cas de travaux réalisés sur des terrains comportant des ouvrages souterrains du réseau dit "des Sources du Nord" (19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements), toutes précautions doivent être prises pour que l'écoulement des eaux soit maintenu dans lesdits ouvrages (Voir plan de localisation du réseau dans le plan des secteurs de risques figurant dans l'atlas général).
- e - Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques du règlement comme Bâtiment protégé\*, Élément particulier protégé\*, Volumétrie existante à conserver\*, Emprise de constructions basses en bordure de voie\* ou Emprise constructible maximale\* (E.C.M.), toute intervention est soumise à des conditions spécifiques. Ces conditions sont énoncées à l'article UG.11 du règlement pour les 4 premières prescriptions susmentionnées, aux articles UG.6.2, UG.7.3, UG.8.2, UG.9.1, UG.10.1 § 2° et UG.13.1.2 § 6° pour l'E.C.M.
- f - Dans tout espace indiqué aux documents graphiques du règlement comme Espace vert protégé\*, Espace libre protégé\*, Espace libre à végétaliser\* ou Espace à libérer\*, la construction est soumise aux conditions imposées par l'article UG.13.3 du règlement.
- g - L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage n'est admis que sur les terrains autorisés ou pour l'accueil des gens du voyage.

h - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sont admis, sous réserve de leur intégration convenable dans le site.

## **UG.2.2 - Conditions relatives aux destinations\* :**

### **UG.2.2.1- Dispositions visant au rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi :**

#### **1° Dispositions générales :**

Pour l'application des règles du présent article, le territoire de la zone UG est divisé en deux secteurs, repérés dans les documents graphiques du règlement :

- le secteur de protection de l'habitation,
- le secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi.

Les règles énoncées aux § 2° et 3° ci-après utilisent les définitions suivantes :

- La surface de plancher des destinations liées à la fonction résidentielle, notée SPH, est la surface de plancher globalement destinée à l'habitation et aux CINASPIC\* ;
- La surface de plancher des destinations liées à l'activité économique, notée SPE, est la surface de plancher globalement destinée au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.

Les surfaces situées en rez-de-chaussée dans la bande E\* et en sous-sol ne sont pas prises en compte dans les surfaces de plancher ci-dessus définies. Les dispositions du présent article UG.2.2.1 ne sont pas applicables :

- dans les secteurs soumis à des dispositions particulières identifiés à ce titre dans l'annexe I du tome 2 du règlement (« secteurs non soumis à l'article UG.2.2.1 ») ;
- dans les sites de protection de l'artisanat et de l'industrie et dans les sites de protection des grands magasins (voir ci-après article UG.2.2.2 § 2°) ;
- dans les emplacements réservés de toute nature,
- aux travaux réalisés dans les immeubles existants, s'ils visent exclusivement à assurer leur mise aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité,
- aux constructions ou parties de construction qui ont cessé d'être affectées à l'exercice d'activités de service public ou d'intérêt général depuis plus de dix ans.

Pour l'application du présent article UG.2.2.1, si une démolition autorisée a été achevée à une date ne remontant pas à plus de 3 ans à compter du dépôt de la demande de permis de construire, la SPH initiale à prendre en compte dans cette dernière demande est la SPH avant démolition.

#### **2°- Secteur de protection de l'habitation :**

- Sur tout terrain, la SPH après travaux ne doit pas être inférieure à la SPH initiale :

$$SPH2 \geq SPH1$$

où SPH est la surface de plancher des destinations liées à la fonction résidentielle définie au § 1° ci-avant.

Toutefois, si la surface de plancher totale projetée est inférieure à la SPH initiale, elle doit être entièrement occupée par des destinations liées à la fonction résidentielle.

En outre, quand la SPH initiale est nulle et lorsque, sur le terrain, la surface de plancher totale après travaux dépasse la surface de plancher initiale, alors la SPE ne doit pas être augmentée de plus de 10 %.

$$SPE2 \leq 1,1 \times SPE1$$

où SPE est la surface de plancher des destinations liées à l'activité économique définie au § 1° ci-avant.

Dans les autres cas  $SPE2 \leq SPE1$ .

### **3°- Secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi :**

Sur tout terrain, la SPH après travaux ne doit pas être inférieure à la SPH initiale :

$$SPH2 \geq SPH1$$

où SPH est la surface de plancher des destinations liées à la fonction résidentielle définie au § 1° ci-avant.

Si la surface de plancher totale projetée est inférieure à la SPH initiale, elle doit être entièrement occupée par des destinations liées à la fonction résidentielle.

Dans le sous-secteur plus favorable à l'emploi, les dispositions qui précèdent, dans lesquelles les SPH (SPH1 et SPH 2) se limitent aux surfaces de plancher d'habitation, ne s'appliquent que lorsque, initialement, la SPH représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

## **UG.2.2.2- Autres dispositions relatives aux destinations liées à l'emploi :**

### **1°- Dispositions générales :**

- La fonction d'entrepôt\* n'est admise que sur des terrains ne comportant pas d'habitation autre que les logements de gardien et sous réserve du respect des dispositions de l'article UG.3 relatives à la desserte et d'une bonne insertion dans le site.
- La transformation en entrepôt de locaux existants en rez-de-chaussée sur rue est interdite.
- L'industrie\* n'est admise que sur des terrains ne comportant pas d'habitation autre que les logements de gardien et sous réserve des dispositions de l'article UG.3 relatives à la desserte et d'une bonne insertion dans le site.

### **2°- Protection du commerce, de l'artisanat et de l'industrie :**

#### **a- Protection des linéaires commerciaux et artisanaux :**

Outre les autres dispositions de l'article UG.2, les règles énoncées ci-après s'appliquent aux locaux à rez-de-chaussée situés en bordure des voies repérées sur le plan de protection du commerce et de l'artisanat.



Notamment, elles s'appliquent à la totalité des locaux situés à l'angle de deux voies, y compris si l'une des voies n'est pas protégée ou fait l'objet d'une protection moins contraignante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux surfaces nécessaires à l'accès des immeubles, ni aux surfaces nécessaires à la création ou à l'extension d'hôtels ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

- 1- Voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat :

La transformation de surfaces de commerce\* ou d'artisanat\* à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite ;

- 2. Voies comportant une protection renforcée du commerce et de l'artisanat :

- La transformation de surfaces de commerce\* ou d'artisanat\* à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite ;

- Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, être destinés au commerce\* ou à l'artisanat\* ;

- 3. Voies comportant une protection particulière de l'artisanat :

La transformation de surfaces d'artisanat\* à rez-de-chaussée sur rue est interdite ; la transformation de surfaces de commerce\* à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite.

b- Sites de protection de l'artisanat et de l'industrie :

Sur les sites de protection de l'artisanat et de l'industrie repérés sur l'atlas général, la transformation de surfaces d'artisanat\* ou d'industrie\* en une destination autre que l'artisanat ou l'industrie est interdite ; en cas de reconstruction, la proportion des surfaces d'artisanat\* ou d'industrie\* dans la surface de plancher totale ne peut être inférieure à la proportion initiale.

c- Sites de protection des grands magasins :

Dans les sites de protection des grands magasins, la proportion dans la surface de plancher totale de la surface de plancher destinée au commerce ne doit pas être inférieure à la proportion initiale.

Dans le secteur soumis à des dispositions particulières « Samaritaine » comprenant les deux îlots délimités par les rues de l'Arbre Sec, de Rivoli, de la Monnaie et le quai du Louvre (1<sup>er</sup> arrondissement) et compte tenu des servitudes inscrites dans le secteur en vue de la réalisation de logements sociaux et d'un équipement de petite enfance, cette disposition est remplacée par la suivante : La proportion dans la surface de plancher totale de la surface de plancher destinée au commerce, calculée globalement sur les deux îlots, ne doit pas être inférieure à 36%.

**UG.2.2.3 - Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux :**

1 - Dans la zone de déficit en logement social délimitée aux documents graphiques du règlement, tout projet de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable portant sur la création de surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social\* au moins 30 % de la surface de plancher relevant de la destination\* Habitation, créée, transformée ou objet du changement de destination.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 800 m<sup>2</sup> ;
- dans les emplacements réservés définis par le § 2 ci-après ou l'article UG.2.2.4 § 2.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 30% de la surface au logement social s'applique globalement aux surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

En cas de division d'un terrain, l'obligation s'applique globalement audit terrain.

2- Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux\* sont indiqués aux documents graphiques du règlement sous la légende LS suivie de deux nombres fixant les obligations que doit respecter tout projet de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination (que l'opération relève du permis de construire ou de la déclaration préalable) réalisé dans l'emprise réservée :

Le premier nombre indique, en pourcentage, le ratio minimal de logement que doit comporter la surface de plancher soumise à obligation de programme ;

Le second indique, en pourcentage, le ratio minimal de logement social que doit comporter la surface de plancher soumise à obligation de programme.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux de construction, de réhabilitation, de restructuration ou d'extension des biens appartenant à l'Etat ou à l'un de ses établissements publics lorsqu'ils demeurent affectés à une mission de service public.

La surface de plancher soumise à obligation de programme est la surface de plancher du projet, calculée après exclusion :

- a. des surfaces situées à rez-de-chaussée dans la bande E\* et en sous-sol,
- b. des surfaces de CINASPIC\*.

Dans les emplacements réservés imposant 100% de logement, les surfaces indiquées au § b ci-avant incluent uniquement :

- les surfaces des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains,
- le cas échéant, les surfaces de CINASPIC\* programmées par un périmètre de localisation d'équipements grevant le même terrain,
- les surfaces des autres CINASPIC\* situées au premier étage et au rez-de-chaussée hors de la bande E\*.

Dans ces emplacements réservés imposant 100% de logement, les surfaces des CINASPIC\* situées aux deux derniers étages peuvent ne pas être prises en compte dans les surfaces de plancher soumises à obligation de programme. Dans cette hypothèse, les surfaces situées en rez-de-chaussée et au premier étage sont prises en compte en totalité.

Lorsqu'un seul nombre suit la légende LS, il indique directement, en m<sup>2</sup>, la surface de plancher minimale de logement social à réaliser dans l'emprise réservée.

En cas de division ou de lotissement d'un terrain grevé d'un emplacement réservé, ces dispositions s'appliquent globalement audit terrain.

**UG.2.2.4 - Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs intermédiaires :**

1 - Dans la zone non-déficitaire en logement social délimitée aux documents graphiques du règlement, tout projet de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable portant sur la création de surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social ou intermédiaire\* au moins 30 % de la surface de plancher relevant de la destination\* Habitation, créée, transformée ou objet du changement de destination.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 800 m<sup>2</sup> ;
- dans les emplacements réservés définis par le § 2 ci-après ou l'article UG.2.2.3 § 2.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 30% de la surface au logement locatif social ou intermédiaire s'applique globalement aux surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

En cas de division d'un terrain, cette obligation s'applique globalement audit terrain.

2- Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs intermédiaires\* sont indiqués aux documents graphiques du règlement sous la légende LI suivie de deux nombres fixant les obligations que doit respecter tout projet de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination (que l'opération relève du permis de construire ou de la déclaration préalable) réalisé dans l'emprise réservée :

Le premier nombre indique, en pourcentage, le ratio minimal de logement que doit comporter la surface de plancher soumise à obligation de programme ;

Le second indique, en pourcentage, le ratio minimal de logement intermédiaire que doit comporter la surface de plancher soumise à obligation de programme. Ce ratio peut être réalisé, pour moitié au maximum, en logement locatif social.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux de construction, de réhabilitation, de restructuration ou d'extension des biens appartenant à l'Etat ou à l'un de ses établissements publics lorsqu'ils demeurent affectés à une mission de service public.

La surface de plancher soumise à obligation de programme est la surface de plancher du projet, calculée après exclusion :

- a. des surfaces situées à rez-de-chaussée dans la bande E\* et en sous-sol,
- b. des surfaces de CINASPIC\*.

Dans les emplacements réservés imposant 100% de logement, les surfaces indiquées au § b ci-avant incluent uniquement :

- les surfaces des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains,
- le cas échéant, les surfaces de CINASPIC\* programmées par un périmètre de localisation d'équipements grevant le même terrain,
- les surfaces des autres CINASPIC\* situées au premier étage et au rez-de-chaussée hors de la bande E\*.

Dans ces emplacements réservés imposant 100% de logement, les surfaces des CINASPIC\* situées aux deux derniers étages peuvent ne pas être prises en compte dans les surfaces de plancher soumises à obligation de programme. Dans cette hypothèse, les surfaces situées en rez-de-chaussée et au premier étage sont prises en compte en totalité.

Lorsqu'un seul nombre suit la légende LI, il indique directement, en m<sup>2</sup>, la surface de plancher minimale de logement intermédiaire à réaliser dans l'emprise réservée.

En cas de division ou de lotissement d'un terrain grevé d'un emplacement réservé, ces dispositions s'appliquent globalement audit terrain.

### **UG.2.3 - Dispositions relatives aux périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global\* :**

A l'intérieur des Périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global\* institués sur le fondement de l'article L.151-41 §5° du Code de l'urbanisme, la constructibilité nouvelle est limitée comme indiqué à l'annexe II du présent règlement (tome 2).

## **Article UG.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et conditions d'accès aux voies\* ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

### **UG.3.1 - Desserte et accès :**

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **1°- accès piétons :**

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

## **2°- accès des véhicules :**

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

Aucun nouvel accès ne peut être créé directement sur le boulevard périphérique et ses bretelles. Cette disposition ne s'oppose pas aux accès à des équipements et à des services d'intérêt collectif.

## **UG.3.2 - Voirie nouvelle :**

Les documents graphiques du règlement et des orientations d'aménagement indiquent les voies et espaces de voirie nouveaux par un tracé (Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale\*) ou par un principe de tracé (Voie à créer ou modifier).

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame de voirie environnante.

## **UG.3.3 - Liaison et passage piétonnier à conserver, créer ou modifier :**

Sur tout terrain où est inscrite une Liaison piétonnière\* à conserver, créer ou modifier, les constructions doivent laisser libre un passage pour permettre la circulation des usagers.

Les Passages piétonniers sous porche\* à conserver indiqués aux documents graphiques ne doivent pas être obstrués par des constructions.

## **Article UG.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **UG.4.1 - Eau potable :**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

### **UG.4.2 - Energie :**

Lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout

bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

Le recours à la géothermie est autorisé.

### **UG.4.3 - Assainissement :**

#### **1° Eaux usées :**

Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement de la Ville de Paris par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de Paris.

Toutefois, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionnées à l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'elles existent, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.

#### **2° Eaux d'exhaure\* :**

Conformément à l'article R.1331-2 du Code de la santé publique, le rejet de ces eaux au réseau d'assainissement est interdit, sauf exception ou dérogation définie par le règlement d'assainissement de Paris.

### **Article UG.5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

### **Article UG.6 - Implantation des constructions par rapport aux Voies\***

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

#### **UG.6.1 - Dispositions générales :**

Sauf disposition graphique contraire, la partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait de la voie\* (Voir dispositions générales applicables au territoire couvert par le PLU, § IV).

Toutefois :

- Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits par rapport à

l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admis. Dans ce cas, les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport au plan vertical de la façade. Une clôture doit être implantée à l'alignement, sauf exceptionnellement si la configuration des lieux en justifie l'absence. Dans ce dernier cas, la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée sans ambiguïté.

- Un retrait réduit à la stricte largeur nécessaire est à privilégier pour assurer l'enracinement des plantes destinées à végétaliser une façade, dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent.
- Sur une voie de largeur inférieure à 6 mètres ou si l'éclairage de locaux situés en vis-à-vis sur une voie étroite l'exige, l'implantation de la construction ou d'une partie de la construction à au moins 3 mètres de l'axe de la voie peut être imposée.
- Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme de failles ou d'ouvertures...).
- En bordure du boulevard Périphérique, les constructions peuvent être implantées en limite de l'espace public de voirie constitué par le boulevard, ses bretelles et ses voies adjacentes. Toutefois, dans certaines configurations, un retrait peut être imposé par rapport à cette limite.

### **UG.6.2 - Terrains comportant l'indication d'une Emprise constructible maximale\* (E.C.M.) :**

Sur un terrain comportant l'indication d'une Emprise constructible maximale\* aux documents graphiques du règlement, les dispositions de l'article UG.6.1 ne s'appliquent pas.

- Les constructions nouvelles en élévation doivent s'inscrire dans les limites de ladite emprise ;
- la partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure ou en vis-à-vis d'une voie doit être implantée à la limite de l'Emprise constructible maximale\*, sauf si l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale justifie des retraits par rapport à cette limite.

### **UG.6.3 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :**

#### ***Secteur Clichy Batignolles – Sous-secteur Berthier Nord***

Les dispositions de l'article UG.6-1 sont remplacées par les dispositions suivantes :

Toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait de la voie\*.

Toutefois des retraits de façades ou de parties de façades sont admis, au sol ou en étage, pour aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale, dans les conditions suivantes :

- les espaces libres aménagés dans les retraits au sol peuvent être construits en sous-sol jusqu'à l'alignement ou la limite de fait de la voie, dans le respect des dispositions

de l'article UG.13. La limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée sans ambiguïté ;

- les retraits en étage ont vocation à animer les façades et/ou participer à la volumétrie d'ensemble des constructions, en application des dispositions de l'article UG.11.1.3 (§ 5°) relatives à l'aspect des constructions nouvelles.

***Paris Nord-Est – Secteur Chapelle International Nord :***

Les dispositions de l'article UG.6.1 sont remplacées par les dispositions suivantes :

Toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait de la voie\*.

Toutefois des retraits de façades ou de parties de façades sont admis, au sol ou en étage, pour aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale, dans les conditions suivantes :

- les espaces libres aménagés dans les retraits au sol peuvent être construits en sous-sol jusqu'à l'alignement ou la limite de fait de la voie, dans le respect des dispositions de l'article UG.13. La limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée sans ambiguïté ;
- les retraits en étage ont vocation à animer les façades et/ou participer à la volumétrie d'ensemble des constructions, en application des dispositions de l'article UG.11.1.3 (§ 5°) relatives à l'aspect des constructions aux différentes échelles du paysage urbain.

***Secteur Paris Rive Gauche - Sous-secteur Masséna-Bruneseau :***

Les dispositions de l'article UG.6-1 sont remplacées par les dispositions suivantes :

Toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait de la voie\*.

Toutefois des retraits de façades ou de parties de façades sont admis, au sol ou en étage, pour aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale, dans les conditions suivantes :

- les espaces libres aménagés dans les retraits au sol peuvent être construits en sous-sol jusqu'à l'alignement ou la limite de fait de la voie, dans le respect des dispositions de l'article UG.13. La limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée sans ambiguïté ;
- les retraits en étage ont vocation à animer les façades et/ou participer à la volumétrie d'ensemble des constructions, en application des dispositions de l'article UG.11.1.3 (§ 5°) relatives à l'aspect des constructions aux différentes échelles du paysage urbain.

***Secteur Didot-Mariniers :***

Les dispositions de l'article UG.6-1 sont remplacées par les dispositions suivantes :

Toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait de la voie\*.

Sont admises des discontinuités dans l'implantation des constructions sur la rue des Mariniers et sur la promenade plantée de manière à ménager des vues vers les cœurs d'îlot et des échappées visuelles vers la promenade plantée.



**Secteur Porte de Versailles:**

Les dispositions de l'article UG.6-1 sont remplacées par les dispositions suivantes :

Toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait de la voie\*.

Toutefois :

- des retraits sont admis en étage. Ils ont vocation à animer les façades en application des dispositions de l'article UG.11.1.3 (§ 5) relatives à l'aspect des constructions,
- un retrait d'au moins 6 mètres est exigé en bordure de l'esplanade Nord indiquée comme voie\* aux documents graphiques à l'entrée du Parc des expositions,
- les sous-sols des constructions peuvent être implantés sous les voies\*. Les ouvrages d'accès aux sous-sols sont admis sur l'esplanade Sud indiquée comme voie\* aux documents graphiques en vis-à-vis du boulevard périphérique.

**Secteur Vandamme Nord :**

Les dispositions de l'article UG.6.1 sont remplacées par les dispositions suivantes :

Toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait de la voie\*.

Toutefois des retraits de façades ou de parties de façades sont admis, au sol ou en étage, pour aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale, dans les conditions suivantes :

- Les espaces libres aménagés dans les retraits au sol peuvent être construits en sous-sol jusqu'à l'alignement ou la limite de fait de la voie, dans le respect des dispositions de l'article UG.13. La limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée sans ambiguïté ;
- Les retraits en étage ont vocation à animer les façades et/ou participer à la volumétrie d'ensemble des constructions.

**Secteur Ternes-Maillet :**

Les dispositions de l'article UG.6.1 sont remplacées par les dispositions suivantes :

La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait de la voie\* (Voir dispositions générales applicables au territoire couvert par le PLU, § IV).

Toutefois :

- Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits par rapport à l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admis. Dans ce cas, les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport au plan vertical de la façade, néanmoins les surfaces de plancher des CINASPIC établies en sous-sols peuvent être admises jusqu'à l'alignement ou la limite de fait de la voie. Dans tous les cas où la façade est établie en retrait de l'alignement, une clôture doit être implantée sur cette limite, sauf exceptionnellement si la configuration des lieux en justifie l'absence. Dans ce dernier cas, la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée sans ambiguïté.

- Un retrait réduit à la stricte largeur nécessaire peut être admis pour assurer l'enracinement des plantes destinées à végétaliser une façade, dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent.
- Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme de failles ou d'ouvertures...)
- En bordure du boulevard Périphérique, les constructions peuvent être implantées en limite de l'espace public de voirie constitué par le boulevard, ses bretelles et ses voies adjacentes. Toutefois, dans certaines configurations, un retrait peut être imposé par rapport à cette limite.

#### **Secteur Bercy Charenton Seine :**

Les dispositions de l'article UG.6.1 sont remplacées par les dispositions suivantes :

Toute construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait de la voie\*.

Toutefois des retraits de façades ou de parties de façades sont admis, au sol ou en étage, pour aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale, dans les conditions suivantes :

- les espaces libres aménagés dans les retraits au sol peuvent être construits en sous-sol jusqu'à l'alignement ou la limite de fait de la voie, dans le respect des dispositions de l'article UG.13. La limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée sans ambiguïté ;
- les retraits en étage ont vocation à animer les façades et/ou participer à la volumétrie d'ensemble des constructions, en application des dispositions de l'article UG.11.1.3 (§5°) relatives à l'aspect des constructions nouvelles.

## **Article UG.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

### **UG.7.1 - Dispositions générales :**

Nonobstant les dispositions du présent article UG.7 et de l'article UG.10.3, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclaircissement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

A l'intérieur de la bande E\*, les parties de constructions à édifier en bordure de voie doivent en principe être implantées en limite séparative, sauf dispositions contraires

indiquées aux documents graphiques du règlement. Toutefois, dans certaines configurations, en particulier lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre le justifie, l'implantation en limite séparative peut ne pas être imposée.

*(Voir figures 1 et 2)*

Les façades ou parties de façades des constructions à édifier à l'intérieur ou à l'extérieur de la bande E\* doivent respecter les dispositions qui suivent.

**1°- Façade ou partie de façade comportant des baies\* constituant l'éclairage premier de pièces principales\* :**

Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comprise ou non dans la bande E\* comporte une ou plusieurs baies constituant l'éclairage premier de pièces principales, elle doit respecter, au droit de cette limite, un prospect minimal de 6 mètres (sauf s'il est fait application des dispositions définies à l'article UG.7.2 - Cour commune et servitude contractuelle d'implantation - ou des dispositions énoncées au 2° alinéa de l'article UG.10.2).

Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres au minimum. Toutefois, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une largeur inférieure à 4 mètres peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur.

*(Voir figure 4)*

Toutefois, les changements de destinations de locaux non conformes à ces normes (prospect et largeur de vue) peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes et, s'ils sont occupés par de l'habitation, répondent aux normes du logement décent. Cette possibilité n'existe que pour les locaux achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

**2°- Façade ou partie de façade comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales\* :**

Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comprise ou non dans la bande E\* comporte des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales, elle doit respecter, au droit de cette limite, un prospect minimal de 2 mètres (sauf s'il est fait application des dispositions définies à l'article UG.7.2 - Cour commune et servitude contractuelle d'implantation - ou des dispositions énoncées au 2° alinéa de l'article UG.10.2).

**3°- Façade ou partie de façade ne comportant pas de baie constituant une vue :**

Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier ne comporte pas de baie constituant une vue, elle peut être implantée en limite séparative.

**UG.7.2 - Cour commune et servitude contractuelle d'implantation :**

**1°- Cour commune :**

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes. Dans ce cas, aucune des limites d'une cour commune faisant vis-à-vis à une limite séparative ne peut être située à une distance inférieure à 2

mètres de celle-ci.

L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des dispositions des articles UG.8 et UG.10.4 ci-après (implantation et gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain).

La servitude de cour commune est instituée par acte authentique.

#### **2°- Servitude contractuelle d'implantation :**

Dans le cas où une servitude contractuelle d'implantation est consentie après accord des propriétaires concernés, la distance de 2 mètres visée au § 1° ci-avant n'est pas exigible.

L'édification de façades bénéficiant d'une servitude contractuelle d'implantation relève de l'application des dispositions des articles UG.8 et UG.10.4 ci-après (implantation et gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain).

La servitude contractuelle d'implantation est instituée par acte authentique.

### **UG.7.3 - Terrains concernés par une Emprise constructible maximale\* :**

Sur un terrain comportant l'indication d'une Emprise constructible maximale\* aux documents graphiques du règlement, les dispositions des articles UG.7.1 et UG.7.2 ne s'appliquent pas, à l'exception du premier alinéa de l'article UG.7.1.

Les constructions nouvelles en élévation doivent s'inscrire dans les limites de ladite emprise. Elles peuvent être implantées en limite séparative, sauf dispositions graphiques contraires.

Toutefois, dans les Secteurs de Maisons et villas\* SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17-04 (Villa des Ternes), les dispositions des articles UG.7.1 et UG.7.2 sont applicables, à l'exception du 2e alinéa de l'article UG.7.1.

### **UG.7.4 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :**

***Secteurs soumis à des dispositions particulières et indiqués aux documents graphiques (Bargue-Procession, Beaugrenelle-Front de Seine, les Halles, Olympiades-Villa d'Este-Place de Vénétie-Tolbiac, Maine-Montparnasse) :***

Les dispositions du 2e alinéa de l'article UG.7.1 ne sont pas applicables.

***Secteur Clichy-Batignolles (ZAC Cardinet Chalabre, ZAC Clichy Batignolles) :***

Pour les façades ou parties de façades à édifier en vis-à-vis du parc public, le prospect minimal visé au premier alinéa de l'article UG.7.1 § 1° est fixé à 2 mètres. Toutefois les volumes bâtis au-dessous de la surface de nivellement de l'îlot en bordure de voie peuvent s'implanter en limite séparative du parc public.

## Article UG.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

### UG.8.1 - Dispositions générales :

#### 1°- Façades comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales\* :

Lorsque des façades ou parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain comportent des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à 6 mètres.

Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres au minimum. Toutefois, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une largeur inférieure à 4 mètres peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur.

*(Voir figure 4)*

Toutefois, les changements de destinations de locaux non conformes à ces normes (distance entre façades et largeur de vue) peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes et, s'ils sont occupés par de l'habitation, répondent aux normes du logement décent. Cette possibilité n'existe que pour les locaux achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

#### 2°- Façades comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales :

Lorsque des façades ou parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain comportent des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à 3 mètres.

#### 3°- Façades sans baie constituant une vue :

Lorsque des façades ou parties de façades de constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent pas de baie constituant une vue, aucune distance minimale n'est requise ; toutefois, dans certaines configurations de constructions présentant des espaces interstitiels réduits, une distance minimum de 3 mètres peut être exigée.

## **UG.8.2 - Terrains concernés par une Emprise constructible maximale\* :**

Sur un terrain comportant l'indication d'une Emprise constructible maximale\* aux documents graphiques du règlement, les dispositions de l'article UG.8.1 ci-avant s'appliquent, à l'exception du 2<sup>e</sup> alinéa du § 1<sup>o</sup> relatif aux largeurs de vue.

Elles ne s'appliquent pas dans le secteur SL.10-01 (rues Sainte-Marthe Jean Moinon).

Toute construction nouvelle en élévation doit s'inscrire dans les limites de ladite emprise.

## **UG.8.3 – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :**

### ***Secteur Balard :***

Dans le secteur Balard, le siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et du haut commandement des armées n'est pas soumis aux dispositions de l'article UG.8.1.

## **Article UG.9 - Emprise au sol\* des constructions**

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

## **UG.9.1 - Terrains concernés par une Emprise constructible maximale\* (E.C.M.) :**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions\* indiqué le cas échéant sur une prescription d'Emprise constructible maximale\* figurant sur les documents graphiques du règlement ne peut être dépassé dans ladite emprise, sur le terrain concerné.

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée dans une E.C.M. ne comportant pas cette indication.

## **UG.9.2 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :**

### ***Secteur de Maisons et villas\* SL.16-31 (Villa de Montmorency) :***

Sur tout terrain dont la superficie est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, l'emprise des constructions ne peut dépasser 1/3 de cette superficie.

### ***Secteur de Maisons et villas\* SL.17-04 (Villa des Ternes) :***

Sur tout terrain, l'emprise des constructions ne peut dépasser 30% des surfaces non couvertes par des prescriptions d'Espaces libres à végétaliser\* (E.L.V.) ou d'Espaces à libérer\* (E.A.L.).

## Article UG.10 - Hauteur maximale des constructions

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

### UG.10.1 - Plafonnement des hauteurs :

Sans préjudice des dispositions énoncées aux § 1° à 5° ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser :

- la hauteur plafond fixée sur le terrain par le Plan général des hauteurs\*,
- les plans ou surfaces constitués par les fuseaux indiqués sur le plan des Fuseaux de protection du site de Paris\*,
- les gabarits-enveloppes\* définis ci-après.

Toutefois :

- Lorsqu'elle est de 25 mètres, la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs\* ne s'applique pas en bordure des voies bordées de filets, dans l'emprise de la bande E ;
- Les dispositions des articles UG.11.2 et UG.11.3 ci-après définissent des possibilités de saillie par rapport aux gabarits-enveloppes définis par les articles UG.10.2, UG.10.3 et UG.10.4 et par rapport aux volumétries maximales déterminées aux § 1° et 2° ci-après (H.M.C. et E.C.M.).

#### **1°- Terrains concernés par une prescription de Hauteur maximale des constructions\* (H.M.C.) :**

En application de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, sur des terrains ou parties de terrain, des prescriptions de Hauteur maximale des constructions, lorsque cette hauteur est différente de celle qui résulte de l'application des règles générales.

Dans une emprise soumise à une prescription de Hauteur maximale des constructions\* :

- les constructions nouvelles ne peuvent dépasser la hauteur ou la cote inscrite sur les documents graphiques, exprimée selon le cas par rapport à la surface de nivellement de l'îlot ou par rapport au nivellement orthométrique (NO)\*,
- cette cote se substitue à celle qu'indique le Plan général des hauteurs\*,
- les dispositions de l'article UG.10.2 (gabarit-enveloppe en bordure de voie) ne s'appliquent pas dans ladite emprise, sauf indication graphique contraire (filet de couleur).

#### ***Dispositions particulières applicables dans le secteur Clichy Batignolles :***

A l'intérieur de chaque périmètre de Hauteur maximale des constructions comportant au document graphique l'indication d'une hauteur de cinquante mètres, l'emprise au sol des

constructions établies au-dessus de trente-sept mètres et jusqu'à la hauteur maximale de cinquante mètres ne peut dépasser 1 300 mètres carrés.

***Dispositions particulières applicables dans Paris Nord-Est - secteur Chapelle International Nord :***

A l'intérieur de l'emprise de Hauteur maximale des constructions située en bordure du boulevard Ney, l'emprise au sol des parties de constructions dépassant la cote de 37 mètres mesurée au-dessus de la surface de nivellement de l'îlot est limitée à 900 m<sup>2</sup>.

A l'intérieur de l'emprise de Hauteur maximale des constructions située au sud de la précédente, l'emprise au sol des parties de constructions dépassant la cote de 37 mètres mesurée au-dessus de la surface de nivellement de l'îlot est limitée à 1 600 m<sup>2</sup>.

A l'intérieur des deux emprises de Hauteur maximale des constructions situées au sud de la précédente, l'emprise au sol des parties de constructions dépassant la cote de 37 mètres mesurée au-dessus de la surface de nivellement de l'îlot est limitée à 700 m<sup>2</sup>.

***Dispositions particulières applicables dans le secteur Porte de Versailles :***

Les dispositions précédentes applicables aux emprises soumises à une prescription de Hauteur maximale des constructions sont remplacées par les dispositions suivantes :

- les constructions nouvelles ne peuvent dépasser la cote indiquée sur les documents graphiques, mesurée à partir du plan horizontal de cote ronde situé à l'angle de l'avenue Ernest Renan et de l'esplanade Nord indiquée comme voie\* aux documents graphiques à l'entrée du Parc des expositions. Ce plan horizontal se substitue à la surface de nivellement de l'îlot.
- cette cote se substitue à celle qu'indique le Plan général des hauteurs\*.

**2°- Terrains concernés par une Emprise constructible maximale\* (E.C.M.) :**

Dans une E.C.M. comportant une indication graphique de hauteur maximale, les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser la hauteur indiquée, mesurée à partir de la surface de nivellement\* de l'îlot.

Dans une E.C.M. ne comportant pas d'indication de hauteur, la hauteur des constructions est limitée, dans la totalité de l'emprise, par l'horizontale du gabarit-enveloppe\* défini sur le terrain en bordure de l'emprise, en application de l'article UG.10.2.2. Le point d'attache de ce gabarit-enveloppe est pris au niveau du sol existant avant travaux, au milieu de la façade de la construction.

Dans une E.C.M. les dispositions de l'article UG.10.3 ne s'appliquent pas.

Les dispositions de l'article UG.10.4 s'appliquent uniquement aux constructions situées en vis-à-vis à l'intérieur d'une même E.C.M. inscrite sur le terrain.

Toutefois, dans les secteurs de Maisons et villas\* SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17.04 (Villa des Ternes), seul s'applique le premier alinéa du présent § 2°. Y sont en outre applicables les règles particulières énoncées aux articles UG.10.2.4, UG.10.3.2 et UG.10.4.2.

**3°- Signaux architecturaux :**

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des CINASPIC\*, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis en dépassement localisé de la cote résultant de l'application des dispositions du



présent article, à l'exception des Fuseaux de protection du site\*. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15 mètres.

#### **4°- Travaux sur les constructions existantes :**

Certains éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, conduits de cheminées, armoires relais d'installations d'émission ou de diffusion, antennes...), ainsi que les édicules d'accès et les dispositifs de sécurité nécessaires, peuvent être admis en dépassement localisé de la hauteur atteinte par les constructions, ainsi que de la cote résultant de l'application du présent article UG.10, à condition :

- que ces éléments, édicules ou dispositifs ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire au-dessus de la cote résultant de l'application du présent article UG.10,
- que leur aspect architectural soit satisfaisant au regard des dispositions de l'article UG.11 ci-après.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article UG.11 relatives à l'aspect des constructions.

Il en est de même des équipements et des serres de production agricole installés sur les toitures.

#### **5°- Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :**

##### ***Secteur Montmartre :***

Dans le secteur Montmartre s'appliquent les dispositions graphiques spécifiques rassemblées dans le document intitulé "planches d'îlots du secteur Montmartre" et les règles énoncées à l'article UG.10.2.4 ci-après.

##### ***Secteur des abords de l'établissement pénitentiaire de la Santé :***

Dans ce secteur délimité par le périmètre de sécurité défini autour de l'établissement, l'accord du Ministère de la justice est requis pour tout projet de construction.

Les règles suivantes doivent en principe être observées :

- les constructions ne peuvent comporter plus de 3 niveaux,
- la hauteur totale des constructions destinées à l'industrie est limitée à 11 mètres,
- aucun percement ne peut donner vue directe à l'intérieur de l'enceinte de l'établissement pénitentiaire.

##### ***Secteur Samaritaine :***

Dans ce secteur, pour l'application du fuseau de protection A (Arc de Triomphe), la cote indiquée sur la carte F de l'atlas est remplacée par la cote 67 mètres (nivellement orthométrique\*). L'épannelage des constructions doit ménager des percées visuelles au-dessous de cette cote.

**Secteur Paris Rive Gauche :**

Dans le périmètre MB-1 du sous-secteur Masséna-Bruneseau, le dernier alinéa du § 4° ci-avant ne s'applique pas, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable devant être installés sans dépassement de la hauteur plafond, dans les constructions existantes et dans les constructions nouvelles.

Dans le périmètre MB-2 du sous-secteur Masséna-Bruneseau, le dernier alinéa du § 4° ci-avant est remplacé par les dispositions suivantes :

Dans les constructions existantes et dans les constructions nouvelles, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent dépasser la hauteur plafond et les gabarits-enveloppes dans le respect des dispositions de l'article UG.11 relatives à l'aspect des constructions.

**Secteur Balard :**

Dans le secteur Balard est admis pour le siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et du haut commandement des armées un dépassement de la hauteur résultant des dispositions du présent article. Ce dépassement localisé ne peut excéder 15 mètres, ni permettre la réalisation, dans ces 15 mètres, de surface de plancher.

**Secteur Bercy Charenton Seine :**

Dans le secteur de dispositions particulières de Bercy Charenton Seine, le 4<sup>ième</sup> alinéa du § 4° ci-avant est remplacé par les dispositions suivantes :

Dans les constructions nouvelles, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent dépasser la hauteur plafond et les gabarits-enveloppes dans le respect des dispositions de l'article UG.11 relatives à l'aspect des constructions.

**UG.10.2 - Gabarit-enveloppe en bordure de voie :**

Le gabarit-enveloppe en bordure d'une voie s'applique à l'intérieur de la bande E\*.

Il s'applique également :

- aux terrains ou parties de terrains bordés par un filet qui jouxte un espace inclus dans la zone UV, grevé d'un emplacement réservé pour espace vert public ou soumis à l'une des prescriptions localisées régies par l'article UG.13.3 (E.V.P., E.L.P., E.L.V., E.A.L.), sur une profondeur de 20 mètres mesurés à partir dudit filet,
- dans les secteurs de Maisons et villas, aux parties de terrains incluses dans une Emprise constructible maximale (E.C.M.).

Le point d'attache du gabarit-enveloppe\* est pris sur la surface de nivellement de l'îlot\* au droit du terrain concerné :

- à l'alignement des voies\* publiques ou à la limite de fait des voies\* privées, en l'absence de filet,
- à la limite d'implantation figurée par les filets, s'il en existe.

Dans une Emprise constructible maximale (E.C.M.), il est pris conformément aux

dispositions énoncées à l'article UG.10.1 § 2.

En bordure du boulevard périphérique et de ses bretelles, sauf dispositions graphiques particulières, la hauteur des constructions est limitée par le plafond des hauteurs défini à l'article UG.10.1. Cette hauteur peut être maintenue sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir du plan vertical des façades des constructions.

La hauteur d'une construction enjambant ou surplombant le boulevard Périphérique ou ses bretelles est limitée par le plafond des hauteurs défini à l'article UG.10.1. Cette disposition s'applique sans préjudice des gabarits-enveloppes définis par l'article UG.10.2.1 dans la bande E afférente à toute autre voie.

**UG.10.2.1 - Gabarit-enveloppe\* au droit des voies non bordées de filets aux documents graphiques du règlement :**

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

**1°- Voies de largeur inférieure à 8 mètres :** *(Voir figures 3 et 5)*

- a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P sur voie augmenté de 4 mètres,
- b - d'une oblique de pente 1/1 limitée par une horizontale située à 3 mètres au-dessus de la verticale.

**2°- Voies de largeur égale ou supérieure à 8 mètres et inférieure à 12 mètres :**

*(Voir figures 3 et 6)*

- a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P sur voie augmenté de 4 mètres,
- b - d'une oblique de pente 2/1 limitée par une horizontale située à 4,50 mètres au-dessus de la verticale.

**3°- Voies de largeur égale ou supérieure à 12 mètres et inférieure à 20 mètres :**

*(Voir figures 3 et 7)*

- a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P sur voie augmenté de 3 mètres,
- b - d'une oblique de pente 2/1 élevée jusqu'à une hauteur de 3 mètres au-dessus de la verticale,
- c - d'une seconde oblique de pente 1/1 limitée par une horizontale située à 6 mètres au-dessus de la verticale.

**4°- Voies de largeur égale ou supérieure à 20 mètres :**

*(Voir figures 3 et 8)*

- a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P sur voie augmenté de 3 mètres et au plus égale à 25 mètres,
- b - d'un quart de cercle de 6 mètres de rayon, tangent à la verticale en son sommet et limité par une horizontale située à 6 mètres au-dessus de la verticale.

**5°- Cas des constructions nouvelles dont le rez-de-chaussée sur voie présente une hauteur libre sous poutre ou sous linteau inférieure à 3,20 mètres :**

La hauteur H des gabarits-enveloppes définis aux § 1° à 4° ci-avant est réduite de 1

mètre.

**UG.10.2.2 - Gabarit-enveloppe\* au droit des voies ou espaces bordés par un filet de couleur\* aux documents graphiques du règlement (trait continu, trait pointillé, hachure, tireté court, tireté long, tireté mixte) :** *(Voir figures 9 et 10)*

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

a - d'une verticale de hauteur H définie ci-après selon la couleur du filet :

- filet rose : H = 5,00 m
- filet kaki : H = 7,00 m
- filet vert : H = 10,00 m
- filet orange : H = 12,00 m
- filet violet : H = 15,00 m
- filet bleu clair : H = 18,00 m
- filet noir : H = 20,00 m
- filet gris : H = 23,00 m
- filet bleu marine : H = 25,00 m

- Le filet marron foncé indique une hauteur de verticale égale à la hauteur de façade du bâtiment existant.

b - d'un couronnement défini ci-après selon la nature du filet, limité par une horizontale située à une hauteur h au-dessus du sommet de la verticale :

- couronnement défini en fonction de la largeur de la voie, conforme aux dispositions de l'article UG.10.2.1, § 1° b, 2° b, 3° b et c ou 4° b : trait continu
- horizontale, h = 0 : trait pointillé
- pente 1/3, h = 2,00 mètres : hachure
- pente 1/2, h = 3,00 mètres : tireté court
- pente 1/1, h = 4,50 mètres : tireté long
- pente 2/1, h = 4,5 mètres : tireté mixte

**UG.10.2.3 - Dispositions applicables aux terrains situés à l'angle de deux voies\* et aux terrains traversants\* :**

Lorsque, sur une partie de terrain, se superposent deux bandes E dans lesquelles sont définis, conformément aux articles UG.10.2.1, UG.10.2.2 ou UG.10.2.4, des gabarits-enveloppes de hauteurs différentes, le gabarit-enveloppe le plus élevé peut être appliqué sur cette partie de terrain, pour des motifs d'architecture ou d'environnement.

*(Voir figure 11)*

**UG.10.2.4 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :****Secteurs de Maisons et villas\* SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17.04 (Villa des Ternes) :**

Le gabarit-enveloppe en bordure de voie défini par les dispositions de l'article UG.10.2.2 s'applique dans toute la profondeur du terrain, sans préjudice des limites fixées par le gabarit-enveloppe défini en limite séparative par l'article UG.10.3.2.

Son point d'attache est pris au niveau du trottoir (ou à défaut du sol de la voie), à l'alignement (ou à l'alignement de fait de la voie privée), au droit du milieu de la façade de la construction.

**Secteur Montmartre (V. planches d'îlot spécifiques dans l'atlas des plans de détail) :**

Le gabarit-enveloppe en bordure de voie s'applique aux terrains bordant la voie et à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurés à partir du plan de la façade représentée sur les planches d'îlots de l'Atlas des plans de détail.

Il se compose successivement :

- a - d'une verticale comprise entre le sol et la cote rattachée au nivellement orthométrique indiquée sur les planches d'îlot ;
- b - le cas échéant, de 1 ou 2 niveaux en retrait. Aucun des retraits ne peut dépasser 3,00 m de hauteur et 0,40 m de profondeur, excepté s'il affecte un couronnement de pente nulle ; dans ce dernier cas, sa profondeur n'est pas limitée ;
- c - d'un couronnement de pente P (le cas échéant, de pentes P et P') défini ci-après selon la couleur du symbole inscrit sur les planches d'îlot (filet ou rectangle), limité par une horizontale située à une hauteur h au-dessus du sommet de la verticale :

1- $P = 0$	$h = 0$	symbole brun
2- $0 < P \leq 30^\circ$	$h = 2,50$ mètres	rectangle rose
3- $30^\circ < P \leq 45^\circ$	$h = 5$ mètres	rectangle vert
4- $45^\circ < P \leq 70^\circ$ , P prolongée par une pente P' telle que $0 < P' \leq 15^\circ$	$h = 4$ mètres	filet bleu

**Secteur Clichy-Batignolles (ZAC Cardinet Chalabre, ZAC Clichy Batignolles, secteur Saussure) :**

Les dispositions de l'article UG.10.2.1 sont remplacées par les dispositions suivantes en bordure des voies citées ci-après :

- Sur l'avenue de la Porte de Clichy, hors du sous-secteur Berthier Nord et sur les tronçons de voies à créer situées en ZAC qui bordent un espace vert public ou dont la largeur est supérieure ou égale à 20 mètres, le gabarit-enveloppe est constitué d'une verticale limitée par une horizontale située à la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs.
- Sur la rue Cardinet et les tronçons de voies à créer situées en ZAC ne bordant pas d'espace vert public et dont la largeur est comprise entre 12 et 20 mètres, le gabarit-enveloppe est constitué d'une verticale limitée par une horizontale fixée à 28 mètres de hauteur.

- Sur les tronçons de voies à créer situées en ZAC ne bordant pas d'espace vert public et dont la largeur est inférieure ou égale à 12 mètres, le gabarit-enveloppe est constitué d'une verticale limitée par une horizontale fixée à 20 mètres de hauteur.
- Sur le boulevard Pereire élargi, le gabarit-enveloppe est constitué d'une verticale limitée par une horizontale fixée à 24 mètres de hauteur.

Les voies à créer et espaces verts publics visés par le présent article sont indiqués sur le schéma des orientations d'aménagement.

- Dans le sous-secteur Berthier Nord, en bordure de toute voie, le gabarit-enveloppe est constitué d'une verticale limitée par une horizontale située à la hauteur plafond.

#### **Secteur Paris Rive Gauche :**

Hors du sous-secteur Masséna-Bruneseau, en bordure des voies et espaces publics non bordés de filets aux documents graphiques du règlement, le gabarit-enveloppe applicable dans la bande E est défini par les dispositions suivantes :

- rue Regnault (entre les rues du Loiret et de Patay), rue du Loiret, rue Cantagrel, rue du Dessous-des-Berges, rue du Chevaleret, rue Louise Weiss, boulevard de l'Hôpital : le gabarit-enveloppe est celui qui est défini par l'article UG.10.2.1 ci-avant ;
- autres voies et espaces publics : le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale attachée au plateau de la surface de nivellement d'îlot au droit du terrain considéré, limitée par une horizontale fixée à 37 mètres de hauteur.

Dans le sous-secteur Masséna-Bruneseau, en bordure des voies et espaces publics, le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale limitée par une horizontale située au niveau de la hauteur plafond.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe\* est pris sur la surface de nivellement de l'îlot\* au droit du terrain concerné, à l'alignement des voies\* publiques ou à la limite de fait des voies\* privées.

Toutefois, dans le périmètre MB-2, en bordure des voies de largeur inférieure à 20 mètres, le gabarit-enveloppe se compose :

- d'une verticale limitée par une horizontale fixée à 37 mètres de hauteur,
- d'une verticale élevée au-dessus de l'horizontale susmentionnée, à 10 mètres de l'axe de la voie, limitée par une horizontale située au niveau de la hauteur plafond.

*(Voir figure 20.1)*

#### **Secteur Didot-Mariniers :**

En bordure de la promenade plantée, le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale attachée au plateau de la surface de nivellement d'îlot au droit du terrain, limitée par une horizontale située à la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs.

En bordure des rues Didot, des Mariniers et des autres voies s'applique le gabarit-enveloppe défini par l'article UG.10.2.1 ci-avant.

#### **Secteur Porte de Versailles**

Le gabarit-enveloppe en bordure de voie s'applique dans toute la profondeur du terrain. Il est défini par les dispositions suivantes :

- Avenue Ernest Renan et tronçon de voie à créer indiquée aux documents graphiques : le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale limitée par une horizontale située au niveau de la Hauteur maximale des constructions indiquée aux documents graphiques.
- Esplanades Nord et Sud indiquées comme voies\* aux documents graphiques à l'entrée du Parc des expositions et en vis-à-vis du boulevard périphérique : le gabarit-enveloppe, tracé dans un plan vertical parallèle à l'alignement de l'avenue Ernest Renan, se compose :
  - a - d'une verticale de hauteur H égale à 15 mètres en vis-à-vis de l'esplanade Nord et à 20 mètres en vis-à-vis de l'esplanade Sud,
  - b - d'une oblique de pente 2/1 limitée par une horizontale située au niveau de la Hauteur maximale des constructions indiquée aux documents graphiques.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris sur la surface de nivellement de l'îlot\* :

- à l'alignement de l'avenue Ernest Renan,
- à la limite de fait de la voie à créer,
- à la limite de fait des esplanades.

Les dispositions de l'article UG.10.2.3 ne s'appliquent pas.

(Voir figure 20.2)

**Secteur Gare de Lyon-Daumesnil :**

En bordure des voies délimitant un espace vert public et des voies longeant le faisceau ferroviaire, le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale attachée au plateau de la surface de nivellement d'îlot au droit du terrain, limitée par une horizontale située à la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs.

En bordure des autres voies créées ou existantes s'applique le gabarit-enveloppe défini par l'article UG.10.2.1 ci-avant.

**Secteur Saint-Vincent-de-Paul :**

En bordure des voies délimitant un espace vert public, le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale attachée au plateau de la surface de nivellement d'îlot au droit du terrain, limitée par une horizontale située à la hauteur plafond fixée par la Plan général des hauteurs.

En bordure des autres voies créées ou existantes s'applique le gabarit-enveloppe défini par l'article UG.10.2.1 ci-avant.

**Secteur Ordener-Poissonniers :**

En bordure des voies délimitant un espace vert public et des voies longeant le faisceau ferroviaire, le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale attachée au plateau de la surface de nivellement d'îlot au droit du terrain, limitée par une horizontale située à la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs.

En bordure des autres voies créées ou existantes s'applique le gabarit-enveloppe défini par l'article UG.10.2.1 ci-avant.

**Secteur Évangile-Ney :**

En bordure des voies délimitant un espace vert public et des voies longeant le faisceau ferroviaire, le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale attachée au plateau de la

surface de nivellement d'îlot au droit du terrain, limitée par une horizontale située à la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs.

En bordure des autres voies créées ou existantes s'applique le gabarit-enveloppe défini par l'article UG.10.2.1 ci-avant.

#### **Secteur Hébert**

En bordure des voies longeant le faisceau ferroviaire, le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale attachée au plateau de la surface de nivellement d'îlot au droit du terrain, limitée par une horizontale située à la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs.

En bordure des autres voies créées ou existantes s'applique le gabarit-enveloppe défini par l'article UG.10.2.1 ci-avant.

#### **Secteur Bercy Charenton Seine**

En bordure des voies de 20 mètres ou plus de large, des voies délimitant un espace vert public ou de la voie bordant le futur hôtel logistique, le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale attachée au plateau de la surface de nivellement d'îlot au droit du terrain, limitée par une horizontale située à la hauteur plafond fixée par le plan général des hauteurs.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe\* est pris sur la surface de nivellement de l'îlot\* au droit du terrain concerné, à l'alignement des voies\* publiques ou à la limite de fait des voies\* privées.

En bordure des autres voies, le gabarit-enveloppe se compose :

- d'une verticale limitée par une horizontale fixée à 37 mètres de hauteur,
- d'une verticale élevée au-dessus de l'horizontale susmentionnée, à 10 mètres de l'axe de la voie, limitée par une horizontale située au niveau de la hauteur plafond.

*(Voir figure 20.3)*

### **UG.10.3 - Gabarit-enveloppe\* en limite séparative :**

#### **UG.10.3.1 – Dispositions générales :**

Les gabarits-enveloppes définis ci-après s'appliquent en vis-à-vis d'une limite séparative.

Toutefois, les changements de destinations de locaux situés dans des bâtiments non conformes aux dispositions du présent article UG.10.3.1 peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes et, s'ils sont occupés par de l'habitation, répondent aux normes du logement décent. Cette possibilité n'existe que pour les locaux achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

#### **1°- Gabarit-enveloppe à l'intérieur de la bande E\* :**

Les façades ou parties de façade comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales en vis-à-vis d'une limite séparative située ou non dans la bande E sont assujetties à un gabarit-enveloppe constitué d'une verticale limitée par l'horizontale du gabarit-enveloppe défini en bordure de voie, élevé à 6 mètres de cette limite.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris à 6 mètres de la limite séparative, au



même niveau que celui du gabarit-enveloppe défini en bordure de voie.

**2°- Gabarit-enveloppe au-delà de la bande E\* :** *(Voir figures 12 et 13)*

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- a - d'une verticale dont la hauteur H est définie par l'expression  
 $H = P + 3,00 + D$ , dans laquelle :

P est le prospect mesuré jusqu'à la limite séparative,

D est la distance, mesurée dans le prolongement du prospect, entre la limite séparative et toute façade comportant une baie d'une construction située sur le fonds voisin (à l'exclusion des jours de souffrance\*) ; cette distance D n'est prise en compte qu'à concurrence de 6 mètres.

- b - d'une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau de la surface de nivellement d'îlot en limite séparative, en vis-à-vis de la façade ou partie de façade projetée.

Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on peut utiliser une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement à la construction, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.

*(Voir figure 14)*

**3°- Adossement en limite séparative au-delà de la bande E :**

*(Voir figures 15 et 16)*

Au droit d'un bâtiment ou d'un mur de soutènement implanté en limite séparative sur le fonds voisin, la construction à édifier peut excéder le gabarit-enveloppe pour être adossée à ce bâtiment ou à ce mur, dans la limite des héberges voisines existantes :

Toutefois, ces héberges peuvent être dépassées :

- de 3,50 mètres en hauteur au maximum dans le cas d'héberges de hauteur variable,
- au droit de courettes dont la largeur n'excède pas 4 mètres.

Lorsque la construction projetée en adossement présente en limite séparative un retrait partiel visant à prendre en compte les conditions de voisinage, la hauteur résultant des dispositions précédentes peut être maintenue :

- au droit d'un jour ou d'une baie situé en limite du terrain voisin,
- au droit d'une courette voisine ouverte en limite séparative.

**UG.10.3.2 – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :**

***Secteurs de Maisons et villas\* SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17.04 (Villa des Ternes) :***

Seuls les 2 premiers alinéas de l'article UG.10.3.1 sont applicables.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau de la surface de nivellement d'îlot, en limite séparative, en vis-à-vis de la façade ou de la partie de façade projetée.

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- a - d'une verticale dont la hauteur H est définie par l'expression  
 $H = P + 3,00$  dans laquelle P est le prospect mesuré jusqu'à la limite séparative,
- b - d'une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale et limitée à l'horizontale du gabarit-enveloppe défini en bordure de voie.

***Secteur Montmartre :***

La distance D n'est pas prise en compte et l'oblique de pente 1/1 est limitée par l'horizontale du gabarit-enveloppe défini en bordure de voie.

***Secteurs soumis à des dispositions particulières et indiqués aux documents graphiques (Bargue-Procession, Beaugrenelle-Front de Seine, les Halles, Olympiades-Villa d'Este-Place de Vénétie-Tolbiac, Maine-Montparnasse) :***

Le gabarit-enveloppe applicable aux constructions à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative est celui qui est défini à l'article UG.10.4 ci-après.

***Secteur Clichy-Batignolles (ZAC Cardinet Chalabre, ZAC Clichy Batignolles) :***

Dans une bande de 20 mètres de profondeur, mesurés sur les terrains bordant directement le parc public à partir de la limite de celui-ci, les dispositions de l'article UG.10.3.1 § 2° sont remplacées par les suivantes : le gabarit-enveloppe est constitué d'une verticale attachée à la surface de nivellement d'îlot à la limite du parc, limitée par une horizontale située à la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs.

Cette disposition ne s'applique toutefois pas dans la partie de terrain située en bande E afférente à une voie.

Dans le sous-secteur Berthier Nord, les constructions ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.3.

***Secteur Paris Rive Gauche :***

Dans le périmètre MB-1 du sous-secteur Masséna-Bruneseau, les constructions ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.3.

***Secteur Paul Bourget :***

Les gabarits enveloppes définis à l'article UG.10.3.1 ne s'appliquent pas.

**UG.10.4 - Gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain :**

(Voir figure17)

**UG.10.4.1 – Dispositions générales :**

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris sur le plancher du niveau le plus bas comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales s'éclairant sur

la façade du bâtiment en vis-à-vis.

Le gabarit-enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales se compose successivement :

- a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P mesuré entre les constructions en vis-à-vis augmenté de 4 mètres :

$$H = P + 4,00 \text{ m}$$

- b - d'une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

La façade ou partie de façade de la construction à édifier ne peut comporter de baies constituant l'éclairage premier de pièces principales que si le gabarit-enveloppe défini ci-dessus, appliqué au bâtiment en vis-à-vis, qu'il comporte ou non des baies, est respecté.

Lorsque la façade ou partie de façade de la construction projetée n'est pas parallèle à la façade située en vis-à-vis, on peut utiliser une valeur moyenne  $P_m$  du prospect mesuré perpendiculairement au bâtiment le plus élevé, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.

(Voir figure 14)

Toutefois, les changements de destinations de locaux situés dans des bâtiments non conformes aux dispositions du présent article UG.10.4.1 peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes et, s'ils sont occupés par de l'habitation, répondent aux normes du logement décent. Cette possibilité n'existe que pour les locaux achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

#### **UG.10.4.2 – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :**

##### ***Secteurs de Maisons et villas\* SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17.04 (Villa des Ternes) :***

Les dispositions de l'article UG.10.4.1 s'appliquent :

- à l'exception de l'avant-dernier alinéa ;
- en limitant l'oblique de pente 1/1 visée au § b par l'horizontale du gabarit-enveloppe défini en bordure de voie.

##### ***Secteur Clichy Batignolles :***

Dans le sous-secteur Berthier Nord, les constructions ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

##### ***Secteur Paris Rive Gauche :***

Dans le périmètre MB-1 du sous-secteur Masséna-Bruneseau, les constructions ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

##### ***Secteur Balard :***

Dans le secteur Balard, le siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et du haut commandement des armées n'est pas soumis aux dispositions de l'article

UG.10.4.1.

***Paris Nord-Est – Secteur Chapelle International Nord :***

Les constructions basses ne dépassant pas 9 mètres de haut prévues dans l'opération ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

## **Article UG.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des immeubles et éléments de paysage**

### **UG.11.1 - Dispositions générales :**

Les interventions sur les bâtiments existants comme sur les bâtiments à construire, permettant d'exprimer une création architecturale, peuvent être autorisées.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Notamment, pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article UG.10.2, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës.

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

#### **UG.11.1.1 Constructions existantes :**

Les bâtiments en façades se présentent en général sous la forme des différents registres (soubassement, façade, couronnement) qui participent à la composition architecturale en particulier en bordure des voies et des espaces publics ; le marquage de ces registres peut être important, plus faible ou absent suivant les époques et types d'architecture.

##### **1°- Soubassement :**

Le soubassement de la construction, composé d'un rez-de-chaussée ou de deux niveaux, est très visible pour le piéton.

Le caractère général des façades sur voie doit être respecté ou restitué lors d'interventions sur ce ou ces niveaux en privilégiant la notion d'alignement.

Le traitement des accès, des ouvertures et des devantures doit prendre en compte l'aspect architectural du bâtiment.

## 2°- Façades sur rue et cour :

Composées d'un ou de plusieurs niveaux, les façades donnent à la construction son aspect général qui peut résulter de surélévations ou d'additions successives. La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades ; leur mise en valeur peut être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (bow-windows, oriels, loggias, modénatures...), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

Des éléments nouveaux à caractère contemporain peuvent contribuer à en qualifier l'aspect.

Lorsque cela est possible, il est recommandé que les pignons, balcons et loggias soient végétalisés.

## 3°- Couronnement :

Les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie de la partie supérieure des constructions. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

## 4°- Couverture :

A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisé ou laqué...) ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.

Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

Terrasses : la création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect de la couverture. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée.

## 5°- Ravalement :

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

L'examen attentif du bâtiment doit permettre de préconiser les mesures tendant à répondre aux principaux désordres (ventilation des sous-sol, respiration des murs, protection des reliefs en façade, suppression de conduites parasites, purge d'enduits ou décapage de peintures...).

Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement.

Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les

menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine, sont à maintenir ou à restituer.

Des recherches de documents (dessins, gravures, archives photographiques...) peuvent s'avérer très utiles pour déterminer l'aspect ancien de la construction.

La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille est interdite.

L'emploi de mortier de ciment gris, y compris sur les corps de souches de cheminées, est proscrit.

Les devantures du bâtiment à ravalier sont, dans la mesure où celles-ci ne présentent pas un aspect satisfaisant, associées à l'opération de ravalement.

#### **UG.11.1.2 - Architectures ordonnancées et ensembles architecturaux homogènes :**

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une cohérence architecturale résultant, soit d'actes ou de servitudes anciens (décrets, ordonnances, immeubles ayant fait l'objet de divisions, anciens lotissements...), soit d'une composition architecturale d'ensemble, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

#### **UG.11.1.3 - Constructions nouvelles :**

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, reliefs...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornementsations, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...).

L'objectif recherché ci-dessus ne doit pas pour autant aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié esthétiquement de pastiche. Ainsi l'architecture contemporaine peut prendre place dans l'histoire de l'architecture parisienne.

Les bâtiments sur rue se présentent en général sous la forme de différents registres (soubassement, façade, couronnement), qui participent à leur composition architecturale, en particulier en bordure des voies et des espaces publics. Les traitements architecturaux contemporains peuvent ne pas traduire le marquage de ces registres, qui peuvent toutefois être imposés dans certaines configurations.

##### **1°- Soubassement :**

La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités, sur un ou deux niveaux, en accord avec celui des constructions voisines. La hauteur du rez-de-chaussée en façade sur voie doit être au minimum de 3,20 mètres de hauteur libre sous poutre ou sous linteau ; elle peut être soit réduite soit augmentée pour être en accord avec celle des bâtiments voisins.

Lorsque la hauteur du rez-de-chaussée est inférieure à 3,20 mètres, la hauteur de la verticale du gabarit-enveloppe défini à l'article UG.10.2.1 est réduite de 1 mètre, conformément aux dispositions du § 5° de ce dernier article.

Les portes d'accès aux parcs de stationnement, les sas ouverts sur voie et les devantures doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf impossibilité manifeste liée à des impératifs de sécurité fixés par les services compétents. Dans le cas où un sas ou un retrait est exigé pour des motifs de sécurité, une fermeture à l'alignement doit être prévue hors des heures de fonctionnement des établissements.

## **2°- Façades sur rues :**

Le plan de la façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions : il présente donc une importance particulière.

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénature...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Lorsque cela est possible, il est recommandé que les pignons, balcons et loggias soient végétalisés.

## **3°- Couronnement :**

Les toits de Paris participent de façon très importante au paysage de la ville.

Le couronnement doit être conçu de façon à contribuer à sa mise en valeur, qu'il s'agisse d'une toiture ou de terrasses accessibles ou inaccessibles, dont les pentes, matériaux, teintes doivent être étudiés. L'intégration de surfaces destinées à capter l'énergie solaire est autorisée. La création de toitures-terrasses peut être refusée si leur aspect compromet la bonne intégration de la construction dans le site.

Les édicules techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, ...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Les éventuelles excroissances ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps, antennes...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis des bâtiments voisins.

La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, en vue de leur végétalisation lorsque cela est possible, peut être autorisée.

Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

Murs-pignons : les profils et l'aspect des murs-pignons créés ou découverts doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte ; de même les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

Lorsque cela est possible, il est recommandé que des toitures-terrasses accessibles et végétalisées soient aménagées.

#### **4°- Matériaux, couleurs et reliefs :**

La pierre calcaire et le plâtre sont dominants à Paris et donnent à la ville sa tonalité générale. Le respect de cette tonalité majoritairement présente ne doit pas cependant interdire l'emploi de matériaux et teintes pouvant s'insérer dans le tissu existant, en particulier dans des secteurs de constructions nouvelles. A cet égard, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans une séquence d'architecture homogène.

#### **5°- Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :**

##### ***Secteur Clichy Batignolles :***

Dans le sous-secteur Berthier Nord, le traitement architectural de la construction de grande hauteur doit faire l'objet d'une recherche visant à évaluer son impact visuel aux différentes échelles du paysage urbain. Son écriture architecturale doit lui assurer une insertion harmonieuse dans le paysage urbain, ainsi qu'une relation de qualité avec les monuments visibles en même temps qu'elle.

##### ***Secteur Paris Rive Gauche :***

Dans le sous-secteur Masséna-Bruneseau, toute partie de constructions située à plus de 37 mètres de la surface de nivellement doit faire l'objet d'un traitement architectural qui assure une relation harmonieuse au bâti environnant tout en contribuant aux variations d'ensemble de la ligne de ciel.

Dans le périmètre MB-1, les constructions doivent faire l'objet d'une recherche architecturale afin de marquer le paysage général et donner au quartier son identité.

##### ***Secteur Porte de Versailles :***

Les constructions doivent faire l'objet d'une recherche architecturale afin de signaler le site de la Porte de Versailles dans le paysage général.

##### ***Paris Nord-Est – Secteur Chapelle International Nord :***

Toute partie de constructions située à plus de 37 mètres de la surface de nivellement doit faire l'objet d'un traitement architectural qui assure une relation harmonieuse au bâti environnant tout en assurant une insertion harmonieuse dans le paysage urbain.

##### ***Secteur Bercy Charenton Seine***

Dans le secteur Bercy Charenton Seine, le traitement architectural des constructions de grande hauteur doit faire l'objet d'une recherche visant à évaluer son impact visuel aux différentes échelles du paysage urbain. Il doit assurer une relation harmonieuse au bâti environnant tout en contribuant aux variations d'ensemble de la ligne de ciel et donner au



quartier son identité.

#### **UG.11.1.4 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics :**

##### **1°- Rez-de-chaussée :**

Le rapport entre l'espace public et toute construction ou propriété passe par une bonne délimitation de l'alignement et par un traitement harmonieux de la partie basse de la façade, très visible à hauteur des yeux pour le piéton.

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade ; les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés ; les transparences entre la rue et les espaces libres doivent être privilégiées.

Les rez-de-chaussée doivent présenter des façades les plus ouvertes possible en évitant l'implantation directement en façade sur voies de locaux aveugles (locaux techniques, de service...) ; les parties pleines doivent être les plus limitées possibles de façon à éviter l'affichage ou la mise en œuvre de graffitis.

##### **2°- Devantures :**

Les devantures, qui participent de façon très importante à l'animation commerciale et visuelle de la ville, doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti et à son patrimoine. Les dispositifs comportant des locaux directement ouverts sur voie (de type comptoir sans devanture) sont proscrits.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- en cas de devantures se développant à rez-de-chaussée sous une corniche ou un bandeau filant, ceux-ci doivent être reconstitués s'ils ont été supprimés ou endommagés ;
- la réalisation de devantures se développant sur deux ou plusieurs niveaux ne peut être autorisée que lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (rez-de-chaussée entresolé...) ;
- les devantures peuvent être implantées, soit en saillie par rapport au plan de la façade pour les devantures dites "en applique", soit en retrait limité (10 à 20 cm) pour les devantures dites "en feuillure".

Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...

Dans le cas où une devanture se développe sur deux bâtiments contigus, leur limite doit être clairement marquée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales visible...).

Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec

l'architecture du bâtiment qui les supporte; en particulier pour les devantures en applique les matériaux choisis doivent exprimer le caractère non porteur du dispositif (bois, verre, métal peint ou traité...) de préférence à de la pierre ou à des matériaux de placage lourds. Le vitrage doit être le plus clair possible et non réfléchissant.

Les devantures doivent comporter une vitrine implantée préférentiellement à l'alignement ; dans le cas de retrait un dispositif de fermeture à l'alignement doit être prévu.

Les coffres et grilles de fermeture doivent être, sauf impossibilité technique ou architecturale manifeste, implantées intérieurement, en retrait des vitrines ; le choix du système de protection doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve de nécessités liées à la sécurité.

Les devantures peuvent comporter une saillie décorative de 0,20 mètre au maximum par rapport au plan de la façade, ainsi qu'en partie supérieure, à une hauteur de 2,50 mètres minimum par rapport au niveau du trottoir, un caisson support d'enseigne en bandeau d'une saillie de 0,40 mètre au maximum. Le bandeau supérieur doit avoir une hauteur de 0,80 mètre au maximum de façon à éviter les effets d'horizontalité qui nuisent à la bonne lecture des proportions de la hauteur sous linteau ou poutres des rez-de-chaussée.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

Les devantures sont soumises aux prescriptions particulières relatives aux saillies prévues ci-après (saillies décoratives et d'ouvrages d'aménagement accessoires).

## **UG.11.2 - Saillies\* d'éléments de construction :**

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

### **UG.11.2.1 – Saillies\* sur voies :**

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

La conception technique et esthétique des éléments de construction en saillie doit, dans la mesure du possible, permettre de les végétaliser.

#### **1°- Rez-de-chaussée :**

Dans la hauteur du rez-de-chaussée sur voie, une saillie décorative de 0,20 mètre au maximum par rapport à la verticale du gabarit-enveloppe est admise sur une hauteur de 3,20 mètres au-dessus du trottoir ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre au-dessus de 3,20 mètres pour des bandeaux supports d'enseigne ou corniches dans la hauteur du soubassement.

Des auvents d'une saillie au plus égale à 1,20 mètre par rapport à la verticale du gabarit-enveloppe, situés à plus de 3,20 mètres au-dessus du trottoir et au plus dans la hauteur du soubassement peuvent être autorisés pour marquer les entrées d'immeubles.

**2°- Verticale du gabarit enveloppe :**

Une saillie de 0,20 mètre au maximum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait de la voie est admise pour des éléments tels que bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies... sur toutes les voies quelle que soit leur largeur ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre sur les voies de 8 mètres de largeur et plus à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

Une saillie de 0,60 mètre au maximum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait de la voie est admise pour les balcons sur les voies de largeur comprise entre 10 et 12 mètres, à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

Une saillie de 1 mètre au maximum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait de la voie est admise pour les balcons et parties de construction sur les voies de largeur supérieure à 12 mètres, à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

La partie la plus saillante des ouvrages mentionnés aux deux alinéas précédents doit être en retrait d'au moins 1,20 mètre de l'aplomb de la bordure du trottoir ou d'un espace circulé.

En outre :

- La surface totale des saillies de ces ouvrages (surface des garde-corps comprise) ne peut excéder 50% de la surface délimitée, entre les limites séparatives latérales du terrain, par une ligne située à 3,20 mètres au-dessus du pied de la façade et la ligne des sommets des verticales des gabarits-enveloppes.
- La saillie de ces ouvrages doit être distante d'au moins 0,60 mètre des limites séparatives latérales du terrain.

**3°- Partie supérieure du gabarit-enveloppe :**

Au-dessus de la verticale du gabarit-enveloppe défini à l'article UG.10.2 sont autorisés :

- a - des bandeaux, corniches, acrotères en saillie de 0,20 mètre au maximum par rapport au gabarit-enveloppe ;
- b - des lucarnes dans la hauteur du volume de couverture dont le total des largeurs cumulées par niveau ne doit pas excéder 40 % de la longueur de la façade ;
- c - des prolongements de façade ou de saillies de façade dans la hauteur du niveau situé au-dessus de la verticale à la condition que leur largeur n'excède pas 3 mètres ; le total des largeurs cumulées ne doit pas excéder 40% de la longueur de la façade ;
- d - des garde-corps ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le gabarit-enveloppe ;
- e - des murs d'échiffre et murs coupe-feu en limite séparative des façades sur voie en saillie par rapport au plan de la couverture, de façon à présenter un profil harmonieux.

Les éléments cités respectivement au § b et c ci-dessus ne peuvent se cumuler sur un même niveau.

**4°- Horizontale du gabarit-enveloppe :**

Au-dessus de l'horizontale du gabarit-enveloppe défini à l'article UG.10.2, sont autorisés :

- a - des souches et murs coupe-feu supports de conduits ne dépassant pas de plus de 1,50 mètre le niveau du faîtage de la construction sur laquelle s'adosent le ou les conduits,
- b - des garde-corps de sécurité ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le niveau du faîtage ou de l'acrotère de la construction ;
- c - des édicules d'accès à des toitures-terrasses plantées afin de permettre leur végétalisation ;
- d - des gaines de circulation verticale de largeur limitée à 3,50 mètres et dont la hauteur est limitée à 3 mètres en dépassement du plancher haut du dernier niveau desservi ; dans le cas d'une toiture, la hauteur est limitée à celle du faîtage.

#### **5°- À l'angle des voies :**

Au-dessus du sommet de la verticale du gabarit-enveloppe, sont autorisés à l'angle des voies des prolongements de façade, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au-dessus de la verticale du gabarit-enveloppe applicable sur la voie la plus large et que leur longueur développée, mesurée dans les limites du terrain d'angle, n'excède pas 15 mètres.

#### **6°- Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :**

##### ***Secteur Clichy Batignolles :***

Dans la ZAC Clichy Batignolles, nonobstant toute disposition contraire, les saillies d'éléments de construction réglementées au § 1° à 3° se définissent par rapport au plan vertical passant par l'alignement.

Dans le sous-secteur Berthier Nord, en bordure de la voie piétonne à créer indiquée sur le schéma des orientations d'aménagement (pan coupé exclu), les dispositions des § 1° et 2° ci-avant sont modifiées comme suit :

Le 2ème alinéa du § 1° ne s'applique pas. Un auvent, localisé au niveau de l'entrée principale, est admis en saillie maximale de 6 mètres par rapport au plan vertical passant par l'alignement.

La saillie des parties de constructions visées au § 2° ci-dessus peut être portée à 2 mètres si elles sont situées à plus de 15 mètres au-dessus du niveau des trottoirs.

##### ***Secteur Paris Rive Gauche :***

Dans le sous-secteur Masséna-Bruneseau, en bordure des voies de largeur supérieure à 24 mètres, la saillie des auvents et des parties de construction visées aux 1° et 2° ci-dessus peut être augmentée pour des motifs d'architecture ou d'environnement.

La saillie des parties de constructions visées au 2° ci-dessus peut être portée à 2 mètres si elles sont situées à plus de 15 mètres au-dessus du niveau des trottoirs.

##### ***Secteur Bercy Charenton Seine***

Dans le secteur Bercy Charenton Seine, en bordure des voies de largeur supérieure à 24 mètres, la saillie des auvents et des parties de construction visées aux 1° et 2° ci-dessus peut être augmentée pour des motifs d'architecture ou d'environnement.

La saillie des parties de constructions visées au 2° ci-dessus peut être portée à 2 mètres si elles sont situées à plus de 15 mètres au-dessus du niveau des trottoirs.

**UG.11.2.2 - Saillies\* sur les espaces libres intérieurs :****1°- Verticale du gabarit-enveloppe :**

Les saillies sont autorisées par rapport au plan des façades inscrites à l'intérieur des gabarits-enveloppes définis aux articles UG.10.3 et UG.10.4, à condition :

- qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des locaux,
- qu'une distance minimale de 3 mètres soit ménagée, au-delà de la bande E, au droit d'une limite séparative,
- qu'une distance minimale de 6 mètres soit ménagée entre tous éléments de construction en vis-à-vis sur un même terrain, dans le cas de façades comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales,

**2°- Partie supérieure du gabarit-enveloppe :**

Au-dessus de la verticale du gabarit-enveloppe défini aux articles UG.10.3 et UG.10.4, sont autorisés :

- a - des bandeaux, corniches acrotères en saillie de 0,20 mètre au maximum par rapport au gabarit-enveloppe ;
- b - des lucarnes dans la hauteur du volume de couverture dont le total des largeurs cumulées par niveau ne doit pas excéder 40% de la longueur de la façade ;
- c - des prolongements de façade ou de saillies de façade dans la hauteur du niveau situé au-dessus de la verticale du gabarit-enveloppe applicable au point considéré, à la condition que leur largeur n'excède pas 3 mètres ; le total des largeurs cumulées ne doit pas excéder 40 % de la longueur de la façade ;
- d - des garde-corps ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le gabarit-enveloppe ;
- e - des gaines de circulation verticale de largeur limitée à 3,50 mètres et dont la hauteur est limitée à 3 mètres en dépassement du plancher haut du dernier niveau desservi ; dans le cas d'une toiture, la hauteur est limitée à celle du faîtage.

Les éléments cités respectivement au § b et c ci-dessus ne peuvent se cumuler sur un même niveau.

Des dispositions particulières peuvent être autorisées pour la mise en place d'ascenseurs dans les bâtiments existants, à condition que le niveau supérieur de la gaine ne dépasse pas de plus de 1 mètre le niveau le plus élevé de la couverture existante, et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt architectural des bâtiments.

**UG.11.2.3 - Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :****1°- Constructions existantes :**

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie

s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes, dans le respect des dispositions de l'article UG.11.1.1 ci-avant. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en oeuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

## **2°- Constructions nouvelles :**

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées..., sont autorisés en saillie du couronnement du gabarit-enveloppe à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti.

## **3°-Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :**

### ***Secteur Clichy Batignolles***

Ces dispositifs ne peuvent dépasser :

- la cote d'une prescription de Hauteur Maximale des Constructions\* (HMC) lorsqu'elle existe,
- l'horizontale du gabarit-enveloppe lorsque celle-ci est située au même niveau que la hauteur plafond.

### ***Secteur Paris Rive Gauche***

Dans le périmètre MB-1 du sous-secteur Masséna-Bruneseau, l'article UG.11.2.3 ne s'applique pas, les dispositifs destinés économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable devant être installés sans dépassement du gabarit-enveloppe, dans les constructions existantes et dans les constructions nouvelles.

Dans le périmètre MB-2 du sous-secteur Masséna-Bruneseau, l'article UG.11.2.3 est remplacé par les dispositions suivantes :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en dépassement de la hauteur plafond et des gabarits-enveloppes à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement aux variations d'ensemble de la ligne de ciel.

### ***Secteur Bercy Charenton Seine :***

Dans le secteur Bercy Charenton Seine, l'article UG.11.2.3 est remplacé par les dispositions suivantes :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en dépassement de la hauteur plafond et des gabarits-

enveloppes à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement aux variations d'ensemble de la ligne de ciel.

#### **UG.11.2.4 - Saillies des serres et équipements de production agricole :**

Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

#### **UG.11.3 - Saillies\* sur voie ou espace public des ouvrages d'aménagement accessoires des constructions :**

Le présent article précise les conditions d'aménagement ou d'installation d'ouvrages relatifs aux devantures de boutiques, bannes, stores, étalages suspendus, marquises, auvents, etc., à l'exclusion des enseignes et des dispositifs publicitaires qui font l'objet d'une réglementation particulière.

Ces ouvrages, à l'exception des devantures assujetties au régime simplifié de permis de construire, sont soumis à autorisation sur demande de permission de voirie.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

##### **1°- Dispositions générales :**

Les ouvrages d'aménagement extérieur des constructions ne doivent comporter aucune fondation sur le domaine public et ne doivent pas masquer ou rendre difficile l'installation et l'entretien des appareils d'éclairage, de signalisation, de plaques de noms de rues et de repères de nivellement, la plantation et l'entretien des arbres et autres installations sur le domaine public.

Les ouvrages d'aménagement extérieur des constructions ne doivent pas en outre porter atteinte à l'habitabilité des locaux ou masquer des baies de fenêtres ou portes d'accès d'immeubles.

La pose d'ouvrages en saillie peut être refusée si par leur aspect, leur couleur ou leur teinte, leur importance ou le traitement proposé, celles-ci sont de nature à être incompatibles avec l'architecture du bâtiment qui les supporte ou l'aspect général de la voie.

##### **2°- Disposition et saillie des ouvrages :**

Les ouvrages doivent être distants d'au moins 1,20 mètre de l'aplomb de la bordure du trottoir ou de la limite d'une contre-allée ; ils doivent être distants de deux mètres au minimum de l'axe de l'arbre le plus proche lorsque l'espace public comporte des plantations.

Les ouvrages fixes ou mobiles sur les voies ou sur les espaces publics, ne doivent pas présenter, par rapport au nu de la façade qui les supporte, une saillie, variable selon leur nature et leur emplacement au-dessus du niveau du sol supérieure à :

##### **- Pour les ouvrages fixes :**

- a - dans la hauteur du rez-de-chaussée, et dans la hauteur de l'entresol ou du premier étage si cette disposition est en harmonie avec l'aspect architectural environnant des devantures de boutiques, conformément aux dispositions décrites à l'article UG.11.1.4,

§ 2° ;

- b - à partir de 2 mètres au-dessus du sol, des projecteurs et leurs supports avec une sur-saillie sur le plan de la devanture de 0,40 mètre, et des bannes-capotes d'une hauteur au plus égale à 0,80 mètre ;
- c - entre 3 mètres et 5 mètres au-dessus du trottoir, des marquises ou auvents de hauteur au plus égale à 0,80 mètre et de saillie au plus égale à 3 mètres, s'ils sont en accord avec l'aspect de l'immeuble et les lieux avoisinants ;

- Pour les ouvrages mobiles :

- a - à moins de 2,50 mètres au-dessus du trottoir, des étalages suspendus et leurs supports, des vitrines et boîtes mobiles si leur saillie sur la façade ou leur sur-saillie sur la devanture ne dépasse pas 0,40 mètre ;
- b - à partir de 2,50 mètres au-dessus du trottoir, des bannes et stores avec une saillie au plus égale à 3 mètres, ainsi que les stores, jalousies, persiennes, etc., avec une saillie au plus égale à 1 mètre ;

- Dispositions particulières :

Si le trottoir a une largeur inférieure à 1,40 mètre, la distance minimale visée au premier alinéa de l'article UG.11.3 § 2° peut être réduite jusqu'à 0,80 mètre.

- ***Dispositions particulières applicables en bordure de l'avenue des Champs-Élysées*** :

Les stores et bannes sont soumis aux dispositions suivantes :

Sauf en couverture des emplacements concédés sur la voie publique, les seuls stores admis en façade sont :

- les stores-capotes,
- les stores sans lambrequin ni joues ; toutefois les stores situés à rez-de-chaussée peuvent comporter un lambrequin.

Ils doivent être mobiles, en toile tissée, d'une couleur uniforme sur la totalité des percements et devantures d'un même immeuble. Cette couleur doit être choisie parmi les tons ocre, gris, sable et blanc cassé.

Les stores doivent s'inscrire dans les percements en respectant leur géométrie.

En couverture des emplacements concédés (terrasses fermées) seuls sont autorisés les stores et bannes en toile tissée de couleur rouge, bleue ou rouge et bleue, équipés de lambrequin et de joues.

## **UG.11.4 – Clôtures :**

### **1°- Clôtures sur rue :**

L'aspect des clôtures sur voies et espaces publics revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement.

Les clôtures doivent être pourvues d'un soubassement surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou



imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Voir § 3° ci-après les dispositions particulières applicables dans certains secteurs.

### **2°- Clôtures en limite séparative :**

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

Lorsque les clôtures se situent entre des bâtiments soumis à des prospects contractuels résultant des dispositions de l'article UG.7.2, elles doivent être à claire-voie, avec des parties pleines ne dépassant pas le cinquième de leur surface.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 3,20 mètres.

### **3°- Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :**

Les clôtures des jardinets bordant les voies et tronçons de voies énumérés ci-après doivent être conformes aux dispositifs d'origine (forme, matériaux et ornementation).

#### Abords du Parc Monceau :

- Avenue Van Dyck,
- Avenue Rembrandt,
- Avenue Ruysdael,
- Avenue Velasquez,
- Parc Monceau.

#### Abords du Bois de Boulogne :

- Boulevards Suchet et Lannes ;
- Avenues du Maréchal Lyautey, du Maréchal Franchet d'Esperey, du Maréchal Maunoury, Louis Barthou et du Maréchal Fayolle ;
- Places de la Porte de Passy, de Colombie, squares Alfred Capus, Tolstoï, Henri Bataille et des Ecrivains combattants morts pour la France, rue Gérard Philipe, avenue Chantemesse, de Pologne, rue Ernest Hébert ;
- Boulevards de Beauséjour et de Montmorency ;
- Chaussée de la Muette ;
- Avenues Henri Martin et Georges Mandel ;
- Avenues Raphaël et Ingres.

#### Jardins du Champ de Mars et ses abords :

- les 6 îlots compris entre les avenues de la Motte-Picquet, Emile Acollas, Charles Floquet, Octave Gérard et l'allée Thomy-Thierry ;
- les 6 îlots compris entre les avenues Silvestre de Sacy, Elisée Reclus, Emile Deschanel, Frédéric Leplay, de la Motte-Picquet et l'allée Adrienne Lecouvreur.

#### Rond-Point des Champs-Élysées et ses abords :

- Rond-Point des Champs-Élysées,

- Avenue Matignon (du 9 au 17 et du 2 au 6),
- Avenue Montaigne (du 1 au 63 sauf les 13-15 et du 2 au 60), - Avenue Franklin Roosevelt (du 1 au 43),
- Avenue Gabriel (du 34 au 48).

Place Charles de Gaulle et avenue Foch :

- Place Charles de Gaulle,
- tous les tronçons des voies rayonnant de la place compris entre celle-ci et les rues de Tilsitt et de Presbourg,
- Avenue Foch.

### **UG.11.5 - Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural :**

Il est rappelé que nombre de terrains, bâtiments ou parties de bâtiments bénéficient à Paris d'une protection au titre des dispositions des articles L.621-1 et suivants du Code du patrimoine (Loi du 31 décembre 1913), qu'il s'agisse d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Ces protections instituées par l'Etat portent effet sur les bâtiments eux-mêmes, mais aussi sur une grande partie du territoire couvert par le PLU au titre des périmètres de protection résultant des dispositions de la loi susvisée, à travers les avis émis par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Paris consulté dans le cadre des demandes d'urbanisme.

Ces protections sont à distinguer des protections instituées par la Ville de Paris au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sur lesquelles sont fondées les prescriptions de Bâtiments protégés\*, d'Eléments particuliers protégés\* et de Volumétries à conserver\* établies ci-après.

#### **UG.11.5.1 - Bâtiment protégé, Elément particulier protégé :**

Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (terrains, bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers) que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

L'annexe VI du tome 2 du présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU et précise la localisation et la motivation de la protection, qu'il s'agisse de Bâtiments protégés ou d'Eléments particuliers protégés soumis aux dispositions qui suivent.

Les Bâtiments protégés et les Eléments particuliers protégés doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les dispositions écrites ou graphiques du règlement ne peuvent faire obstacle à la mise en œuvre des dispositions des § 1° et 2° ci-après. Des règles d'espaces libres

particulières s'appliquent sur les terrains soumis à une prescription de Bâtiment protégé ou d'Elément particulier protégé (Voir article UG.13.1.2, § 5°).

**1°- Bâtiment protégé\* :**

Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- b - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- c - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

**2°- Elément particulier protégé\* :**

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Elément particulier protégé identifié par les documents graphiques du règlement – tel que façade d'immeuble, mur séparatif, mur de soutènement, porche d'immeuble, verrière, devanture, élément de décor – doit être protégé, restauré, mis en valeur ou reconstitué pour être intégré au mieux au nouvel ensemble bâti.

**UG.11.5.2 – Volumétrie existante à conserver\* :**

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement prescrivent la conservation de la volumétrie d'immeubles, parties d'immeubles ou ensembles d'immeubles existants.

Cette volumétrie doit être conservée dans ses caractéristiques générales, afin que soit pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain, une séquence homogène en bordure de voie ou, au contraire, une singularité intéressante dans le paysage urbain.

Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairage des bâtiments existant sur le terrain et sur les terrains voisins.

Les dispositions écrites ou graphiques du règlement ne peuvent faire obstacle à la mise en œuvre des dispositions du présent article UG.11.5.2. Des règles d'espaces libres particulières s'appliquent sur les terrains soumis à une prescription de Volumétrie existante à conserver (Voir article UG.13.1.2, § 5°).

### **UG.11.5.3 - Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager :**

Les parcelles comportant aux documents graphiques du règlement l'indication "Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager" ne sont soumises à aucune contrainte réglementaire pour ce motif. Ce signalement a un caractère informatif.

### **UG.11.6 – Emprise de constructions basses en bordure de voie\* :**

En application de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent, sur des parties de terrains ou des parties du domaine de voirie susceptibles d'être déclassées, des Emprises de constructions basses en bordure de voie\* (E.C.B.), en vue d'améliorer l'insertion urbaine des constructions et le paysage de la rue.

Dans une E.C.B. s'appliquent les dispositions suivantes :

- 1 - Aucune construction ne peut dépasser une hauteur de 4,50 mètres mesurée à partir de la surface de nivellement de l'îlot. Cette hauteur maximale est portée à 7 mètres si l'indication R+1 est mentionnée sur les documents graphiques du règlement ;
- 2 - Les constructions ne doivent pas porter atteinte aux conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité des immeubles existant sur le terrain ou sur le fonds voisin ;
- 3 - Les constructions doivent s'insérer de manière satisfaisante dans le paysage de la rue, notamment en respectant l'alignement de la voie et en assurant un raccordement de qualité avec le soubassement des bâtiments voisins.

S'il n'est pas fait application de cette possibilité de construire, l'E.C.B. doit recevoir, au-delà de l'alignement de la voie, un traitement conforme aux dispositions applicables aux Espaces libres à végétaliser (E.L.V., Voir article UG.13.3 § 3°).

## **Article UG.12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement doit être assuré en dehors des espaces libres, à l'exception du stationnement dans les terrains de camping ou de caravanes, localisé dans les emplacements prévus à cet effet, et du stationnement des vélos et poussettes, suivant les dispositions de l'article UG.13.3 ci-après.

En application du Code de l'environnement, il est nécessaire de poursuivre un objectif d'amélioration de la qualité de l'air. Les dispositions relatives au stationnement des véhicules constituent l'un des moyens pour contribuer à la maîtrise de la circulation et à la diminution de la pollution liée à l'usage des véhicules.

La capacité des parcs de stationnement doit être examinée au regard de cet objectif, de la desserte en matière de transports en commun et des caractéristiques de la voirie environnante, et dans le respect des prescriptions et normes énoncées ci-après.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

## UG.12.1 - Stationnement des véhicules à moteur :

### 1°- Dispositions générales :

La réalisation de places de stationnement doit satisfaire aux conditions énoncées ci-après (§ 1° et 2°) et ne pas être concernée par l'un des motifs d'interdiction prévus au § 3°.

Les parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules, répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent respecter les exigences réglementaires, notamment en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite et d'installations nécessaires aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout parc doit réserver au stationnement des deux-roues motorisés au moins 2% de sa surface, circulations non comprises, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

### 2°- Normes de stationnement :

#### a - Bureaux :

La capacité d'un parc de stationnement réalisé dans une construction destinée aux bureaux, places pour deux-roues motorisés comprises, ne doit pas dépasser :

- sur le territoire des 1<sup>er</sup> au 11<sup>e</sup> arrondissements, un nombre de places égal au résultat, arrondi au chiffre entier supérieur, de la division de la surface de plancher destinée aux bureaux par la surface de 500 m<sup>2</sup> ;
- sur le territoire des 12<sup>e</sup> au 20<sup>e</sup> arrondissements, un nombre de places égal au résultat, arrondi au chiffre entier supérieur, de la division de la surface de plancher destinée aux bureaux par la surface de 250 m<sup>2</sup>.

Les normes maximales susmentionnées ne s'appliquent pas aux projets conservant les planchers existants.

Les places de stationnement affectées à l'habitation ne peuvent être réaffectées aux bureaux que dans le respect de ces normes.

#### b - Autres destinations :

Il n'est pas imposé de normes.

### 3°- Reconstruction, limitation ou interdiction de création de places de stationnement ou d'extension de parc de stationnement :

Est interdite toute création de places de stationnement ou extension de parc de stationnement :

- prenant accès (entrée ou sortie) sur une voie indiquée aux documents graphiques du règlement comme voie sur laquelle la création d'accès à un parc de stationnement est interdite (carte B),
- projetée sur un terrain ne présentant aucun linéaire sur voie supérieur à 10 mètres.

Toutefois, les parcs de stationnement existants peuvent être mis aux normes, réaménagés ou reconstruits sous les conditions suivantes :

- ils doivent contribuer à assurer le stationnement résidentiel local,

- ils ne peuvent comporter aucune extension de surface,
- un espace doit être réservé au stationnement des deux-roues motorisés, ainsi qu'un local pour vélos et poussettes,
- en cas de reconstruction, les dispositions des articles UG.12.1 § 1° et UG.12.3 doivent être respectées.

## **UG.12.2 - Aires de livraison et aires de dépose pour autocars :**

Les constructions doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison ou des aires de dépose pour autocars conformes aux normes et prescriptions définies ci-après, excepté si les caractéristiques de la voie ne permettent pas de respecter les dispositions de l'article UG.3.1.

Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol.

Les normes et prescriptions relatives aux aires de livraison et aires de dépose pour autocars ne s'appliquent pas aux surfaces de plancher existantes, y compris celles faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire, à l'exception des projets concernant la création d'entrepôts. Toutefois, les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars existantes doivent être conservées, dans la limite des prescriptions définies ci-après, lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

Les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins.

### **1°- Bureaux :**

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface de plancher\* de bureaux\* dépassant 2 500 m<sup>2</sup>, il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

### **2°- Commerce, artisanat, industrie :**

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface de plancher\* relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 500 m<sup>2</sup>, il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

### **3°- Entrepôt :**

Sur tout terrain comportant une surface de plancher\* à destination d'entrepôt\*, il doit être réservé les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

Une aire est exigée pour toute installation, y compris en cas de changement de destination transformant des locaux en entrepôts. Elle doit être de dimension suffisante pour permettre l'accès de véhicules utilitaires et industriels sur le terrain, tout en assurant la sécurité des piétons.

### **4°- Hébergement hôtelier :**

En dehors des secteurs d'interdiction de circulation fixés par arrêtés, les hôtels de plus

de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars avec des accès présentant une hauteur libre d'au moins 4 mètres. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

#### **5°- CINASPIC\* :**

Des emplacements adaptés aux besoins spécifiques des établissements doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

### **UG.12.3 - Stationnement des vélos et poussettes :**

Les normes déterminant ci-après la surface des aires de stationnement des vélos et des poussettes ou le nombre d'emplacements s'appliquent à la création de surfaces de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>.

Lorsque les prescriptions ou normes ci-après l'exigent, des locaux fermés ou des aires couvertes doivent être aménagés pour assurer le stationnement des vélos et des poussettes.

Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés préférentiellement de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>. En outre, dans le cas de fractionnement de la surface réglementaire, les locaux d'une surface inférieure à 8 m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface réglementaire résultant de l'application des normes.

#### **Normes :**

##### **- Habitation :**

Au minimum 3 % de la surface de plancher\* des locaux.

Les surfaces réglementaires doivent être réalisées pour ½ au moins dans des locaux clos et couverts. Le stationnement complémentaire peut être assuré sur des aires couvertes dans les espaces libres.

##### **- Bureaux :**

- Soit une surface au minimum égale à 3 % de la surface de plancher\* des locaux.
- Soit des locaux et/ou aires couvertes comportant des aménagements spécifiques permettant le stationnement du nombre de vélos correspondant à une unité pour chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* du projet, suivant des dispositions assurant un accès immédiat à chacun des vélos remisés.

Les surfaces ou capacités réglementaires doivent être réalisées pour ½ au moins dans des locaux clos et couverts. Le stationnement complémentaire peut être assuré sur des aires couvertes dans les espaces libres.

- Commerce, artisanat, industrie, entrepôt, CINASPIC\* :

La superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit répondre aux besoins des utilisateurs, en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

## **Article UG.13 - Espaces libres\* et plantations, végétalisation du bâti**

Afin de préserver le paysage urbain parisien, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et aux plantations, ainsi qu'à la végétalisation des toitures, terrasses et murs.

Pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces végétalisés, une attention particulière doit être apportée à leur surface, leur configuration (géométrie, localisation sur le terrain, limitation du fractionnement), le traitement de leur sol, la qualité de la terre, les conditions de développement de leurs plantations et la diversité des strates végétales et des espèces plantées.

Le traitement des espaces libres nécessite d'être adapté au caractère des quartiers. Des cours présentant des surfaces minérales (cours pavées par exemple) associant de la végétation se rencontrent en effet majoritairement dans les quartiers centraux ou de faubourg, alors que des espaces plus largement végétalisés caractérisent généralement les secteurs résidentiels.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales.

Les dispositions des articles UG.13.1 et UG.13.2 s'appliquent sans préjudice des dispositions de l'article UG.13.3 visant à protéger le patrimoine végétal.

### **UG.13.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres\*, de plantations et de végétalisation du bâti :**

#### **UG.13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres\* et des surfaces végétalisées :**

1°- Espaces libres au sol :

Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques du règlement, les espaces libres de constructions peuvent être aménagés dans ou hors de la bande Z. Ils doivent présenter une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existant sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'îlot ou du sol préexistant. Toutefois, les affouillements ou exhaussements du sol sont admis :

- pour réduire des dénivelés importants sur un terrain ou prendre en compte une configuration particulière en relation avec le niveau des espaces libres des terrains voisins,



- pour assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité ou de sécurité,

- lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement,

- lorsque l'affouillement dégage à l'intérieur du terrain un espace libre de surface suffisante et de géométrie satisfaisante où peuvent s'éclairer des locaux situés au-dessous de la surface de nivellement de l'îlot. Les locaux établis sous la surface de nivellement de l'îlot en application de cette disposition doivent présenter après travaux des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes, au regard de leur destination.

Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces, des surfaces herbacées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

Les surfaces de pleine terre résultant de l'application du présent article UG.13 doivent être plantées d'arbres à grand, moyen ou petit développement, conformément aux modalités énoncées à l'article UG.13.2.2 ci-après.

Les espaces libres sur dalle doivent être végétalisés avec une épaisseur de terre adaptée aux plantations choisies (arbres, arbustes, pelouse...).

Les surfaces de pleine terre et les surfaces comportant une épaisseur d'au moins 0,80 mètre de terre résultant de l'application du présent article UG.13 doivent être traitées naturellement, sans revêtement hormis le stabilisé.

Toutefois, dans le cas où l'usage du terrain (terrain d'éducation physique, cour d'école...) ou le caractère du quartier ou celui du bâti environnant (cours pavées ou minérales...) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface peut y être admis.

Dans les espaces libres sont admis les serres et équipements de production agricole, les composteurs, les aires de stationnement des vélos, les circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours...), ainsi que les circulations de desserte. Toutefois, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol ne peuvent être comptées dans les surfaces réglementaires imposées par les normes fixées à l'article UG.13.1.2 ci-après.

Le sol des Voies\* n'est pas pris en compte dans l'application de ces normes.

## 2°- Surfaces végétalisées du bâti :

Dans le cas de constructions nouvelles ou de surélévations de bâtiments existants et sauf impossibilité liée à la préservation du patrimoine, à l'insertion dans le cadre bâti environnant ou à la sécurité, toute toiture plate (pente inférieure ou égale à 5 %) dégageant une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> hors installations techniques doit être végétalisée en complémentarité ou superposition d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés.

L'accessibilité par les habitants des terrasses végétalisées doit être privilégiée.

Les surfaces végétalisées du bâti doivent être aussi peu fragmentées que possible. Le socle de substrat doit être adapté aux plantations choisies afin de permettre leur développement et leur maintien dans la durée et de limiter la gestion et l'entretien, l'utilisation d'eau et d'intrants, et de participer pleinement au rafraîchissement urbain.

Les toitures végétalisées doivent comporter une épaisseur de substrat d'au moins 0,10 mètre, couche drainante non comprise, ou autorisant l'installation d'une agriculture urbaine présentant une capacité de rétention d'eau au moins équivalente.

Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m<sup>2</sup>, le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture.

### **UG.13.1.2 - Normes relatives aux espaces libres\*, à la pleine terre\* et aux surfaces végétalisées :**

#### **1°- Dispositions générales :**

Sur tout terrain dont la profondeur est supérieure à celle de la bande Z\*, les espaces libres, situés ou non dans la bande Z, doivent présenter une surface au sol au moins égale à 50% de la superficie S correspondant à la partie du terrain située hors de la bande Z.

*(Voir figures 1 et 2)*

Le terrain doit comprendre après travaux :

*(Voir figure 19)*

- une surface Sa au moins égale à 20% de la superficie S, obligatoirement en pleine terre\* ;
- une surface complémentaire Sb au moins égale à :
  - 10% de la superficie S sur les terrains situés dans le Secteur de mise en valeur du végétal\*,
  - 15% de la superficie S sur les terrains situés dans le Secteur de renforcement du végétal\*.

Cette surface complémentaire doit être réalisée prioritairement en pleine terre\*. A défaut, elle peut être remplacée par une Surface végétalisée pondérée\* de même valeur minimale.

- une surface végétalisée pondérée supplémentaire Sc au moins égale à 10% de la superficie S.

La Surface végétalisée pondérée\* prise en compte au titre de la surface Sc et, de la surface Sb, en cas d'impossibilité technique de réaliser cette dernière en pleine terre, s'obtient en effectuant la somme S<sub>vp</sub> de surfaces existantes ou projetées sur le terrain, affectées des coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre\* (Spt),
- 0,8 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise (Sve),
- 0,5 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant un substrat d'au moins 0,10 mètre d'épaisseur, couche drainante non comprise, ou autorisant l'installation d'une agriculture urbaine présentant une capacité de rétention d'eau au moins équivalente (Stv),
- 0,2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés (Smv) :

$$S_{vp} = S_{pt} + 0,8.S_{ve} + 0,5.S_{tv} + 0,2.S_{mv}$$

Les parties de murs végétalisés situées à plus de 15 mètres du sol ne sont pas pris en compte dans le calcul de la Svp.

Lorsqu'un terrain est surplombé par un ouvrage (voies, voies ferrées, ou leurs bretelles...) la surface directement surplombée par l'ouvrage n'est pas comptée dans la superficie S susmentionnée.

## 2°- Cas d'impossibilité technique de réaliser des surfaces de pleine terre :

En cas d'impossibilité technique de réaliser la totalité des surfaces de pleine terre exigées au § 1°-a ci-avant, justifiée par :

- l'existence de sols artificiels sur le terrain,
- la réalisation sur le terrain de sols artificiels au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure (voies ferrées ou routières...),
- l'incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain (présence de gypse, remblais instables...),

les dispositions du § 1° sont remplacées par les dispositions suivantes :

**A-** Sur tout terrain dont la profondeur est supérieure à celle de la bande Z\*, les espaces libres, situés ou non dans la bande Z, doivent présenter une surface au moins égale à 50% de la superficie S correspondant à la partie du terrain située hors de la bande Z.

**B-** Les espaces libres doivent comprendre :

- une surface végétalisée Sa au moins égale à 20% de la superficie S, comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise,
- une surface végétalisée complémentaire Sb au moins égale à :
  - 10% de la superficie S sur les terrains situés dans le Secteur de mise en valeur du végétal\*,
  - 15% de la superficie S sur les terrains situés dans le Secteur de renforcement du végétal\*.

Cette surface végétalisée complémentaire doit être prioritairement aménagée au sol, avec une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise. A défaut, elle peut être remplacée par une surface végétalisée pondérée de même valeur minimale.

- une surface végétalisée pondérée supplémentaire Sc au moins égale à 10% de la superficie S.

La Surface végétalisée pondérée\* s'obtient en effectuant la somme S'vp de surfaces existantes ou projetées sur le terrain, affectées des coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise (S'Ve),
- 0,6 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant un substrat d'au moins 0,10 mètre, couche drainante non comprise (S'tv),
- 0,4 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées (S'mv) :

$$S'_{vp} = S'_{ve} + 0,6.S'_{tv} + 0,4.S'_{mv}$$

Les parties de murs végétalisés situées à plus de 15 mètres du sol ne sont pas pris en compte dans le calcul de la Svp.

### **3°- Travaux conservant la majeure partie du bâti existant :**

Les travaux conservant la majeure partie du bâti existant sur un terrain dont l'occupation n'est pas conforme aux dispositions énoncées au § 1° ou 2° ci-avant sont admis à condition :

- qu'ils ne diminuent pas la Surface végétalisée pondérée\* totale calculée sur l'ensemble du terrain avant travaux (Voir calcul indiqué au § 1° ci-avant),
- et que les espaces libres après travaux fassent l'objet d'un traitement de qualité.

### **4°- Terrains occupés par des CINASPIC\* :**

Sur les terrains où existent ou sont projetées une ou des CINASPIC\*, les dispositions énoncées au § 1° ou 2° ci-avant s'appliquent sur la base d'une surface S égale à la superficie du terrain située hors de la bande Z, hors des emprises occupées en rez-de-chaussée ou en sous-sol par ces constructions ou installations et hors des emprises des bâtiments conservés.

Les sols artificiels existants ou créés le cas échéant au-dessus de ces constructions ou installations doivent recevoir un traitement de qualité comportant des surfaces végétalisées.

### **5°- Terrains soumis à des prescriptions de Bâtiment protégé, Élément particulier protégé ou Volumétrie existante à conserver :**

Lorsque l'emprise au sol totale des constructions soumises à une prescription de Bâtiment protégé\*, d'Élément particulier protégé\* ou de Volumétrie existante à conserver\* empêche de satisfaire aux normes exigées au § 1° ou 2° ci-avant, les travaux sont admis à condition :

- qu'ils ne diminuent pas la Surface végétalisée pondérée\* totale calculée sur l'ensemble du terrain avant travaux (Voir calcul indiqué au § 1° ou 2° ci-avant),
- et qu'ils maintiennent ou améliorent la qualité des espaces libres conservés.

Ces dispositions s'appliquent dans les mêmes conditions aux bâtiments ou parties de bâtiments protégés au titre des monuments historiques.

### **6°- Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :**

***Secteurs soumis à des dispositions particulières et indiqués aux documents graphiques (Bargue-Procession, Beaugrenelle-Front de Seine, les Halles, Olympiades-Villa d'Este-Place de Vénétie-Tolbiac, Maine-Montparnasse, Vandamme-Nord) :***

Dans ces secteurs qui correspondent à des opérations d'urbanisme réalisées dans les décennies 1960-1970 (urbanisme sur dalle, présence importante du minéral, absence de pleine terre, absence ou faible quantité d'espaces libres...) et qu'il convient de requalifier, la règle suivante se substitue aux dispositions du présent article UG.13.1.2, pour permettre de sauvegarder la cohérence architecturale d'ensemble de ces opérations :

Les toitures des constructions nouvelles doivent être végétalisées sur au moins 50% de leur surface.

**Secteurs de Maisons et villas\* (SL) sauf SL.16-31 et SL.17-04 ; terrains des Magasins généraux (19<sup>e</sup> arrondissement) :**

Les prescriptions localisées inscrites aux documents graphiques du règlement (et notamment les Emprises constructibles maximales\*) se substituent aux dispositions du présent article UG.13.1.2 énoncées ci-avant.

**Secteurs de Maisons et villas SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17.04 (Villa des Ternes) :**

Les dispositions du présent article UG.13.1 énoncées ci-avant ne s'appliquent pas. Sur tout terrain les espaces libres doivent être aménagés en pleine terre sur au moins 70% de leur surface.

**Secteur Clichy-Batignolles (ZAC Cardinet Chalabre, ZAC Clichy Batignolles) :**

Sur chaque terrain bordant directement le parc public, une continuité doit être assurée entre le parc et tout ou partie des espaces libres plantés, de manière à assurer des transparences visuelles entre le parc et les îlots.

**Secteur Paris Rive Gauche :**

Dans le périmètre MB-1 du sous-secteur Masséna-Bruneseau, les espaces libres surplombés sur moins de 6 mètres de profondeur par des parties de constructions situées à plus de 30 mètres du sol peuvent être pris en compte dans les surfaces d'espaces libres exigées en application de l'article UG.13.2.

**UG.13.2 - Plantations :****UG.13.2.1 – Dispositions générales :**

Les arbres existants situés hors de la bande Z\* doivent être maintenus ou remplacés dans les conditions énoncées à l'article UG.13.2.2, sauf lorsque le caractère du bâti (cours pavées ou minérales...) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres ou si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces libres qui résultent de l'application du présent article UG.13.

Toutefois, dans les Secteurs de Maisons et villas\*, les arbres existant sur le terrain doivent être maintenus ou remplacés, sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces libres qui résultent de l'application du présent article UG.13.

Les toitures et terrasses végétalisées existantes doit être maintenues ou reconstituées dans le cadre des travaux de réfection des bâtiments existants ne faisant pas l'objet d'une surélévation, avec une quantité équivalente ou renforcée, sauf impossibilité technique motivée.

**UG.13.2.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations :**

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les arbres à planter doivent respecter les conditions ci-après leur permettant de se développer convenablement :

- a - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 20 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc. Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

- b - Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 15 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc. Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

- c - Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 10 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.

Dans le cas de plantations sur dalle, les épaisseurs de terre suivantes sont adaptées : environ 2 mètres pour les arbres à grand développement, environ 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, environ 1 mètre pour les arbres à petit développement, environ 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

### **UG.13.2.3 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :**

#### ***Secteur Paris Rive Gauche***

Dans le sous-secteur Masséna-Bruneseau, outre les dispositions du présent article UG.13 s'appliquent les dispositions suivantes :

Les plantations doivent contribuer à améliorer la qualité de l'air et le confort thermique ainsi que la présence de la biodiversité sauvage en participant à la constitution de continuités biologiques.

Les espèces végétales endogènes de la région d'Ile-de-France doivent être privilégiées.

Des jardins verticaux et des jardins suspendus peuvent être aménagés sur les parois verticales et les toitures et terrasses lorsque des conditions favorables à leur développement sont réunies (murs aveugles, bonne exposition, possibilité d'assurer l'entretien des plantations, etc.).

A proximité du boulevard périphérique, les espèces végétales résistantes à la pollution et dépolluantes doivent être privilégiées.

### **UG.13.3 - Prescriptions localisées :**

#### **1°- Espace vert protégé\* (E.V.P.) :**

La prescription d'Espace vert protégé (E.V.P.) protège, en application des articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'urbanisme, un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Les E.V.P. sont répertoriés en annexe au présent règlement, avec l'indication de leurs superficies réglementaires, totales et par terrain. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du règlement par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.V.P. n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- 1 - Elle restitue sur le terrain la superficie réglementaire d'E.V.P. indiquée en annexe ;
- 2 - Elle ne diminue pas la surface d'E.V.P. en pleine terre ;
- 3 - Elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P. ;
- 4 - Elle maintient ou améliore la qualité de l'E.V.P. et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Notamment, le réaménagement des surfaces existantes d'E.V.P. sur dalle ne doit pas conduire à diminuer l'épaisseur de terre sur la dalle ;
- 5 - Elle maintient l'équilibre écologique et la qualité végétale des parcelles.

Pour l'application des conditions 1 et 2 :

- certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements). De même, le revêtement de surfaces d'E.V.P. est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés (cours d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.
- même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol, les cours anglaises et les surfaces surplombées par des ouvrages en saillie ne sont pas comptées dans la superficie de l'E.V.P.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

La disparition ou l'altération – accidentelle ou intentionnelle – des plantations situées dans un E.V.P. ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine

public un E.V.P. bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

### **2°- Espace libre protégé\* (E.L.P.) :**

Un Espace libre protégé (E.L.P.) est un espace généralement à dominante minérale, ne comportant pas de construction en élévation et constituant, sur un ou plusieurs terrains, un ensemble paysager protégé, en application des articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'urbanisme, pour sa fonction dans le paysage urbain et le cadre de vie des habitants, sa qualité esthétique ou de témoignage historique et, le cas échéant, son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Les E.L.P. sont délimités sur les documents graphiques du règlement.

La modification de l'état d'un terrain grevé d'une prescription d'E.L.P. est soumise aux conditions suivantes :

- 1 - Aucune construction ne peut être édifiée en élévation sur l'E.L.P. La réalisation d'émergences d'ouvrages en sous-sol, y compris les escaliers, peut toutefois y être admise pour des motifs d'accessibilité, d'hygiène et de sécurité. Le surplomb de l'E.L.P. par des ouvrages en saillie (balcons, marquises, etc.) est admis.
- 2 - La délimitation de l'E.L.P. doit être respectée : peuvent toutefois être admises des modifications mineures des limites et de la surface des cours intérieures justifiées par une amélioration de leur configuration ou de leur cadre bâti.
- 3 - Le traitement de l'espace libre doit respecter et mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles du tissu local – selon les cas sol imperméabilisé ou non, pavage - et permettre une bonne intégration de l'espace protégé dans son cadre bâti. Les pavages anciens doivent être conservés et restaurés.
- 4 - Si l'espace libre protégé est visible d'une voie, il doit le demeurer.

Si le caractère des lieux s'y prête, l'E.L.P. peut être mis en valeur par des éléments végétaux (arbres, arbustes, écrans végétaux, murs végétalisés, plantes en pots, etc.). Les arbres et arbustes doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

Les cours accessibles par des porches doivent conserver ce dispositif d'accès.

### **3°- Espace libre à végétaliser\* (E.L.V.) :**

Les documents graphiques du règlement délimitent, en bordure de voie ou à l'intérieur des terrains, des Espaces libres à végétaliser (E.L.V.), en application des articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'urbanisme, pour améliorer la qualité du paysage urbain.

La modification de l'état d'un terrain grevé d'une prescription d'E.L.V. est soumise aux conditions suivantes :

- 1 - Aucune construction ou installation n'est admise dans l'emprise de l'E.L.V., ni en élévation ni en sous-sol. Toutefois, la réalisation d'émergences d'ouvrages en sous-sol, d'escaliers ou d'autres ouvrages d'accès aux bâtiments peut y être admise pour des motifs d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité. Le surplomb de l'E.L.V. par des ouvrages en saillie (balcons, marquises, etc.) est admis.
- 2 - L'espace délimité aux documents graphiques du règlement doit être mis en valeur par des éléments végétaux appropriés à sa géométrie, sa situation et son environnement



(arbres, arbustes, écrans végétaux, parterres, murs végétalisés, etc.). Les arbres et arbustes doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre). Les arbres existants doivent être conservés s'ils sont en bon état phytosanitaire.

- 3 - La perméabilité du sol aux précipitations doit être privilégiée dans l'E.L.V. Les éléments minéraux (allées piétonnières, trémies d'accès aux sous-sols, voies d'accès aux services de secours notamment) doivent représenter une proportion mesurée de l'espace et participer par leur traitement à son aménagement paysager et écologique. La création de cours anglaises n'est pas admise.
- 4 - Tout E.L.V. bordant une voie doit être aménagé sensiblement au niveau du trottoir, le relief pouvant toutefois être pris en compte dans le cas d'une configuration particulière du terrain. Il doit être clos par un dispositif respectant les dispositions énoncées à l'article UG.11.4 § 1°.

#### **4°- Espace à libérer\* (E.A.L.) :**

Les documents graphiques du règlement délimitent sur des terrains des Espaces à libérer (E.A.L.), en application de l'article L.151-10 du Code de l'urbanisme, pour améliorer le paysage urbain local.

La réalisation de travaux de réaménagement d'ensemble sur les terrains concernés est subordonnée à la démolition de la ou des constructions existant sur ces espaces. De ce fait, cette prescription n'est notamment pas imposée en cas de travaux d'entretien ou visant à améliorer l'accessibilité, l'hygiène, l'isolation phonique ou thermique ou la sécurité des constructions.

Après démolition des constructions, l'espace libre doit recevoir un traitement de qualité, à dominante minérale ou végétale selon le caractère de son environnement.

## **Article UG.14 - Règles de densité**

Néant.

## **Article UG.15 – Performances énergétiques et environnementales**

Les dispositions du présent article UG.15 s'appliquent dans toute la zone UG, sous réserve du respect des règles relatives à l'accessibilité, à l'hygiène, à la salubrité et la sécurité publiques. Elles doivent être mises en œuvre en veillant à la bonne insertion du projet dans le bâti existant et à la prise en compte du milieu environnant.

### **UG.15.1 – Gestion des eaux pluviales :**

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Pour toute construction nouvelle ou restructuration de bâtiments existants, des prescriptions tenant compte des capacités d'absorption et d'évacuation des eaux pluviales peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques et de l'occupation du sous-sol, des caractéristiques constructives et de la vulnérabilité des bâtiments existants conservés sur le terrain ou contigus au terrain, ainsi que des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau satisfaisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau utilisant des techniques alternatives de maîtrise des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

### **UG.15.2 – Collecte des déchets :**

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

Les dispositions des deux alinéas précédents s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

### **UG.15.3 – Performances énergétiques et environnementales des constructions :**

Les performances énergétiques et environnementales des constructions doivent permettre d'atteindre, à l'échelle du territoire parisien, les objectifs fixés par le Plan climat-énergie territorial de Paris pour les années 2050 et 2020, dans sa rédaction adoptée par le Conseil de Paris le 11 décembre 2012 :

- 75 % de réduction des émissions des gaz à effet de serre (GES) en 2050 par rapport à 2004 ;
- 25 % de réduction des émissions de GES en 2020 par rapport à 2004 ;
- 25 % de réduction des consommations énergétiques en 2020 par rapport à 2004 ;
- 25 % d'énergies renouvelables ou de récupération (EnR<sup>2</sup>) dans la consommation énergétique en 2020.

**UG.15.3.1 Constructions existantes :**

Les dispositions des § 1° et 2° ci-après s'appliquent en cas de réhabilitation, modification ou surélévation de constructions existantes.

**1° Caractéristiques thermiques et énergétiques :**

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Pour tout projet de réhabilitation lourde comprenant une surface de plancher supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...

Conformément à l'article UG.11.2.3 (§ 1°), les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

L'isolation thermique des murs pignons, des façades et des toitures est recommandée chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

Conformément à l'article UG.11.2.3 (§ 1°), l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

**2° Matériaux :**

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés\*, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

### **UG.15.3.2 – Constructions nouvelles :**

Les constructions nouvelles doivent être étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO<sub>2</sub> aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

#### **1° Caractéristiques thermiques et énergétiques :**

Les constructions soumises à la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012), devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, inférieure de 20 % à celle exigée par la RT 2012 pour tous les types de bâtiments.

Par ailleurs, les performances énergétiques des constructions nouvelles doivent tendre vers les objectifs du Plan climat-énergie territorial en vigueur.

En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

Conformément à l'article UG.11.2.3 (§ 2°), les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées... sont autorisés en saillie du couronnement du gabarit-enveloppe à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

**2° Matériaux :**

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés\*, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

**UG.15.3.3 Dispositions particulières complémentaires applicables dans certains secteurs :**

Dans les zones d'aménagement concerté, les constructions nouvelles sont en outre soumises aux dispositions suivantes :

Les constructions doivent s'inscrire dans l'ensemble des objectifs déterminés par le Plan climat-énergie territorial de Paris adopté par le Conseil de Paris le 11 décembre 2012, en vigueur à la date d'approbation du PLU, en particulier à travers la satisfaction des critères de labels énergétiques et environnementaux auxquels il fait référence et le respect d'un taux minimal d'énergie renouvelable pour la couverture des besoins des constructions.

**UG.15.4 – Performances acoustiques :**

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés\* doit être privilégiée.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.



# ZONE URBAINE DE GRANDS SERVICES URBAINS





## **CARACTÈRE DE LA ZONE DE GRANDS SERVICES URBAINS (UGSU)**

L'espace parisien devenant rare, il est devenu indispensable de préserver des zones d'accueil pour les équipements et services nécessaires au fonctionnement de l'agglomération, qui apportent un véritable service aux parisiens, et de définir les conditions dans lesquelles ces équipements et services peuvent durablement s'installer.

A cet effet, ces installations ont été rassemblées dans une zone urbaine spécifique, la zone de Grands Services Urbains, ayant pour objectif de les pérenniser et de favoriser leur développement harmonieux et durable.

Les objectifs assignés à cette zone sont les suivants :

- améliorer la réception, la diffusion et l'enlèvement des marchandises de toute nature en réduisant les pollutions dues à leurs transports par l'utilisation notamment du fer ou de la voie d'eau, modes de transport alternatifs à la route susceptibles de contribuer à l'approvisionnement des activités économiques comme des particuliers (flux entrant et sortant) ;
- accueillir les grands services urbains, publics ou privés, pour lesquels se justifie l'application de règles d'implantation et de fonctionnement spécifiques ;
- insérer dans de bonnes conditions d'environnement des équipements utiles pour la ville, publics ou privés, dont l'implantation dans un milieu urbain constitué est souvent difficile.

Le territoire de cette zone s'articule autour des principaux terrains suivants :

- des terrains affectés aux transports (réseaux ferrés de transport de voyageurs et marchandises...) et aux activités de logistique urbaine ;
- des emprises des ports installés sur les berges de la Seine ou des canaux ;
- de grandes emprises déjà affectées à de tels services : emprises hospitalières et para-hospitalières, non affectées principalement à des séjours de longue durée, parc des expositions, centres de tri de déchets, réservoirs d'eau, dépôts ou annexes de grands équipements, etc..



## **Article UGSU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et installations, ainsi que les travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont soumis aux interdictions suivantes :

### **I – les destinations interdites :**

- L'habitation, le bureau et le commerce, l'hébergement hôtelier, sous réserve des dispositions de l'article UGSU.2 ;

### **II – les utilisations ou occupations interdites :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement<sup>1</sup> soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou susceptibles de présenter un danger grave pour le voisinage.

## **Article UGSU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont soumis aux conditions et restrictions suivantes :

### **UGSU.2.1 - Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol :**

- a - Dans les zones de risque délimitées par le Plan de prévention du risque d'inondation (P.P.R.I.) du Département de Paris, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document (V. dans les annexes du PLU, les plans et listes des servitudes d'utilité publique, § IV, B : servitudes relatives à la sécurité publique).
- b - Dans les zones d'anciennes carrières souterraines, dans les zones comportant des poches de gypse antéludien et dans la Zone de risque de dissolution du gypse antéludien\*, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées aux conditions spéciales imposées par l'Inspection générale des carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement (la Zone de risque de dissolution du gypse antéludien\* est délimitée sur le Plan des secteurs de risques figurant dans l'atlas général ; le plan délimitant les zones d'anciennes carrières souterraines et les zones

---

<sup>1</sup> Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par les articles L.511 et suivants du Code de l'environnement

comportant des poches de gypse antéludien, ainsi que les prescriptions qui s'y appliquent, figurent dans les annexes du PLU, servitudes d'utilité publique, § IV, B : servitudes relatives à la sécurité publique).

- c - Lorsque des travaux nécessitent des fouilles ou une intervention dans le tréfonds, le pétitionnaire doit être en mesure de justifier, avant toute mise en œuvre, des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus.
- d - En cas de travaux réalisés sur des terrains comportant des ouvrages souterrains du réseau dit "des Sources du Nord" (19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements), toutes précautions doivent être prises pour que l'écoulement des eaux soit maintenu dans lesdits ouvrages (Voir plan de localisation du réseau dans le plan des secteurs de risques figurant dans l'atlas général).
- e - Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques du règlement comme Bâtiment protégé\*, Élément particulier protégé\* ou Volumétrie existante à conserver\*, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques, énoncées à l'article UGSU.11 du règlement.
- f - Dans toute espace indiqué aux documents graphiques du règlement comme Espace vert protégé\*, Espace libre à végétaliser\* ou Espace à libérer\*, la construction est soumise aux conditions imposées par l'article UGSU.13.2 du règlement.
- g - Les aménagements à usage de loisirs ou de promenade sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

## **UGSU.2.2 - Conditions relatives aux destinations :**

- a - L'artisanat, la fonction entrepôt ou l'industrie ne sont admis que si les installations apportent un service au fonctionnement de l'agglomération en lien avec le caractère de la zone ou avec les CINASPIC\* existantes ou créées dans la zone, ou si elles sont liées à la reconstruction du bâtiment de CAP 18 démolé suite au projet CDG Express dans le 18<sup>e</sup> arrondissement ;
- b - Le bureau n'est admis que s'il répond aux besoins de fonctionnement des CINASPIC\* existantes dans la zone ou s'il est lié à la reconstruction du bâtiment de CAP 18 démolé suite au projet CDG Express dans le 18<sup>e</sup> arrondissement ;
- c - Le commerce est admis sur les berges de la Seine ou des canaux, sous réserve d'être lié à la voie d'eau ainsi que sur la partie des emprises de la petite ceinture identifiées aux documents graphiques du règlement, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques environnementales et à la fonction écologique du site et de sauvegarder le potentiel de l'infrastructure pour l'accueil d'un système de transport ferroviaire de marchandises ou de personnes ;
- d - Les occupations commerciales et artisanales précaires et temporaires et leurs aménagements peuvent être admis dans des constructions et installations existantes, sous réserve de ne pas porter préjudice aux activités principales accueillies dans la zone ;
- e - L'habitation n'est admise que pour :
  - les logements de gardiennage,
  - les logements utiles au fonctionnement des CINASPIC\* existant dans la zone.

- f - Sont admises les CINASPIC\* conformes au caractère de la zone, ainsi que celles qui répondent à leurs besoins de fonctionnement.
- g - Sont admises les constructions et installations relevant de l'agriculture urbaine, compatibles avec le caractère de la zone.
- h - Dispositions particulières applicables dans le secteur Grand Parc (Parc des expositions de la Porte de Versailles) :

Outre les occupations et utilisations du sol admises aux articles UGSU.2.1 et UGSU.2.2, sont admis un centre de congrès, un programme d'hébergement hôtelier et des commerces.

La surface de plancher totale du centre de congrès, du programme d'hébergement hôtelier et des commerces ne relevant pas de l'article UGSU.2.2 § d est limitée à 23 000 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher des commerces ne relevant pas de l'article UGSU.2.2 § d est limitée à 2 500 m<sup>2</sup>.

### **UGSU.2.3 - Dispositions relatives aux périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global :**

A l'intérieur des Périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global\* institués sur le fondement de l'article L.151-41 §5° du Code de l'urbanisme, la constructibilité nouvelle est limitée comme indiqué à l'annexe II du présent règlement (tome 2).

## **Article UGSU.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

### **UGSU.3.1 - Desserte et accès :**

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **1 - accès piétons :**

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leur accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

## **2 - accès des véhicules :**

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ..) ;
- Le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- Les conditions d'entrée et sortie des véhicules sur le terrain.

Aucun nouvel accès ne peut être créé directement sur le boulevard périphérique et ses bretelles. Cette disposition ne s'oppose pas aux accès à des équipements et à des services chargés d'intérêt collectif.

## **UGSU.3.2 - Voirie nouvelle :**

Les documents graphiques du règlement et des orientations d'aménagement indiquent les voies et espaces de voirie nouveaux par un tracé (Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale\*) ou par un principe de tracé (Voie à créer ou modifier).

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame de voirie environnante.

## **UGSU.3.3 - Dispositions particulières applicables aux berges de la Seine :**

Sur les berges de la Seine, les constructions ou installations doivent ménager un passage offrant un cheminement confortable pour les promeneurs (à pied, à bicyclette, ...).

## **UGSU.3.4 - Dispositions particulières applicables à la Petite ceinture :**

Sur l'emprise de la petite ceinture ferroviaire, un espace doit être préservé, sauf impossibilité technique ou contrainte inhérente au service public ferroviaire, pour réaliser une promenade aisée, confortable et continue pour les piétons et vélos dans un cadre paysager.

## **Article UGSU.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **UGSU.4.1 - Eau potable :**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

### **UGSU.4.2 - Energie :**

Lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire située à l'intérieur de ces périmètres.

### **UGSU.4.3 – Assainissement :**

#### **UGSU.4.3.1 - Eaux usées :**

Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement de la Ville de Paris par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de Paris.

Toutefois, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionnées à l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'elles existent, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.

#### **UGSU.4.3.2 - Eaux d'exhaure :**

Conformément à l'article R.1331-2 du Code de la santé publique, le rejet de ces eaux au réseau d'assainissement est interdit, sauf exception ou dérogation définie par le règlement d'assainissement de Paris.

## **Article UGSU.5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

## **Article UGSU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies\***

### **UGSU.6.1 - Champ d'application de l'article :**

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

### **UGSU.6.2 - Dispositions générales :**

Sauf indication contraire aux documents graphiques du règlement, l'implantation de tout bâtiment se fait soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci. Dans ce dernier cas, l'alignement doit être marqué par une clôture ou tout autre dispositif marquant la limite de propriété.

Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme de failles ou d'ouvertures...).

En bordure du boulevard Périphérique, les constructions peuvent être implantées en limite de l'espace public de voirie constitué par le boulevard, ses bretelles et ses voies adjacentes. Toutefois, dans certaines configurations, un retrait peut être imposé par rapport à cette limite.

## **Article UGSU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas sur le domaine public fluvial.

### **UGSU.7.1 - Dispositions générales :**

Nonobstant les dispositions du présent article UGSU.7 et de l'article UGSU.10.3, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairément d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

A l'intérieur de la bande E\*, les parties de constructions à édifier en bordure de voie doivent en principe être implantées en limite séparative, sauf dispositions contraires



indiquées aux documents graphiques du règlement. Toutefois, dans certaines configurations, et en particulier lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre le justifie, l'implantation en limite séparative peut ne pas être imposée.

*(Voir figures 1 et 2)*

Les façades ou parties de façades des constructions à édifier à l'intérieur ou à l'extérieur de la bande E\* doivent respecter les dispositions qui suivent.

#### **UGSU.7.1.1 - Façade ou partie de façade comportant des baies\* constituant l'éclairage premier de pièces principales\* :**

Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comporte une ou des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales, elle doit respecter, au droit de cette limite, un prospect minimal de 6 mètres, sauf s'il est fait application des dispositions définies à l'article UGSU.7.2 - Cour commune et servitude contractuelle d'implantation - ou des dispositions énoncées au 2° alinéa de l'article UGSU.10.2.

Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres au minimum. Toutefois, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une largeur inférieure à 4 mètres peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur.

*(Voir figure 4)*

Toutefois, les changements de destinations de locaux non conformes à ces normes (prospect et largeur de vue) peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes.

#### **UGSU.7.1.2 - Façade ou partie de façade comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales :**

Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative comporte des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales, elle doit respecter, au droit de cette limite, un prospect minimal de 2 mètres, sauf s'il est fait application des dispositions définies à l'article UGSU.7.2 - Cour commune et servitude contractuelle d'implantation - ou des dispositions énoncées au 2° alinéa de l'article UGSU.10.2.

#### **UGSU.7.1.3 - Façade ou partie de façade ne comportant pas de baie constituant une vue :**

Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier ne comporte pas de baie constituant une vue, elle peut être implantée en limite séparative.

### **UGSU.7.2 - Cour commune et servitude contractuelle d'implantation :**

#### **UGSU.7.2.1 - Cour commune :**

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs

bâtiments des cours communes. Dans ce cas, aucune des limites d'une cour commune faisant vis-à-vis à une limite séparative ne peut être située à une distance inférieure à 2 mètres de celle-ci.

L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des dispositions des articles UGSU.8 et UGSU.10.4 ci-après (implantation et gabarit enveloppe des constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain).

La servitude de cour commune est instituée par acte authentique.

#### **UGSU.7.2.2 - Servitude contractuelle d'implantation :**

Dans le cas où des servitudes contractuelles d'implantation sont consenties après accord des propriétaires concernés, la distance de 2 mètres visée au § UGSU.7.2.1 ci-dessus n'est pas exigible.

L'édification de façades bénéficiant d'une servitude contractuelle d'implantation relève de l'application des dispositions des articles UGSU.8 et UGSU.10 après (implantation et gabarit enveloppe des constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain).

La servitude contractuelle d'implantation est instituée par acte authentique.

### **Article UGSU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

#### **UGSU.8.1 - Champ d'application de l'article :**

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

#### **UGSU.8.2 - Dispositions générales :**

##### **UGSU.8.2.1 - Façades comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales :**

Lorsque des façades ou des parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain comportent des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à 6 mètres.

Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres au minimum. Toutefois, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une largeur inférieure à 4 mètres peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur.

*(Voir figure 4)*

Toutefois, les changements de destinations de locaux non conformes à ces normes (distance entre façades et largeur de vue) peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes.

#### **UGSU.8.2.2 - Façades comportant des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales :**

Lorsque des façades ou des parties de façade de constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent que des baies dont aucune ne constitue l'éclairage premier de pièces principales, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche de l'autre soit au moins égale à 3 mètres.

#### **UGSU.8.2.3 - Façades sans baie constituant une vue :**

Lorsque des façades ou parties de façades de constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent pas de baie constituant une vue, aucune distance minimale n'est requise.

### **Article UGSU.9 - Emprise au sol des constructions**

Néant.

### **Article UGSU.10 - Hauteur des constructions**

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

#### **UGSU.10.1 - Plafonnement des hauteurs :**

Sans préjudice des dispositions énoncées aux § 1° et 2° ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser :

- la hauteur plafond fixée sur le terrain par le Plan général des hauteurs\*,
- les plans ou surfaces constitués par les fuseaux indiqués sur le plan des fuseaux de protection du site de Paris\*,
- les gabarits-enveloppes définis ci-après.

Toutefois :

- Lorsqu'elle est de 25 mètres, la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs\* ne s'applique pas en bordure des voies bordées de filets, dans l'emprise de la bande E\* ;
- Les dispositions des articles UGSU.11.2 et UGSU.11.3 ci-après définissent des possibilités de saillie par rapport aux gabarits-enveloppes définis par les articles

UGSU.10.2, UGSU.10.3 et UGSU.10.4.

**1° - Signaux architecturaux :**

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des CINASPIC\*, notamment à caractère culturel ou culturel, peuvent être admis en dépassement localisé de la cote résultant de l'application des dispositions du présent article, à l'exception des fuseaux de protection du site\*. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15 mètres.

**2°- Travaux sur les constructions existantes :**

Certains éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, conduits de cheminées, armoires relais d'installations d'émission ou de diffusion, antennes...), ainsi que les édicules d'accès et les dispositifs de sécurité nécessaires, peuvent être admis en dépassement localisé de la hauteur atteinte par les constructions, ainsi que de la cote résultant de l'application du présent article UGSU.10, à condition :

- que ces éléments, édicules ou dispositifs ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire au-dessus de la cote résultant de l'application du présent article UGSU.10,
- que leur aspect architectural soit satisfaisant au regard des dispositions de l'article UGSU.11 ci-après.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article UGSU.11 relatives à l'aspect des constructions.

**UGSU.10.2 - Gabarit-enveloppe en bordure de voie :**

Le gabarit-enveloppe en bordure d'une voie s'applique à l'intérieur de la bande E\*, sur les terrains bordant cette voie.

Il s'applique également aux terrains ou parties de terrains bordés par un filet qui jouxte un espace inclus dans la zone UV, grevé d'un emplacement réservé pour espace vert public ou soumis à l'une des prescriptions localisées régies par l'article UGSU.13.2 (E.V.P., E.L.V., E.A.L.), sur une profondeur de 20 mètres mesurés à partir dudit filet.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris sur la surface de nivellement de l'îlot au droit du terrain concerné,

- à l'alignement des voies publiques ou à la limite de fait des voies privées, en l'absence de filet,
- à la limite d'implantation figurée par les filets, s'il en existe.

En bordure du boulevard Périphérique et de ses bretelles, la hauteur des constructions est limitée par le plafond des hauteurs défini à l'article UGSU.10.1. Cette hauteur peut être maintenue sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir du plan vertical des façades.

**UGSU.10.2.1 - Gabarit-enveloppe en bordure des voies non bordées de filets aux documents graphiques du règlement :**

*(Voir figure 7 bis)*

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P sur voie augmenté de 2 mètres et au plus égale à 25 mètres,
- b - d'une oblique de pente 2/1 limitée par une horizontale située à 3 mètres au-dessus du sommet de la verticale,
- c - d'une seconde oblique de pente 1/1 limitée par une horizontale située à 6 mètres au-dessus du sommet de la verticale.

**UGSU.10.2.2 - Gabarit-enveloppe en bordure des voies ou espaces bordés par un filet de couleur aux documents graphiques du règlement (trait continu, trait pointillé, hachure, tireté court, tireté long) :**

*(Voir figures 9 et 10)*

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- a - d'une verticale de hauteur H définie ci-après selon la couleur du filet :
  - filet rose : H = 5,00 m
  - filet kaki : H = 7,00 m
  - filet vert : H = 10,00 m
  - filet orange : H = 12,00 m
  - filet violet : H = 15,00 m
  - filet bleu clair : H = 18,00 m
  - filet noir : H = 20,00 m
  - filet gris : H = 23,00 m
  - filet bleu marine H = 25,00 m
  - Le filet continu marron foncé indique une hauteur de verticale égale à la hauteur de la façade du bâtiment existant.
- b - d'un couronnement défini ci-après selon la nature du filet, limité par une horizontale située à une hauteur h au-dessus du sommet de la verticale :
  - arc de cercle, h = 6,00 mètres : trait continu
  - horizontale, h = 0 : trait pointillé
  - pente 1/3, h = 2,00 mètres : hachure
  - pente 1/2, h = 3,00 mètres : tireté court
  - pente 1/1, h = 4,50 mètres : tireté long

### **UGSU.10.2.3 - Dispositions applicables aux terrains situés à l'angle de deux voies\* et aux terrains traversants\* :**

Lorsque, sur une partie de terrain, se superposent deux bandes E\* dans lesquelles sont définis, conformément aux articles UGSU.10.2.1 ou UGSU.10.2.2, des gabarits-enveloppes de hauteurs différentes, le gabarit-enveloppe le plus élevé peut être appliqué sur cette partie de terrain, pour des raisons d'architecture ou d'environnement.

*(Voir figure 11)*

### **UGSU.10.3 - Gabarit-enveloppe en limite séparative :**

Les gabarits-enveloppes définis ci-après s'appliquent en vis-à-vis d'une limite séparative.

Toutefois, les changements de destinations de locaux situés dans des bâtiments non conformes aux dispositions du présent article UGSU.10.3 peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes.

#### **1°- Gabarit-enveloppe à l'intérieur de la bande E\* :**

Les façades ou parties de façade comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales en vis-à-vis d'une limite séparative située ou non dans la bande E sont assujetties à un gabarit-enveloppe constitué d'une verticale limitée par l'horizontale du gabarit-enveloppe défini en bordure de voie, élevé à 6 mètres de cette limite.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris à 6 mètres de la limite séparative, au même niveau que celui du gabarit-enveloppe défini en bordure de voie.

#### **2°- Gabarit-enveloppe au-delà de la bande E\* :**

*(Voir figures 12 et 13)*

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- a - d'une verticale dont la hauteur H est définie par l'expression suivante :

$$H = P + 3,00 + D, \text{ dans laquelle :}$$

P est le prospect mesuré jusqu'à la limite séparative,

D est la distance, mesurée dans le prolongement du prospect, entre la limite séparative et toute façade comportant une baie d'une construction située sur le fonds voisin (à l'exclusion des jours de souffrance\*) ; cette distance D n'est prise en compte qu'à concurrence de 6 mètres.

- b - d'une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau de la surface de nivellement d'îlot en limite séparative, en vis-à-vis de la façade ou partie de façade projetée.

Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on peut utiliser une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement à la construction projetée, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur Pm n'est prise en compte

qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.

(Voir figure 14)

### **3°- Adossement en limite séparative au-delà de la bande E :**

(Voir figures 15 et 16)

Au droit d'un bâtiment ou d'un mur de soutènement implanté en limite séparative sur le fonds voisin, la construction à édifier peut excéder le gabarit-enveloppe pour être adossée à ce bâtiment ou à ce mur, dans la limite des héberges voisines existantes.

Toutefois, ces héberges peuvent être dépassées :

- de 3,50 mètres en hauteur au maximum dans le cas d'héberges de hauteur variable,
- au droit de courettes dont la largeur n'excède pas 4 mètres.

Lorsque la construction projetée en adossement présente en limite séparative un retrait partiel visant à prendre en compte les conditions de voisinage, la hauteur résultant des dispositions précédentes peut être maintenue :

- au droit d'un jour ou d'une baie situé en limite du terrain voisin,
- au droit d'une courette voisine ouverte en limite séparative.

### **UGSU.10.4 - Gabarit-enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain :**

(Voir figure 17)

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris sur le plancher du niveau le plus bas comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis-à-vis.

Le gabarit-enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales se compose successivement :

- a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P mesuré entre les constructions en vis-à-vis augmenté de 4 mètres :  $H = P + 4,00 \text{ m}$  ;
- b - d'une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale et limitée au plafond des hauteurs.

Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on peut utiliser une valeur moyenne Pm du prospect mesuré perpendiculairement à la construction projetée la plus élevée, calculée par la moyenne arithmétique du prospect le plus petit et du prospect le plus grand. Cette valeur moyenne Pm n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 du prospect le plus petit.

(Voir figure 14)

Toutefois, les changements de destinations de locaux situés dans des bâtiments non conformes aux dispositions du présent article UGSU.10.4 peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairage satisfaisantes.

## **UGSU.10.5 - Hauteur des constructions sur le domaine public fluvial :**

La hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages nouveaux ne peut dépasser :

- 20 mètres pour les constructions, installations et ouvrages à usage d'industrie ou pour les CINASPIC\*,
- 12 mètres pour les constructions, installations et ouvrages à usage d'entrepôt,
- 6 mètres pour les constructions, installations et ouvrages à usage de bureau, commerce et artisanat.

Les hauteurs sont mesurées, à partir du pied des constructions, installations et ouvrages nouveaux, depuis la cote supérieure du quai sur lequel s'implante la construction. Les cotes des hauteurs des deux premiers alinéas ci-dessus sont réduites respectivement de 20 à 15 mètres et de 12 à 6 mètres pour les ports de la Bourdonnais (7<sup>e</sup>) et Javel Bas (15<sup>e</sup>).

## **Article UGSU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des immeubles et éléments de paysage**

### **UGSU.11.1 - Dispositions générales :**

Les interventions sur les bâtiments existants comme sur les bâtiments à construire, permettant d'exprimer une création architecturale, peuvent être autorisées.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions, si la construction, par sa situation, son volume, son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux apparents en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

#### **UGSU.11.1.1 - Constructions existantes :**

Les travaux sur constructions existantes doivent tendre à conserver, restaurer ou améliorer l'aspect des bâtiments, y compris pour ce qui est des matériaux, sans négliger les évolutions intervenues sur ces constructions depuis leur origine. Les interventions à caractère contemporain sont admises.

#### **Ravalements :**

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions de façon à leur assurer une bonne pérennité.

L'examen attentif du bâtiment doit permettre de préconiser les mesures tendant à



répondre aux principaux désordres (ventilation des sous-sols, respiration des murs, protection des reliefs en façade, suppression de conduites parasites, purge d'enduits ou décapage de peintures...).

Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement.

Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine, sont à maintenir ou à restituer.

Des recherches de documents (dessins, gravures, archives photographiques...) peuvent s'avérer nécessaires pour déterminer l'aspect ancien de la construction.

La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille est interdite.

L'emploi de mortier de ciment gris, y compris sur les corps de souches de cheminées, est proscrit.

#### **UGSU.11.1.2 - Constructions nouvelles :**

Les constructions nouvelles doivent s'insérer dans le paysage par leur volume, leurs matériaux, leur aspect, et être en accord avec les éventuels bâtiments existant au voisinage.

L'objectif recherché ci-dessus ne doit pas pour autant aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié esthétiquement de pastiche. Ainsi l'architecture contemporaine peut prendre place dans l'histoire de l'architecture parisienne.

Les extensions de bâtiments existants doivent être traitées en accord avec ceux-ci et avec le caractère des lieux (volume, matériaux, toiture, aspect et rythme des façades, coloration...).

#### **UGSU.11.1.3 - Traitement des rez-de-chaussée sur voies ou espaces publics :**

Le rapport entre l'espace public et toute construction ou propriété passe par une bonne délimitation de l'alignement et par un traitement harmonieux de la partie basse de la façade, très visible à hauteur des yeux pour le piéton.

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parc de stationnement, portes et baies, ...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade. Les retraits sont, sauf impératifs de sécurité justifiés, interdits ; les transparences entre la rue et les espaces libres doivent être privilégiées.

Les rez-de-chaussée doivent présenter des façades les plus ouvertes possible en évitant l'implantation directement en façade sur voies de locaux aveugles (locaux techniques, de service...) ; les parties pleines doivent être les plus limitées possible de façon à éviter l'affichage ou la mise en œuvre de graffitis.

## **UGSU.11.2 - Saillies d'éléments de construction :**

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

### **UGSU.11.2.1 - Saillies sur voies :**

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposés, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

#### **1°- Rez-de-chaussée :**

Dans la hauteur du rez-de-chaussée sur voie, une saillie décorative de 0,20 mètre au maximum par rapport à la verticale du gabarit-enveloppe est admise sur une hauteur de 3,20 mètres au-dessus du trottoir ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre au-dessus de 3,20 mètres pour des bandeaux supports d'enseigne ou corniches dans la hauteur du soubassement.

Des auvents d'une saillie au plus égale à 1,20 mètre par rapport à la verticale du gabarit-enveloppe, situés à plus de 3,20 mètres au-dessus du trottoir et au plus dans la hauteur du soubassement peuvent être autorisés pour marquer les entrées d'immeubles.

#### **2°- Verticale du gabarit enveloppe :**

Une saillie de 0,20 mètre par rapport au maximum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait de la voie est admise pour des éléments tels que bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies... sur toutes les voies quelle que soit leur largeur ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre sur les voies de 8 mètres de largeur et plus à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

Une saillie de 0,60 mètre au maximum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait de la voie est admise pour les balcons sur les voies de largeur comprise entre 10 et 12 mètres, à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

Une saillie de 1 mètre au maximum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait de la voie est admise pour les balcons et parties de construction sur les voies de largeur supérieure à 12 mètres, à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

La partie la plus saillante des ouvrages mentionnés aux deux alinéas précédents doit être en retrait d'au moins 1,20 mètre de l'aplomb de la bordure du trottoir ou d'un espace circulé.

En outre :

- La surface totale des saillies de ces ouvrages (surface des garde-corps comprise) ne peut excéder 50 % de la surface délimitée, entre les limites séparatives latérales du terrain, par une ligne située à 3,20 mètres au-dessus du pied de la façade et la ligne des sommets des verticales des gabarits-enveloppes.
- La saillie de ces ouvrages doit être distante d'au moins 0,60 mètre des limites séparatives latérales du terrain.

### **3°- Partie supérieure du gabarit-enveloppe :**

Au-dessus de la verticale du gabarit-enveloppe défini à l'article UGSU.10.2 sont autorisés :

- a - des bandeaux, corniches, acrotères en saillie de 0,20 mètre au maximum par rapport au gabarit-enveloppe ;
- b - des lucarnes dans la hauteur du volume de couverture dont le total des largeurs cumulées par niveau ne doit pas excéder 40 % de la longueur de la façade ;
- c - des prolongements de façade ou de saillies de façade dans la hauteur du niveau situé au-dessus de la verticale à la condition que leur largeur n'excède pas 3 mètres ; le total des largeurs cumulées ne doit pas excéder 40 % de la longueur de la façade ;
- d - des garde-corps ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le gabarit-enveloppe ;
- e - des murs d'échiffre et murs coupe-feu en limite séparative des façades sur voie en saillie par rapport au plan de la couverture, de façon à présenter un profil harmonieux.

Les éléments cités respectivement au § b et c ci-dessus ne peuvent se cumuler sur un même niveau.

### **4°- Au-dessus de l'horizontale du gabarit-enveloppe :**

Au-dessus de l'horizontale du gabarit-enveloppe défini à l'article UGSU.10, sont autorisés :

- a - des souches et murs coupe-feu supports de conduits ne dépassant pas de plus de 1,50 mètre le niveau du faîtage de la construction,
- b - des garde-corps de sécurité ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le niveau du faîtage ou de l'acrotère de la construction ;
- c - des édicules d'accès à des toitures-terrasses plantées afin de permettre leur végétalisation.
- d - des gaines de circulations verticales de largeur limitée à 3,50 mètres et dont la hauteur est limitée à 3 mètres au maximum en dépassement du plancher haut du dernier niveau desservi. Dans le cas d'une toiture, la hauteur est limitée à celle du faîtage.

### **5°- À l'angle des voies :**

Un dépassement du gabarit-enveloppe de 6 mètres dans le sens vertical est admis dans la bande E, sur un linéaire de 15 mètres, s'il est justifié par des raisons d'architecture ou d'urbanisme liées au caractère des lieux.

### **UGSU.11.2.2 - Saillies sur les espaces libres intérieurs :**

#### **1°- Verticale du gabarit-enveloppe :**

Les saillies sont autorisées, par rapport au plan des façades inscrites à l'intérieur des gabarits-enveloppe définis aux articles UGSU.10.3 et UGSU.10.4, à condition qu'une distance minimum de 3 mètres, au-delà de la bande E soit ménagée au droit d'une limite séparative.

## **2°- Partie supérieure du gabarit-enveloppe :**

Au-dessus de la verticale du gabarit-enveloppe défini aux articles UGSU.10.3 et UGSU.10.4, sont autorisés :

- a - des bandeaux, corniches acrotères en saillie de 0,20 mètre au maximum par rapport au gabarit-enveloppe ;
- b - des lucarnes dans la hauteur du volume de couverture dont le total des largeurs cumulées par niveau ne doit pas excéder 40 % de la longueur de la façade ;
- c - des prolongements de façade ou de saillies de façade dans la hauteur du niveau situé au-dessus de la verticale du gabarit-enveloppe applicable au point considéré, à la condition que leur largeur n'excède pas 3 mètres ; le total des largeurs cumulées ne doit pas excéder 40 % de la longueur de la façade ;
- d - des garde-corps ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le gabarit-enveloppe ;
- e - des gaines de circulations verticales de largeur limitée à 3,50 mètres et dont la hauteur est limitée à 3 mètres au maximum en dépassement du plancher haut du dernier niveau desservi ; dans le cas d'une toiture, la hauteur est limitée à celle du faîtage.

Les éléments cités respectivement au § b et c ci-dessus ne peuvent se cumuler sur un même niveau.

Des dispositions particulières peuvent être autorisées pour la mise en place d'ascenseurs dans les bâtiments existants, à condition que le niveau supérieur de la gaine ne dépasse pas de plus de 1 mètre le niveau le plus élevé de la couverture existante, et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt architectural des bâtiments.

## **UGSU.11.2.3 - Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :**

### **1°- Constructions existantes :**

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes, dans le respect des dispositions de l'article UGSU.11.1.1 ci-avant. La saillie ne peut excéder 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

### **2°- Constructions nouvelles :**

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées..., sont autorisés en saillie du couronnement du gabarit-enveloppe à condition que leur volumétrie s'insère

harmonieusement dans le cadre bâti.

### **UGSU.11.3 - Saillies sur voie ou espace public des ouvrages d'aménagement accessoires des constructions :**

Le présent article précise les conditions d'aménagement ou d'installation d'ouvrages relatifs aux devantures de boutiques, bannes, stores, étalages suspendus, marquises, auvents, etc., à l'exclusion des enseignes et des dispositifs publicitaires qui font l'objet d'une réglementation particulière.

Ces ouvrages, à l'exception des devantures assujetties au régime simplifié de permis de construire, sont soumis à autorisation sur demande de permission de voirie.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

#### **UGSU.11.3.1 - Dispositions générales :**

Les ouvrages d'aménagement extérieur des constructions ne doivent comporter aucune fondation sur le domaine public et ne doivent pas masquer ou rendre difficile l'installation et l'entretien des appareils d'éclairage, de signalisation, de plaques de noms de rues et de repères de nivellement, la plantation et l'entretien des arbres et autres installations sur le domaine public.

Les ouvrages d'aménagement extérieur des constructions ne doivent pas en outre porter atteinte à l'habitabilité des locaux ou masquer des baies de fenêtres ou portes d'accès d'immeubles.

La pose d'ouvrages en saillie peut être refusée si par leur aspect, leur couleur ou leur teinte, leur importance ou le traitement proposé, celles-ci sont de nature à être incompatibles avec l'architecture du bâtiment qui les supporte ou l'aspect général de la voie.

#### **UGSU.11.3.2 - Dispositions et saillies des ouvrages :**

Les ouvrages doivent être distants d'au moins 1,20 mètre de l'aplomb de la bordure du trottoir ou de la limite d'une contre-allée ; ils doivent être distants de deux mètres au minimum de l'axe de l'arbre le plus proche lorsque l'espace public comporte des plantations.

Les ouvrages fixes ou mobiles sur les voies ou sur les espaces publics, ne doivent pas présenter, par rapport au nu de la façade qui les supporte, une saillie, variable selon leur nature et leur emplacement au-dessus du niveau du sol supérieure à :

##### **UGSU.11.3.2.A - Pour les ouvrages fixes :**

- a - dans la hauteur du rez-de-chaussée, et dans la hauteur de l'entresol ou du premier étage si cette disposition est en harmonie avec l'aspect architectural environnant : des devantures de boutiques ;
- b - à partir de 2 mètres au-dessus du sol, des projecteurs et leurs supports avec une sursailie sur le plan de la devanture de 0,40 mètre, et des bannes-capotes d'une hauteur au plus égale à 0,80 mètre ;
- c - entre 3 mètres et 5 mètres au-dessus du trottoir, des marquises ou auvents, de

hauteur au plus égale à 0.80 mètre, et de saillie au plus égale à 3 mètres s'ils sont en accord avec l'aspect de l'immeuble et des lieux avoisinants.

#### **UGSU.11.3.2.B - Pour les ouvrages mobiles :**

- a - à moins de 2,50 mètres au-dessus du trottoir, des étalages suspendus et leurs supports, des vitrines et boîtes mobiles si leur saillie sur la façade ou leur sursailie sur la devanture ne dépasse pas 0,40 mètre ;
- b - à partir de 2,50 mètres au-dessus du trottoir, des bannes et stores avec une saillie au plus égale à 3 mètres, ainsi que les stores, jalousies, persiennes, etc., avec une saillie au plus égale à 1 mètre.

#### **UGSU.11.3.2.C - Dispositions particulières :**

Si le trottoir a une largeur inférieure à 1,40 mètres, la distance minimale visée au premier paragraphe de l'article UGSU.11.3.2 peut être réduite jusqu'à 0,80 mètre.

#### **UGSU.11.4 – Clôtures sur rue ou en limite séparative :**

L'aspect des clôtures sur voies et espaces publics revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Elles doivent être adaptées au lieu dans lequel elles s'insèrent, privilégiant l'aspect esthétique et le respect du site. La protection de l'environnement du bruit et des nuisances, lorsque cela est nécessaire, doit également être prise en compte.

Lorsque les clôtures se situent entre des bâtiments soumis à des prospectus contractuels résultant des dispositions de l'article UGSU.7.2, elles doivent être à claire-voie, avec des parties pleines ne dépassant pas le cinquième de leur surface.

La conception des clôtures en limite séparative doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

#### **UGSU.11.5 - Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural :**

Il est rappelé que nombre de terrains, bâtiments ou parties de bâtiments bénéficient à Paris d'une protection au titre des dispositions des articles L.621-1 et suivants du Code du patrimoine (Loi du 31 décembre 1913), qu'il s'agisse d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Ces protections instituées par l'Etat portent effet sur les bâtiments eux-mêmes, mais aussi sur une grande partie du territoire couvert par le PLU au titre des périmètres de protection résultant des dispositions de la loi susvisée, à travers les avis émis par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Paris consulté dans le cadre des demandes d'urbanisme.

Ces protections sont à distinguer des protections instituées par la Ville de Paris au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sur lesquelles sont fondées les prescriptions de Bâtiments protégés et d'Éléments particuliers protégés établies ci-après.

Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (terrains, bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers) que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un

quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

L'annexe VI du présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU et précise la localisation et la motivation de la protection, qu'il s'agisse de Bâtiments protégés ou d'Éléments particuliers protégés soumis aux dispositions qui suivent.

Les Bâtiments protégés et les Éléments particuliers protégés doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les dispositions écrites ou graphiques du règlement ne peuvent faire obstacle à la mise en œuvre des prescriptions UGSU.11.5.1 et UGSU.11.5.2 ci-après.

#### **UGSU.11.5.1 - Bâtiment protégé :**

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer ses conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- b - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, notamment les supports publicitaires ;
- c - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

#### **UGSU.11.5.2 - Élément particulier protégé :**

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout élément particulier protégé identifié par les documents graphiques du règlement – tel que façade d'immeuble, mur séparatif, mur de soutènement, porche d'immeuble, verrière, devanture, élément de décor – doit être protégé, restauré, mis en valeur ou reconstitué pour être intégré au mieux au nouvel ensemble bâti.

#### **UGSU.11.5.3 – Volumétrie existante à conserver :**

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les documents graphique du règlement prescrivent la conservation de la volumétrie d'immeubles, parties d'immeubles ou ensembles d'immeubles existants.

Cette volumétrie doit être conservée dans ses caractéristiques générales, afin que soit pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain, une séquence

homogène en bordure de voie ou, au contraire, une singularité intéressante dans le paysage urbain.

Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairage des bâtiments existant sur le terrain et sur les terrains voisins.

Les dispositions écrites ou graphiques du règlement ne peuvent faire obstacle à la mise en œuvre des dispositions du présent article UGSU.11.5.3.

#### **UGSU.11.5.4 - Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager :**

Les parcelles comportant aux documents graphiques du règlement l'indication "Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager" ne sont soumises à aucune contrainte réglementaire pour ce motif. Ce signalement a un caractère informatif.

#### **UGSU.11.6 – Dispositions applicables aux ports de la Bourdonnais et de Javel-Bas :**

Compte tenu de la localisation des ports de la Bourdonnais (7ème) et de Javel-Bas (15ème) à proximité immédiate de la zone urbaine verte, une attention particulière doit être apportée au traitement architectural et à l'aspect des installations techniques projetées.

L'implantation des installations, la forme et la sécurisation des ouvrages doivent permettre l'utilisation des berges pour la promenade en dehors des heures d'exploitation.

### **Article UGSU.12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **UGSU.12.1 - Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules à moteur, vélos et poussettes lié aux constructions n'est soumis à aucune norme quantitative. La réalisation d'un parc de stationnement doit satisfaire aux conditions énoncées ci-après et ne pas être concernée par l'un des motifs d'interdiction prévus à l'article UGSU.12.2.

Les parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules, répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent respecter les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite et d'installations nécessaires aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Ils doivent assurer le stationnement des deux-roues motorisés.

La superficie à réserver au stationnement des vélos doit répondre aux besoins des utilisateurs des différents établissements, en fonction de leur nature, de leur fonctionnement et de leur situation géographique. Elle ne doit pas être inférieure à 10 m<sup>2</sup>.



## **UGSU.12.2 - Interdiction de création de places de stationnement :**

La création ou l'extension des parcs de stationnement sont interdites si l'un de leurs accès (entrée ou sortie) se fait à partir de l'une des voies figurant aux documents graphiques du règlement comme voie sur laquelle la création d'accès à un parc de stationnement est interdite (carte B).

## **UGSU.12.3 - Dispositions concernant les livraisons et l'exploitation des activités :**

Pour tous les établissements, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain.

## **Article UGSU.13 - Espaces libres\* et plantations**

Afin de préserver le paysage urbain parisien, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres aux abords des constructions et, quand c'est possible, à la végétalisation des toitures, terrasses et murs.

### **UGSU.13.1 - Dispositions générales :**

Les espaces libres comprennent notamment les espaces nécessaires au fonctionnement et à la desserte des constructions, qui jouent un rôle important dans l'activité des grandes emprises de la zone. L'aménagement des espaces libres aux abords des constructions projetées, et non utilisés pour la desserte routière ou ferrée et l'exploitation des constructions, doit inclure la plantation d'arbres et de végétaux. L'amélioration de la qualité urbaine de la zone passe par une attention particulière portée au traitement de ses espaces libres.

Lorsque qu'elles sont incompatibles avec l'exploitation des installations existantes, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux emprises strictement affectées à l'exploitation de ces installations (voies ferrées et leurs dégagements réglementaires, dessus des réservoirs, aires de stockage des matériaux, etc.).

#### **UGSU.13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres aux abords des constructions :**

Les espaces libres aux abords des constructions doivent être préférentiellement aménagés en continuité avec les espaces libres existants le cas échéant sur les terrains voisins.

Les espaces nécessaires à la desserte des constructions doivent bénéficier d'un traitement de qualité incluant, outre des circulations de desserte ou des cheminements piétons soignés dans leur aspect et le choix des matériaux, des surfaces engazonnées et plantées.

Les affouillements ou exhaussements des sols doivent se raccorder harmonieusement aux espaces publics et aux espaces libres contigus.

### **UGSU.13.1.2 - Aménagement des espaces libres et modalités de mise en œuvre des plantations :**

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les arbres à planter doivent respecter les conditions ci-après leur permettant de se développer convenablement :

- a. Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 20 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc. Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

- b. Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 15 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc. Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

- c. Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 10 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.

Dans le cas de plantations sur dalle, les épaisseurs de terre suivantes sont adaptées : environ 2 mètres pour les arbres à grand développement, environ 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, environ 1 mètre pour les arbres à petit développement, environ 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

### **UGSU.13.2 - Prescriptions particulières :**

#### **UGSU.13.2.1 - Espaces verts protégés (E.V.P.) :**

La prescription d'Espace vert protégé (E.V.P.) protège, en application des articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'urbanisme, un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Les E.V.P. sont répertoriés en annexe au présent règlement, avec l'indication de leurs superficies réglementaires, totales et par terrain. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du

règlement par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.V.P. n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- 1 - Elle restitue sur le terrain la superficie réglementaire d'E.V.P. indiquée en annexe ;
- 2 - Elle ne diminue pas la surface d'E.V.P. en pleine terre ;
- 3 - Elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P. ;
- 4 - Elle maintient ou améliore la qualité de l'E.V.P. et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Notamment, le réaménagement des surfaces existantes d'E.V.P. sur dalle ne doit pas conduire à diminuer l'épaisseur de terre sur la dalle ;

Pour l'application des conditions 1 et 2 :

- certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements). De même, le revêtement de surfaces d'E.V.P. est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés (cours d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.
- même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol, les cours anglaises et les surfaces surplombées par des ouvrages en saillie ne sont pas comptées dans la superficie de l'E.V.P.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle – des plantations situées dans un E.V.P. ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

### **UGSU.13.2.2 - Espace libre à végétaliser (E.L.V.) :**

Les documents graphiques du règlement délimitent, en bordure de voie ou à l'intérieur des terrains, des Espaces libres à végétaliser (E.L.V.), en application des articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'urbanisme, pour améliorer la qualité du paysage urbain.

La modification de l'état d'un terrain grevé d'une prescription d'E.L.V. est admise aux conditions suivantes :

- 1 - Aucune construction ou installation n'est admise dans l'emprise de l'E.L.V., ni en élévation ni en sous-sol. Toutefois, la réalisation d'émergences d'ouvrages en sous-sol, d'escaliers ou d'autres ouvrages d'accès aux bâtiments peut y être admise pour des motifs d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité. Le surplomb de l'E.L.V. par des ouvrages en saillie (balcons, marquises, etc.) est admis.
- 2 - L'espace délimité aux documents graphiques du règlement doit être mis en valeur par

des éléments végétaux appropriés à sa géométrie, sa situation et son environnement (arbres, arbustes, écrans végétaux, parterres, murs végétalisés, etc.). Les arbres et arbustes doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre). Les arbres existants doivent être conservés s'ils sont en bon état phytosanitaire.

- 3 - La perméabilité du sol aux précipitations doit être privilégiée dans l'E.L.V. Les éléments minéraux (allées piétonnières, trémies d'accès aux sous-sols, voies d'accès aux services de secours notamment) doivent représenter une proportion mesurée de l'espace et participer par leur traitement à son aménagement paysager et écologique. La création de cours anglaises n'est pas admise.
- 4 - Tout E.L.V. bordant une voie doit être aménagé sensiblement au niveau du trottoir. Il doit être clos par un dispositif respectant les dispositions énoncées à l'article UGSU.11.4.

### **UGSU.13.2.3 - Espace à libérer\* (E.A.L.) :**

Les documents graphiques du règlement délimitent sur des terrains des Espaces à libérer (E.A.L.), en application de l'article L.151-10 du Code de l'urbanisme, pour améliorer le paysage urbain local.

La réalisation de travaux de réaménagement d'ensemble sur les terrains concernés est subordonnée à la démolition de la ou des constructions existant sur ces espaces. De ce fait, cette prescription n'est notamment pas imposée en cas de travaux d'entretien ou visant à améliorer l'accessibilité, l'hygiène, l'isolation phonique ou thermique ou la sécurité des constructions.

Après démolition des constructions, l'espace libre doit recevoir un traitement de qualité, à dominante minérale ou végétale selon le caractère de son environnement.

## **Article UGSU.14 – Règles de densité**

Néant.

## **Article UGSU.15 – Performances énergétiques et environnementales**

Les dispositions du présent article UGSU.15 s'appliquent dans toute la zone UGSU, sous réserve du respect des règles relatives à l'accessibilité, à l'hygiène, à la salubrité et la sécurité publiques. Elles doivent être mises en œuvre en veillant à la bonne insertion du projet dans le bâti existant et à la prise en compte du milieu environnant.

### **UGSU.15.1 – Gestion des eaux pluviales :**

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Pour toute construction nouvelle ou restructuration de bâtiments existants, des prescriptions tenant compte des capacités d'absorption et d'évacuation des eaux pluviales peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques et de l'occupation du sous-sol, des caractéristiques constructives et de la vulnérabilité des bâtiments existants conservés sur le terrain ou contigus au terrain, ainsi que des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau satisfaisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau utilisant des techniques alternatives de maîtrise des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

### **UGSU.15.2 – Collecte des déchets :**

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

Les dispositions des deux alinéas précédents s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

### **UGSU.15.3 – Performances énergétiques et environnementales des constructions :**

Les performances énergétiques et environnementales des constructions doivent permettre d'atteindre, à l'échelle du territoire parisien, les objectifs fixés par le Plan climat-énergie territorial de Paris pour les années 2050 et 2020, dans sa rédaction adoptée par le Conseil de Paris le 11 décembre 2012 :

- 75 % de réduction des émissions des gaz à effet de serre (GES) en 2050 par rapport à 2004 ;
- 25 % de réduction des émissions de GES en 2020 par rapport à 2004 ;
- 25 % de réduction des consommations énergétiques en 2020 par rapport à 2004 ;
- 25 % d'énergies renouvelables ou de récupération (EnR<sup>2</sup>) dans la consommation énergétique en 2020.

### **UGSU.15.3.1 - Constructions existantes :**

Les dispositions des § 1° et 2° ci-après s'appliquent en cas de réhabilitation, modification ou surélévation de constructions existantes.

#### **1° Caractéristiques thermiques et énergétiques :**

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Pour tout projet de réhabilitation lourde comprenant une surface de plancher supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...

Conformément à l'article UGSU.11.2.3 (§ 1°), les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

L'isolation thermique des murs pignons, des façades et des toitures est recommandée chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

Conformément à l'article UGSU.11.2.3 (§ 1°), l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

#### **2° Matériaux :**

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés\*, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

### **UGSU.15.3.2 – Constructions nouvelles :**

Les constructions nouvelles doivent être étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO<sub>2</sub> aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

#### **1° Caractéristiques thermiques et énergétiques :**

Les constructions soumises à la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012), devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, inférieure de 20 % à celle exigée par la RT 2012 pour tous les types de bâtiments.

Par ailleurs, les performances énergétiques des constructions nouvelles doivent tendre vers les objectifs du Plan climat-énergie territorial en vigueur.

En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

Conformément à l'article UGSU.11.2.3 (§ 2°), les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées... sont autorisés en saillie du couronnement du gabarit-enveloppe à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du

terrain le permet.

## **2° Matériaux :**

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés\*, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

### **UGSU.15.3.3 Dispositions particulières complémentaires applicables dans certains secteurs :**

Dans les zones d'aménagement concerté, les constructions nouvelles sont en outre soumises aux dispositions suivantes :

Les constructions doivent s'inscrire dans l'ensemble des objectifs déterminés par le Plan climat-énergie territorial de Paris adopté par le Conseil de Paris le 11 décembre 2012, en vigueur à la date d'approbation du PLU, en particulier à travers la satisfaction des critères de labels énergétiques et environnementaux auxquels il fait référence et le respect d'un taux minimal d'énergie renouvelable pour la couverture des besoins des constructions.

### **UGSU.15.4 – Performances acoustiques :**

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.







# ZONE URBAINE VERTE



## Caractère de la zone urbaine verte (UV)

La zone UV regroupe des espaces dont la densité bâtie est en général faible et dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens.

Elle inclut :

- les parcs, jardins, espaces verts publics et les cimetières,
- de grands espaces consacrés à la détente, aux loisirs, aux sports,
- les plans d'eau, les berges basses et les quais portuaires de la Seine et des canaux, à l'exception des espaces qui ont une autre vocation que celle de la zone,

La réglementation vise, selon la nature des espaces concernés :

- à préserver ou améliorer au sein de ces territoires les équilibres écologiques, le caractère et la qualité des espaces verts publics,
- à maintenir et développer la vocation récréative des espaces au profit des loisirs, de la culture, de la promenade et des activités sportives, de l'agriculture urbaine... Peuvent trouver place dans cette zone, par exemple, des équipements sportifs, des installations de location de vélos, de restauration, de jeux d'enfants...
- à permettre en outre, sur les voies d'eau et leurs berges, le développement du transport de passagers par bateaux et, en temps partagé, le transit des marchandises et déchets acheminés ou évacués par voie d'eau, notamment les activités de distribution urbaine de marchandises de toute nature destinées à l'approvisionnement des activités économiques et des particuliers (flux entrant et sortant).



## Article UV.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations, ainsi que les travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont soumis aux interdictions suivantes :

- a - les installations classées pour la protection de l'environnement<sup>1</sup> soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- b - toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UV.2 ;
- c - les constructions ou installations qui, par leurs nature, dimensions, volume et aspect, seraient incompatibles avec le paysage ou porteraient atteinte au caractère du site.

## Article UV.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont soumis aux conditions et restrictions suivantes.

### UV.2.1 - Dispositions générales applicables dans toute la zone :

- a - Dans les zones de risque délimitées par le Plan de prévention du risque d'inondation (P.P.R.I.) du Département de Paris, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document (Voir, dans les annexes du PLU, les plans et listes des servitudes d'utilité publique, § IV, B : servitudes relatives à la sécurité publique).
- b - Dans les zones d'anciennes carrières souterraines, dans les zones comportant des poches de gypse antéludien et dans la Zone de risque de dissolution du gypse antéludien\*, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées aux conditions spéciales imposées par l'Inspection générale des carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement (la Zone de risque de dissolution du gypse antéludien\* est délimitée sur le Plan des secteurs de risques figurant dans l'atlas général ; le plan délimitant les zones d'anciennes carrières souterraines et les zones comportant des poches de gypse antéludien, ainsi que les prescriptions qui s'y appliquent, figurent dans les annexes du PLU, servitudes d'utilité publique, § IV, B : servitudes relatives à la sécurité publique).
- c - Lorsque des travaux nécessitent des fouilles ou une intervention dans le tréfonds, le

---

<sup>1</sup> Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par les articles L.511 et suivants du Code de l'environnement

- pétitionnaire doit être en mesure, avant toute mise en œuvre, de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions existant le cas échéant sur les terrains contigus.
- d - En cas de travaux réalisés sur des terrains comportant des ouvrages souterrains du réseau dit "des Sources du Nord" (19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements), toutes précautions doivent être prises pour que l'écoulement des eaux soit maintenu dans lesdits ouvrages (Voir plan de localisation du réseau dans le plan des secteurs de risques figurant dans l'atlas général).
  - e - Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques du règlement comme Bâtiment protégé\*, Élément particulier protégé\* ou Volumétrie existante à conserver\*, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques, énoncées à l'article UV.11.3 ci-après.
  - f - Dans tout espace indiqué aux documents graphiques du règlement comme Espace à libérer\*, la construction est soumise aux conditions imposées par l'article UV.13.4 ci-après.
  - g - L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage n'est admis que sur les terrains autorisés ou pour l'accueil des gens du voyage.
  - h - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sont admis sous réserve de leur intégration dans le site.
  - i - Sont admis dans toute la zone :
    - les reconstructions, extensions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants, et notamment les interventions visant à améliorer leur accès, desserte, sécurité ou fonctionnalité ;
    - les constructions, installations et ouvrages permettant l'exercice d'activités conformes au caractère de la zone ou en relation avec la nature et le caractère des espaces ou des équipements qu'elle supporte ;
    - les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
    - les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
    - les équipements funéraires (cimetières, crématoriums, sites cinéraires, funérariums...);
    - les ouvrages d'infrastructures terrestres et fluviales tels que ponts, passerelles, escales fluviales, ouvrages de ventilation des réseaux de transport ;
    - les clôtures ;
    - la transformation des locaux souterrains existants en espaces dédiés à l'accueil des activités liées à la livraison et à l'enlèvement des marchandises, en espaces dédiés à la collecte, au traitement ou au recyclage des déchets ou en locaux de stationnement des vélos ;
    - Les constructions ou installations relevant de l'agriculture urbaine, compatibles avec le caractère de la zone.



- j - Sont admis les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation du projet de désaturation de la ligne 13 par le prolongement de la ligne 14.
- k - Sont admis les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la création d'une gare en infrastructure de l'espace vert central de la Porte Maillot, dans le cadre du projet de prolongement d'EOLE (ligne E du RER) vers l'ouest.
- l - Sont admis les constructions, installations et ouvrages nécessaires au prolongement ouest du Tramway T3b sur la Porte Dauphine.

### **UV.2.2 - Dispositions complémentaires applicables sur le domaine public fluvial:**

Sur les berges des voies d'eau sont en particulier admis, au titre des occupations et utilisations du sol énoncées à l'article UV.2.1 :

- les constructions et installations nécessaires aux transports des personnes par bateaux (embarquement, débarquement, escale) et aux haltes nautiques de navigation de plaisance ;
- les bateaux-logements dans le respect des réglementations spécifiques qui les régissent ;
- aux emplacements localisés sur les documents graphiques du règlement, les plates-formes de transit des marchandises et déchets acheminés ou évacués par voie d'eau, ainsi que les installations strictement nécessaires à leur usage, à condition de ménager l'accessibilité aux promeneurs hors périodes de fonctionnement ; une continuité de promenade doit être assurée pendant leur fonctionnement par un itinéraire de contournement.

Sur les berges de la Seine, les constructions ou installations doivent ménager un passage offrant un cheminement confortable pour les promeneurs (à pied, à bicyclette...).

### **UV.2.3 – Dispositions particulières applicables au secteur Roland Garros :**

Dans l'îlot du centre sportif Georges Hébert sont admis en outre, au titre des occupations et utilisations du sol visées à l'article UV.2.1, les locaux nécessaires au fonctionnement des établissements sportifs, destinés à l'hébergement, la formation et la gestion.

### **Article UV.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures

ménagères.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune construction ou installation ne peut prendre accès directement sur le boulevard périphérique et ses bretelles. Cette disposition ne s'oppose pas à l'accès à des équipements et à des services d'intérêt collectif.

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier, les constructions doivent laisser libre un passage pour permettre la circulation des usagers.

## **Article UV.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **UV.4.1 - Eau potable :**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

### **UV.4.2 - Energie :**

Lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres.

### **UV.4.3 - Assainissement :**

#### **1°- Eaux usées :**

Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement de la Ville de Paris par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de Paris.

Toutefois, dans les zones définies à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'elles existent, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.

#### **2°- Eaux d'exhaure :**

Conformément à l'article R.1331-2 du Code de la santé publique, le rejet de ces eaux au réseau d'assainissement est interdit, sauf exception ou dérogation définie par le règlement d'assainissement de Paris.

## **Article UV.5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

## **Article UV.6 - Implantation des constructions par rapport aux Voies\***

### **1°- Dispositions générales :**

Les dispositions du présent article UV.6 s'appliquent sans préjudice des mesures de protection applicables aux Espaces boisés classés\* conformément aux articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

Les clôtures ne sont pas soumises aux dispositions du présent article UV.6.

Les dispositions du présent article UV.6 s'appliquent sans préjudice des servitudes d'utilité publique, et notamment, sur le domaine public fluvial, de celles relatives aux communications par cours d'eau, visées dans les annexes du PLU (textes et documents illustrés, titre premier, § II-D-1°).

### **2°- Constructions à vocation sportive :**

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions à vocation sportive projetées sur le domaine public fluvial de la Seine et des canaux.

Les constructions doivent être implantées, en élévation et en sous-sol, en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement ou de la limite de fait de la voie.

Toutefois, ce retrait n'est pas imposé :

- lorsque la fonction des locaux le justifie (halls d'accès, logements de gardien notamment) ;
- aux constructions ne comportant pas plus d'un niveau au-dessus du sol et ne dépassant pas 4,5 mètres de hauteur au sol ;
- aux constructions projetées sur les linéaires de voie portant aux documents graphiques du PLU l'indication « implantation sans retrait imposé ».

### **3°- Constructions situées sur le domaine public fluvial :**

Les dispositions qui suivent s'appliquent aux constructions de toute nature projetées sur le domaine public fluvial de la Seine et des canaux.

Les parties en élévation des constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement ou de la limite de fait des voies\*.

Toutefois :

- Le retrait n'est pas imposé aux ouvrages d'infrastructure, notamment fluviale, et aux constructions et installations liées à leur fonctionnement, ainsi qu'aux équipements sportifs ou de loisirs ne comportant pas plus d'un niveau au-dessus du sol et ne dépassant pas 4,5 mètres de hauteur au sol.
- Les constructions peuvent être implantées en adossement du mur de soutènement du quai haut ou des rampes d'accès à la berge si leur hauteur ne dépasse pas le niveau dudit quai.
- Sur les berges des canaux, l'implantation des constructions est admise à l'alignement du quai haut lorsque le mur de soutènement présente une hauteur de moins d'un mètre ou en l'absence de mur de soutènement.

En outre :

- Sur les berges de la Seine, l'implantation des constructions, installations et ouvrages doit ménager un passage offrant un cheminement confortable pour les promeneurs (à pied, à vélo...).
- Sur les berges des canaux, l'implantation des constructions, installations et ouvrages peut être imposée en retrait de la voie d'eau pour assurer les conditions nécessaires à la gestion des voies d'eau.

#### **4°- Autres constructions :**

L'implantation des constructions doit leur permettre de s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'espace paysager.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement ou de la limite de fait de la voie.

Toutefois, ce retrait n'est pas imposé :

- en contiguïté d'un bâtiment implanté à l'alignement sur le terrain voisin ;
- en adossement à un mur de clôture ou de soutènement ;
- lorsque la fonction de la construction nécessite une implantation à l'alignement (notamment pavillon d'entrée, installation de stockage des déchets) ;
- sur les linéaires de voies portant aux documents graphiques du PLU l'indication « implantation sans retrait imposé ».

#### **5°- Dispositions particulières applicables au secteur Roland Garros :**

Dans le secteur Roland Garros, s'appliquent les dispositions suivantes :

Les dispositions qui suivent s'appliquent sans préjudice des mesures de protection applicables aux Espaces boisés classés\* conformément aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

Les clôtures ne sont pas soumises aux dispositions du présent paragraphe 5°.

a- Constructions à vocation sportive :

Les constructions doivent être implantées, en élévation et en sous-sol, en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement ou de la limite de fait de la voie.

Toutefois, ce retrait n'est pas imposé :

- lorsque la fonction des locaux le justifie (halls d'accès, logements de gardien notamment) ;
- aux constructions ne comportant pas plus d'un niveau au-dessus du sol et ne dépassant pas 4,5 mètres de hauteur au sol ;
- aux constructions projetées sur les linéaires de voies portant aux documents graphiques du PLU l'indication « implantation sans retrait imposé ».

b- Autres constructions :

L'implantation des constructions doit leur permettre de s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'espace paysager.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement ou de la limite de fait de la voie.

Toutefois, ce retrait n'est pas imposé :

- en contiguïté d'un bâtiment implanté à l'alignement sur le terrain voisin ;
- en adossement à un mur de clôture ou de soutènement ;
- lorsque la fonction de la construction nécessite une implantation à l'alignement (notamment pavillon d'entrée, installation de stockage des déchets) ;
- sur les linéaires de voies portant aux documents graphiques du PLU l'indication « implantation sans retrait imposé ».

## **Article UV.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1°- Dispositions générales :**

Les dispositions du présent article UV.7 s'appliquent sans préjudice des mesures de protection applicables aux Espaces boisés classés\* conformément aux articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

Les clôtures ne sont pas soumises aux dispositions du présent article UV.6.

Dans les cas où elle est admise par les dispositions des § 2° à 4° ci-après, l'implantation des constructions en limite séparative des terrains et occupations domaniales peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclaircissement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain.

## **2°- Constructions à vocation sportive :**

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions à vocation sportive projetées sur le domaine public fluvial de la Seine et des canaux.

Les constructions doivent être implantées, en élévation et en sous-sol, en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives des terrains et occupations domaniales.

Toutefois, ce retrait n'est pas imposé :

- lorsque la fonction des locaux le justifie (halls d'accès, logements de gardien notamment) ;
- aux constructions ne comportant pas plus d'un niveau au-dessus du sol et ne dépassant pas 4,5 mètres de hauteur au sol ;
- lorsque la construction est adossée à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition qu'elle ne dépasse pas les limites extérieures de ses héberges ;
- sur les linéaires des limites séparatives des terrains ou occupations domaniales portant aux documents graphiques du PLU l'indication « implantation sans retrait imposé ».

## **3°- Constructions situées sur le domaine public fluvial :**

Les dispositions qui suivent s'appliquent aux constructions de toute nature projetées sur le domaine public fluvial de la Seine et des canaux.

Les parties en élévation des constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives des terrains.

Toutefois, ce retrait n'est pas imposé aux ouvrages d'infrastructure, notamment fluviale, et aux constructions et installations liées à leur fonctionnement, ainsi qu'aux équipements sportifs ou de loisirs ne comportant pas plus d'un niveau au-dessus du sol et ne dépassant pas 4,5 mètres de hauteur au sol.

## **4°- Autres constructions :**

L'implantation des constructions doit leur permettre de s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'espace paysager.

Les constructions doivent être implantées, en élévation et en sous-sol, en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives des terrains et occupations domaniales.

Toutefois, ce retrait n'est pas imposé :

- aux constructions adossées à un bâtiment, un mur de clôture ou un mur de soutènement existant, sans dépasser leurs héberges, et ne comportant qu'un seul niveau en élévation ;
- aux édicules de faible hauteur ;
- aux façades ne comportant pas de vues au droit d'une limite d'occupation domaniale ne coïncidant pas avec une limite du terrain ;
- sur les linéaires des limites séparatives des terrains ou occupations domaniales portant aux documents graphiques du PLU l'indication « implantation sans retrait

imposé ».

## **5°- Dispositions particulières applicables au secteur Roland Garros :**

Dans le secteur Roland Garros, s'appliquent les dispositions suivantes :

Les dispositions qui suivent s'appliquent sans préjudice des mesures de protection applicables aux Espaces boisés classés\* conformément aux articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

Les clôtures ne sont pas soumises aux dispositions du présent paragraphe 5°.

Dans les cas où elle est admise par les dispositions des alinéas a et b ci-après, l'implantation des constructions en limite séparative des terrains et occupations domaniales peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclaircissement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain.

a- Constructions à vocation sportive :

Les constructions doivent être implantées, en élévation et en sous-sol, en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives des terrains et occupations domaniales.

Toutefois, ce retrait n'est pas imposé :

- lorsque la fonction des locaux le justifie (halls d'accès, logements de gardien notamment) ;
- aux constructions ne comportant pas plus d'un niveau au-dessus du sol et ne dépassant pas 4,5 mètres de hauteur au sol ;
- lorsque la construction est adossée à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition qu'elle ne dépasse pas les limites extérieures de ses héberges ;
- aux façades ne comportant pas de vues au droit d'une limite d'occupation domaniale ne coïncidant pas avec une limite du terrain ;
- sur les linéaires des limites séparatives des terrains ou occupations domaniales portant aux documents graphiques du PLU l'indication « implantation sans retrait imposé ».

b- Autres constructions :

L'implantation des constructions doit leur permettre de s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'espace paysager.

Les constructions doivent être implantées, en élévation et en sous-sol, en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives des terrains et occupations domaniales.

Toutefois, ce retrait n'est pas imposé :

- aux constructions adossées à un bâtiment, un mur de clôture ou un mur de soutènement existant, sans dépasser leurs héberges, et ne comportant qu'un seul niveau en élévation ;
- aux édicules de faible hauteur ;
- aux façades ne comportant pas de vues au droit d'une limite d'occupation

- domaniale ne coïncidant pas avec une limite du terrain ;
- sur les linéaires des limites séparatives des terrains ou occupations domaniales portant aux documents graphiques du PLU l'indication « implantation sans retrait imposé ».

## **Article UV.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre son insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

Sur le domaine public fluvial, l'implantation des constructions, installations et ouvrages doit en outre permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux berges accostables.

## **Article UV.9 - Emprise au sol\* des constructions**

Néant.

## **Article UV.10 - Hauteur maximale des constructions**

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

### **UV.10.1 - Plafonnement des hauteurs :**

Aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser :

- les cotes fixées sur le terrain par le Plan général des hauteurs\* (hauteurs absolues mesurées à partir de la surface de nivellement de l'îlot\*) ;
- les plans ou surfaces constitués par les fuseaux de protection du site\* indiqués sur le plan des fuseaux.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages doit respecter le paysage urbain local en permettant leur insertion harmonieuse dans le site et le bâti existant.

La modification des bâtiments existants ne doit pas conduire à dépasser leur hauteur maximale.

### **UV.10.2 - Prescriptions de Hauteur maximale des constructions\* (H.M.C.) :**

En application de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, sur des terrains ou parties de terrain, des prescriptions de Hauteur maximale des constructions, lorsque cette hauteur est inférieure à celle qui résulte de l'application des règles générales.

Dans une emprise soumise à une prescription de Hauteur maximale des



constructions\*, aucune construction nouvelle ne peut dépasser la cote inscrite, exprimée selon le cas en niveau orthométrique\* ou par rapport à la surface de nivellement\* de l'îlot.

***Dans le secteur Roland Garros :***

Ces dispositions s'appliquent aux prescriptions de H.M.C. qui fixent une hauteur différente de celle qui résulte de l'application des règles générales.

La cote des H.M.C. indiquée sur les documents graphiques est exprimée par rapport au plan horizontal de cote ronde le plus bas de la surface de nivellement d'îlot compris dans l'emprise de la H.M.C.

La cote des H.M.C. se substitue à celle qu'indique le Plan général des hauteurs\*.

### **UV.10.3 - Dispositions complémentaires applicables sur le domaine fluvial :**

Sur le domaine public fluvial, la hauteur des constructions, installations et ouvrages nouveaux ne peut dépasser :

- 6 mètres si la dénivellation entre quai haut et quai bas est supérieure à 6 mètres,
- le niveau du quai haut si la dénivellation entre quai haut et quai bas est comprise entre 4,50 mètres et 6 mètres,
- 4,50 mètres dans les autres cas.

### **Article UV.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des immeubles et éléments de paysage**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

#### **UV.11.1 - Dispositions générales :**

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les interventions sur les bâtiments existants comme sur les bâtiments à construire permettant d'exprimer une création architecturale peuvent être autorisées.

Les matériaux apparents en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Le mobilier urbain, les clôtures et les éléments accessoires des constructions doivent

participer, notamment par leur aspect et leurs matériaux, à la mise en valeur des espaces.

La conception des clôtures doit prendre en compte la continuité biologique à assurer avec les terrains voisins.

### **UV.11.2 - Constructions existantes :**

Les travaux sur les constructions existantes doivent tendre à conserver, restaurer ou améliorer leur aspect, y compris pour ce qui est de leurs matériaux, sans négliger les évolutions intervenues sur ces constructions depuis leur origine.

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de façon à leur assurer une bonne pérennité.

### **UV.11.3 - Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural :**

Il est rappelé que nombre de terrains, bâtiments ou parties de bâtiments bénéficient à Paris d'une protection au titre des dispositions des articles L.621-1 et suivants du Code du patrimoine (Loi du 31 décembre 1913), qu'il s'agisse d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Ces protections instituées par l'Etat portent effet sur les bâtiments eux-mêmes, mais aussi sur une grande partie du territoire couvert par le PLU au titre des périmètres de protection résultant des dispositions de la loi susvisée, à travers les avis émis par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Paris consulté dans le cadre des demandes d'urbanisme.

Ces protections sont à distinguer des protections instituées par la Ville de Paris au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sur lesquelles sont fondées les prescriptions de Bâtiments protégés\*, d'Éléments particuliers protégés\* et de Volumétries à conserver\* établies ci-après.

#### **1°- Bâtiment protégé\*, Élément particulier protégé\* :**

Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (terrains, bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers) que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

L'annexe VI du présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU et précise la localisation et la motivation de la protection, qu'il s'agisse de Bâtiments protégés ou d'Éléments particuliers protégés soumis aux dispositions qui suivent.

Les Bâtiments protégés\* et les Éléments particuliers protégés\* doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du Code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à une trop grande vétusté.

#### **- Bâtiment protégé :**

Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- b - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- c - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

**- Elément particulier protégé :**

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Elément particulier protégé identifié par les documents graphiques du règlement – tel que façade d'immeuble, mur séparatif, mur de soutènement, porche d'immeuble, verrière, devanture, élément de décor – doit être protégé, restauré et mis en valeur ou reconstitué pour être intégré au mieux au nouvel ensemble bâti.

**2°- Volumétrie existante à conserver\* :**

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement prescrivent la conservation de la volumétrie d'immeubles, parties d'immeubles ou ensembles d'immeubles existants.

Cette volumétrie doit être conservée dans ses caractéristiques générales, afin que soit pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain, une séquence homogène en bordure de voie ou, au contraire, une singularité intéressante dans le paysage urbain.

Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques des formes urbaines protégées, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairage des bâtiments existant sur le terrain et sur les terrains voisins.

**UV.11.4 - Dispositions particulières applicables sur le domaine public fluvial :**

Le traitement des accès aux constructions et installations nouvelles, ainsi que l'aménagement de leurs abords, doivent respecter le paysage des berges.

Sur les installations et complexes flottants destinés à rester à quai sont interdits tous signaux ou superstructures dont l'usage ne serait pas directement lié à leur activité normale ou qui porteraient atteinte au caractère du site par leur nature, dimensions, volume ou aspect.

## **Article UV.12 - Aires de stationnement**

### **UV.12.1 - Stationnement des véhicules :**

#### **1°- Dispositions générales :**

Dans les parcs, jardins et espaces verts ouverts au public, le stationnement est interdit.

Toutefois, des aires de stationnement et de livraison peuvent être aménagées dans les bâtiments ou monuments existants ou projetés ou dans leur sous-sol, à condition qu'elles soient strictement nécessaires à leur fonctionnement et ne soient pas ouvertes au public.

Les accès aux aires doivent recevoir un traitement assurant leur bonne intégration dans le site.

Dans les autres espaces situés en zone UV (y compris les cimetières) :

- la réalisation d'aires de stationnement est interdite en sous-sol des espaces libres,
- les aires de stationnement et de livraison de surface ne peuvent être autorisées que si elles sont nécessaires au fonctionnement de constructions ou installations admises dans la zone et situées sur le même terrain et ne sont pas ouvertes au public. Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

#### **2°- Interdiction de création ou d'extension de parcs de stationnement :**

Est interdite toute création de place de stationnement ou extension de parc de stationnement :

- prenant accès (entrée ou sortie) sur une voie indiquée aux documents graphiques du règlement comme voie sur laquelle la création d'accès à un parc de stationnement est interdite,
- projetée sur un terrain ne présentant aucun linéaire sur voie supérieur à 10 mètres,
- comportant des aires pour autocars.

### **UV.12.2 - Stationnement des vélos et poussettes :**

Les emplacements de stationnement des vélos et poussettes doivent recevoir un traitement propre à permettre leur bonne intégration dans le site.

La superficie à réserver au stationnement des vélos et poussettes doit répondre aux besoins des utilisateurs des différents établissements, en fonction de leur nature, de leur fonctionnement et de leur situation géographique. Elle ne doit pas être inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

## **Article UV.13 - Espaces libres\* et plantations**

Afin de préserver le paysage urbain parisien, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions.

## **UV.13.1 - Dispositions générales :**

### **1°- Traitement des espaces libres :**

Le traitement des espaces libres doit favoriser leur perméabilité aux précipitations et l'infiltration sur place des eaux de ruissellement, excepté sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles ou de stabilité du sous-sol un revêtement minéral.

L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager. L'affouillement est également admis dans les projets de construction s'il permet une meilleure insertion des constructions dans le paysage urbain.

Les espaces libres doivent recevoir des plantations de qualité, mises en œuvre conformément aux modalités énoncées à l'article UV.13.2 ci-après, excepté sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles un revêtement minéral.

Les traitements paysagers – végétaux ou minéraux - doivent respecter la composition d'ensemble des espaces concernés.

### **2°- Protection des plantations, replantations :**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

## **UV.13.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations :**

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les arbres à planter doivent respecter les conditions ci-après leur permettant de se développer convenablement :

- a. Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 20 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc. Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

- b. Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 15 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc. Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

- c. Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 10 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.

Dans le cas de plantations sur dalle, les épaisseurs de terre suivantes sont adaptées : environ 2 mètres pour les arbres à grand développement, environ 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, environ 1 mètre pour les arbres à petit développement, environ 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

### **UV.13.3 - Espace boisé classé\*:**

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **UV.13.4 - Espace vert protégé\*:**

La prescription d'Espace vert protégé (E.V.P.) protège, en application des articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'urbanisme, un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Les E.V.P. sont répertoriés en annexe au présent règlement, avec l'indication de leurs superficies réglementaires, totales et par terrain. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du règlement par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.V.P. n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- 1 - Elle restitue sur le terrain la superficie réglementaire d'E.V.P. indiquée en annexe ;
- 2 - Elle ne diminue pas la surface d'E.V.P. en pleine terre ;
- 3 - Elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P. ;
- 4 - Elle maintient ou améliore la qualité de l'E.V.P. et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Notamment, le réaménagement des surfaces existantes d'E.V.P. sur dalle ne doit pas conduire à diminuer l'épaisseur de terre sur la dalle ;

Pour l'application des conditions 1 et 2 :

- certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements). De même, le revêtement de surfaces d'E.V.P. est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés (cours d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.
- même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol, les cours anglaises et les surfaces surplombées par des ouvrages en saillie ne sont pas comptées dans la superficie de l'E.V.P.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des plantations situées dans un E.V.P. ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

### **UV.13.5 - Espace à libérer\* (E.A.L.) :**

Les documents graphiques du règlement délimitent sur des terrains des Espaces à libérer\* (E.A.L.), en application de l'article L.151-10 du Code de l'urbanisme, pour améliorer le paysage urbain local.

La réalisation de travaux de réaménagement d'ensemble sur les terrains concernés est subordonnée à la démolition de la ou des constructions existant sur ces espaces. De ce fait, cette prescription n'est notamment pas imposée en cas de travaux d'entretien ou visant à améliorer l'accessibilité, l'hygiène, l'isolation phonique ou thermique ou la sécurité des constructions.

Après démolition des constructions, l'espace libre doit recevoir un traitement de qualité, à dominante minérale ou végétale selon le caractère de son environnement.

## **Article UV.14 - Règles de densité**

Néant.

## **Article UV.15 – Performances énergétiques et environnementales**

Les dispositions du présent article UV.15 s'appliquent dans toute la zone UV, sous réserve du respect des règles relatives à l'accessibilité, à l'hygiène, à la salubrité et la sécurité publiques. Elles doivent être mises en œuvre en veillant à la bonne insertion du projet dans le bâti existant et à la prise en compte du milieu environnant.

### **UV.15.1 – Gestion des eaux pluviales :**

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Pour toute construction nouvelle ou restructuration de bâtiments existants, des prescriptions tenant compte des capacités d'absorption et d'évacuation des eaux pluviales peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques et de l'occupation du sous-sol, des

caractéristiques constructives et de la vulnérabilité des bâtiments existants conservés sur le terrain ou contigus au terrain, ainsi que des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau satisfaisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau utilisant des techniques alternatives de maîtrise des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs favorisant la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

### **UV.15.2 – Collecte des déchets :**

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

Les dispositions des deux alinéas précédents s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

### **UV.15.3 – Performances énergétiques et environnementales des constructions :**

Les performances énergétiques et environnementales des constructions doivent permettre d'atteindre, à l'échelle du territoire parisien, les objectifs fixés par le Plan climat-énergie territorial de Paris pour les années 2050 et 2020, dans sa rédaction adoptée par le Conseil de Paris le 11 décembre 2012 :

- 75 % de réduction des émissions des gaz à effet de serre (GES) en 2050 par rapport à 2004 ;
- 25 % de réduction des émissions de GES en 2020 par rapport à 2004 ;
- 25 % de réduction des consommations énergétiques en 2020 par rapport à 2004 ;
- 25 % d'énergies renouvelables ou de récupération (EnR<sup>2</sup>) dans la consommation énergétique en 2020.

#### **UV.15.3.1 - Constructions existantes :**

Les dispositions des § 1° et 2° ci-après s'appliquent en cas de réhabilitation, modification ou surélévation de constructions existantes.



### **1° Caractéristiques thermiques et énergétiques :**

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion dans l'environnement. Ils peuvent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable.

L'isolation thermique des murs pignons est recommandée chaque fois qu'elle est possible.

### **2° Matériaux :**

L'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés\* doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

### **UV.15.3.2 – Constructions nouvelles :**

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO<sub>2</sub> aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

### **1° Caractéristiques thermiques et énergétiques :**

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion dans l'environnement ou d'architecture, tout projet doit comprendre des dispositifs d'économie d'énergie. Ils peuvent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable.

### **2° Matériaux :**

L'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés\* doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.





# ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE



## **Caractère de la zone naturelle et forestière (N)**

La zone naturelle et forestière N s'applique au bois de Boulogne et au bois de Vincennes.

Ce classement a pour objet d'assurer une protection forte aux deux espaces boisés majeurs de Paris, que les lois du 8 juillet 1852 et du 24 juillet 1860 ont respectivement remis à la Ville de Paris pour un usage de promenade publique, en les exonérant du régime forestier, et qui constituent des sites classés.

La zone N protège les deux bois pour le rôle qu'ils jouent dans la préservation des équilibres écologiques et pour l'intérêt qu'ils présentent par leur histoire, leur étendue, la valeur esthétique de leurs paysages et leur fonction récréative et de détente au service des Franciliens.

La réglementation applicable à ces espaces vise à :

- préserver leurs milieux naturels, protéger et mettre en valeur leurs paysages, en préservant ou améliorant les équilibres écologiques ainsi que le caractère et la qualité des espaces boisés,
- réaffirmer leur vocation de promenade et d'espaces de loisirs de plein air, en rendant accessibles aux citoyens des lieux de détente et de convivialité, des activités récréatives, culturelles et des lieux de restauration.

En application des articles L.151-13 et R.123-8 du Code de l'urbanisme, la zone N comporte, dans les deux bois, des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées\* (STCAL) délimités par les documents graphiques du règlement, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous certaines conditions.





## Article N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations, ainsi que les travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont soumis aux interdictions suivantes :

- a - toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N.2 ;
- b - dans la zone verte définie par le Plan de prévention du risque inondation (P.P.R.I.) du département de Paris approuvé par arrêté préfectoral du 15 juillet 2003, reportée sur le plan des secteurs de risques figurant dans l'atlas général, toute imperméabilisation supplémentaire du sol.

## Article N.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont soumis aux conditions et restrictions suivantes.

### N.2.1 - Dispositions générales applicables dans toute la zone :

- a - Dans les zones de risque délimitées par le Plan de prévention du risque d'inondation (P.P.R.I.) du Département de Paris, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux prescriptions réglementaires énoncées par ledit document (Voir, dans les annexes du PLU, les plans et listes des servitudes d'utilité publique, § IV, B : servitudes relatives à la sécurité publique).
- b - Dans les zones d'anciennes carrières souterraines et dans les zones comportant des poches de gypse antéludien, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées aux conditions spéciales imposées par l'Inspection générale des carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement (Voir plan délimitant ces zones dans les annexes du PLU, servitudes d'utilité publique, § IV, B : servitudes relatives à la sécurité publique).
- c - Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques du règlement comme Bâtiment protégé\*, Élément particulier protégé\* ou Espace à libérer\*, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques, énoncées aux articles N.11.2 et N.13.4 ci-après.
- d - L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage n'est admis que sur les terrains autorisés ou pour l'accueil des gens du voyage.
- e - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sont admis, sous réserve de leur intégration dans le site.
- f - Les installations et usages du sol relevant de l'agriculture urbaine sont admis sous

réserve de leur compatibilité avec le caractère de la zone.

- g - Les installations temporaires permettant l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux plantations existantes.
- h - Les changements de destinations sont admis à condition que la destination projetée soit compatible avec le caractère de la zone.
- i - La modification des bâtiments existants est admise, y compris si elle augmente leur surface de plancher, à condition qu'elle soit conforme aux dispositions des articles N.9 et N.10.
- j - En cas de destruction d'un bâtiment par sinistre, sa reconstruction est admise avec une emprise et un volume au plus égaux à l'existant avant sinistre, sous réserve qu'elle soit conforme au caractère de la zone ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou soit nécessaire à la gestion des bois.

### **N.2.2 - Dispositions applicables hors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées\* :**

Outre les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N.2.1 ci-avant, ne sont admises que :

- la rénovation et la modernisation de constructions, installations et ouvrages existants ;
- les clôtures.

### **N.2.3 - Dispositions applicables dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées\* :**

Outre les occupations et utilisations des sols mentionnées à l'article N.2.1 ci-avant, sont admis :

- a - les constructions, installations et ouvrages liés à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone, et notamment des activités de promenade, détente et convivialité, loisirs de plein air, animation, restauration, des activités récréatives et culturelles ;
- b - les locaux d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
- c - les clôtures.

Les constructions destinées à l'exercice d'activités temporaires, et notamment saisonnières, doivent être conçues, sauf impossibilité technique, de manière à pouvoir être démontées hors périodes d'activités.

### **Article N.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

La création d'accès des véhicules n'est en principe pas admise. Elle peut toutefois être autorisée, ainsi que la modification d'accès existant, si elle s'avère indispensable, notamment pour assurer la sécurité des usagers.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

### **Article N.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Néant.

### **Article N.5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

### **Article N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies\***

#### **1°- Dispositions générales :**

Toute construction nouvelle ou extension de construction existante doit être implantée, en élévation et en sous-sol, en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement ou de la limite de fait de la voie.

Toutefois, ce retrait n'est pas exigé dans les cas suivants :

- a. extension ou modification d'une construction existante non conforme à la disposition précédente ; ces travaux ne doivent pas diminuer la distance de la construction à l'alignement ou la limite de fait de la voie ;
- b. travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions existantes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité ;
- c. travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions existantes ;
- d. constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et installations temporaires visées à l'article N.2.1, si des impératifs techniques ou de fonctionnement

interdisent leur implantation en retrait ;

- e. travaux de clôture ;
- f. construction projetée sur un linéaire de voie portant aux documents graphiques du PLU l'indication « implantation sans retrait imposé ».

Les dispositions du présent article N.6 s'appliquent sans préjudice des mesures de protection applicables aux Espaces boisés classés\* conformément aux articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **2°- Dispositions applicables hors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées\* :**

Les travaux projetés sur une construction existante ne doivent pas modifier son implantation, sauf s'ils diminuent son emprise au sol, s'ils visent exclusivement à assurer sa conformité avec les normes d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, ou s'il visent à améliorer sa performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable.

## **3°- Dispositions applicables dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées\* :**

Dans ces secteurs s'appliquent les dispositions générales énoncées au § 1° ci-dessus.

# **Article N.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

## **1°- Dispositions générales :**

Les dispositions du présent article N.7 réglementent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des terrains et occupations domaniales.

Toute construction nouvelle ou extension de construction existante doit être implantée, en élévation et en sous-sol, en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

Toutefois, ce retrait n'est pas exigé dans les cas suivants :

- a. extensions ou modifications de constructions existantes non conformes à la disposition précédente ; ces travaux ne doivent pas diminuer la distance de la construction à la limite séparative ;
- b. travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions existantes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité ;
- c. travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions existantes ;
- d. constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et installations temporaires visées à l'article N.2.1, si des impératifs techniques ou de fonctionnement interdisent leur implantation en retrait ;

- e. travaux de clôture ;
- f. constructions projetées sur les linéaires des limites séparatives portant aux documents graphiques du PLU l'indication « implantation sans retrait imposé ».

Les dispositions du présent article N.7 s'appliquent sans préjudice des mesures de protection applicables aux Espaces boisés classés\* conformément aux articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **2°- Dispositions applicables hors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées\* :**

Les travaux projetés sur une construction existante ne doivent pas modifier son implantation, sauf s'ils diminuent son emprise au sol, s'ils visent exclusivement à assurer sa conformité avec les normes d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, ou s'il visent à améliorer sa performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable.

### **3°- Dispositions applicables dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées\* :**

Dans ces secteurs s'appliquent les dispositions générales énoncées au § 1° ci-dessus.

## **Article N.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

L'implantation des constructions, installations et ouvrages doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.

Elle doit se conformer, le cas échéant, aux prescriptions indiquées sur les documents graphiques du règlement.

## **Article N.9 - Emprise au sol\* des constructions**

### **N.9.1 - Dispositions applicables hors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées\* :**

L'emprise au sol\* d'une construction existante ne peut être augmentée, excepté pour des travaux limités visant à la mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

### **N.9.2 - Dispositions applicables dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées\* :**

Dans un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées\* (STCAL), l'emprise au sol des constructions\* existant à la date d'approbation du PLU ne doit pas être augmentée de plus de 3%.

Dans les STCAL mentionnés dans le tableau ci-après, ce pourcentage est remplacé par la valeur en m<sup>2</sup> :

- de l'emprise au sol des constructions\* maximale admise (STCAL N° B-2, B-3, V-4, V-5 et V-6),
- de l'augmentation maximale de l'emprise au sol des constructions\* existant à la date d'approbation du PLU (STCAL N° B-1, B-4, B-5, V-1, V-2 et V-3).

Localisation du STCAL	N° du STCAL aux documents graphiques du règlement	Emprise au sol maximale admise	Augmentation maximale de l'emprise au sol admise
<b>Bois de Boulogne</b>			
Champ d'entraînement, Route du Champ d'entraînement	B-1		2 200 m <sup>2</sup>
Emprise de l'emplacement réservé GV16-1, Route des Tribunes	B-2	1 300 m <sup>2</sup>	
Relais du Bois de Boulogne	B-3	600 m <sup>2</sup>	
Station de pompage en Seine (Nord), Allée du Bord de l'eau	B-4		150 m <sup>2</sup>
Station de pompage en Seine (Sud), Allée du Bord de l'eau	B-5		150 m <sup>2</sup>
<b>Bois de Vincennes</b>			
Plaine de la Faluère, Route royale de Beauté	V-1		250 m <sup>2</sup>
Stade Pershing, Route du Bosquet Mortemart	V-2		600 m <sup>2</sup>
Plaine de la Belle Etoile, Route de la Faluère	V-3		800 m <sup>2</sup>
Emprise de l'emplacement réservé GV12-1	V-4	1 300 m <sup>2</sup>	
I.N.S.E.P., 11 avenue du Tremblay	V-5	8 000 m <sup>2</sup>	
I.N.S.E.P., 11 avenue du Tremblay	V-6	650 m <sup>2</sup>	

## Article N.10 - Hauteur maximale des constructions

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

### **N.10.1 - Dispositions applicables hors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées\* :**

La hauteur des constructions existantes ne peut être augmentée.

Toutefois, une augmentation limitée de leur hauteur peut être admise si elle résulte de travaux visant à les mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

### **N.10.2 - Dispositions applicables dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées\* :**

Les constructions nouvelles ne doivent pas comporter plus d'un rez-de-chaussée et un étage.

Toutefois :

- Il peut être admis de réaliser des planchers partiels à l'intérieur de ces niveaux, sous forme de mezzanines ou de gradins, dans la limite de 1/3 de l'emprise au sol\* des constructions.
- La reconstruction de bâtiments existants est admise, quel que soit le nombre de niveaux résultant des travaux, à condition que la hauteur initiale desdits bâtiments ne soit pas augmentée.

La modification des bâtiments existants est admise, quel que soit le nombre de niveaux résultant des travaux, à condition que la hauteur initiale desdits bâtiments ne soit pas augmentée. Toutefois, une augmentation limitée de cette hauteur peut être admise si elle résulte de travaux visant à les mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

## **Article N.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des immeubles et éléments de paysage**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

### **N.11.1 - Dispositions générales :**

Les constructions, installations et ouvrages doivent participer à la mise en valeur du milieu naturel, des sites, paysages ou compositions paysagères de la zone et ne pas porter atteinte au caractère à dominante végétale des bois hors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées\*.

Notamment :

- Les travaux sur les constructions existantes doivent en améliorer l'aspect ;



- Les extensions de constructions existantes admises dans les Secteurs de taille et de capacité limitées\* doivent être traitées en accord avec ces constructions.

L'utilisation de matériaux naturels et recyclables doit être privilégiée.

Le mobilier urbain, les clôtures et les éléments accessoires des constructions doivent s'intégrer dans le site, notamment par leur nombre, leur situation et leur matériau.

La conception des clôtures doit prendre en compte la continuité biologique à assurer avec les terrains voisins. Les clôtures doivent assurer la libre perception des espaces libres et des espaces verts.

### **N.11.2 - Bâtiment protégé\*, Élément particulier protégé\* :**

Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que les éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou du site, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage.

L'annexe VI du tome 2 du présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU et précise la localisation et la motivation de la protection, qu'il s'agisse de Bâtiments protégés ou d'Éléments particuliers protégés soumis aux dispositions qui suivent.

Les Bâtiments protégés\* et les Eléments particuliers protégés\* doivent être conservés et restaurés dans les conditions énoncées ci-après. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du Code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

#### **1°- Bâtiment protégé\* :**

Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- b - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- c - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales et au caractère du site.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

## **2°- Élément particulier protégé\* :**

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Élément particulier protégé identifié par les documents graphiques du règlement – tel que façade d'immeuble, mur séparatif, mur de soutènement, porche, verrière, élément de décor – doit être protégé, restauré et mis en valeur ou reconstitué pour être intégré au mieux au nouvel ensemble bâti.

## **Article N.12 - Aires de stationnement**

### **N.12.1 - Stationnement des véhicules à moteur :**

La réalisation d'aires de stationnement en sous-sol est interdite.

Les aires de stationnement de surface ne sont autorisées que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement de constructions, installations ou ouvrages admis dans la zone.

Ces aires, ainsi que leurs accès, doivent recevoir un traitement de surface paysager et végétalisé assurant leur insertion dans le milieu naturel et le site, et limitant au maximum l'imperméabilisation du sol.

### **N.12.2 - Stationnement des vélos et poussettes :**

Des aires de stationnement des vélos et poussettes doivent être réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins des constructions et installations situées dans la zone. Elles doivent recevoir un traitement propre à permettre leur bonne intégration dans le milieu naturel et le site.

## **Article N.13 - Espaces libres\*, plantations et aires de jeux et de loisirs**

### **N.13.1 - Dispositions générales :**

#### **1°- Dispositions applicables hors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées\* :**

Sans objet.

#### **2°- Dispositions applicables dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées\* :**

Le traitement des espaces libres doit privilégier la perméabilité aux précipitations et favoriser l'infiltration sur place des eaux de ruissellement. Il doit mettre en valeur le caractère boisé des espaces de la zone.

Les espaces libres doivent recevoir un traitement végétal en accord avec le milieu

naturel, le site, ses paysages naturels ou ses compositions paysagères, et privilégiant la plantation d'arbres à grand développement.

Les plantations d'arbres doivent respecter les modalités énoncées à l'article N.13.2 ci-après.

Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf dans les cas suivants :

- sujets dangereux ou déficients, plantations trop denses pour se développer harmonieusement,
- abattages nécessités par des travaux admis à l'article N.2.3.

Dans les deux cas, de nouvelles plantations doivent être réalisées, en tenant compte du caractère des lieux, de la fonction des espaces concernés et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

### **N.13.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations :**

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les arbres à planter doivent respecter les conditions ci-après leur permettant de se développer convenablement :

- a. Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 20 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc. Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

- b. Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 15 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc. Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

- c. Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 10 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.

Dans le cas de plantations sur dalle, les épaisseurs de terre suivantes sont adaptées : environ 2 mètres pour les arbres à grand développement, environ 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, environ 1 mètre pour les arbres à petit développement, environ 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche

drainante.

### **N.13.3 - Espace boisé classé\* :**

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **N.13.4 - Espace à libérer\* (E.A.L.) :**

Les documents graphiques du règlement délimitent sur des terrains des Espaces à libérer (E.A.L.), en application de l'article L.151-10 du Code de l'urbanisme, pour améliorer le paysage local.

La réalisation de travaux de réaménagement d'ensemble sur les terrains concernés est subordonnée à la démolition de la ou des constructions existant sur ces espaces. De ce fait, cette prescription n'est notamment pas imposée en cas de travaux d'entretien ou visant à améliorer l'accessibilité, l'hygiène, l'isolation phonique ou thermique ou la sécurité des constructions.

Après démolition des constructions, l'espace libre doit recevoir un traitement de qualité.

## **Article N.14 - Règles de densité**

Néant.

## **Article N.15 – Performances énergétiques et environnementales**

Les dispositions du présent article N.15 s'appliquent dans toute la zone N, sous réserve du respect des règles relatives à l'accessibilité, à l'hygiène, à la salubrité et la sécurité publiques. Elles doivent être mises en œuvre en veillant à la bonne insertion du projet dans le milieu environnant.

### **N.15.1 – Gestion des eaux pluviales :**

Pour toute construction nouvelle ou restructuration de bâtiments existants, des prescriptions tenant compte des capacités d'absorption et d'évacuation des eaux pluviales peuvent être imposées pour limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement. Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques et de l'occupation du sous-sol, des caractéristiques constructives et de la vulnérabilité des bâtiments existants conservés sur le terrain ou contigus au terrain, ainsi que des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau satisfaisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau utilisant des techniques alternatives de maîtrise des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs favorisant la rétention des eaux pluviales, au sol par

la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

## **N.15.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions :**

Les performances énergétiques et environnementales des constructions doivent permettre d'atteindre, à l'échelle du territoire parisien, les objectifs fixés par le Plan climat-énergie territorial de Paris pour les années 2050 et 2020, dans sa rédaction adoptée par le Conseil de Paris le 11 décembre 2012 :

- 75 % de réduction des émissions des gaz à effet de serre (GES) en 2050 par rapport à 2004 ;
- 25 % de réduction des émissions de GES en 2020 par rapport à 2004 ;
- 25 % de réduction des consommations énergétiques en 2020 par rapport à 2004 ;
- 25 % d'énergies renouvelables ou de récupération (EnR<sup>2</sup>) dans la consommation énergétique en 2020.

### **N.15.2.1 Constructions existantes :**

Les dispositions des § 1° et 2° ci-après s'appliquent en cas de réhabilitation ou modification de constructions existantes.

#### **1° Caractéristiques thermiques et énergétiques :**

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le milieu environnant. Ils peuvent être complétés par des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

L'isolation thermique des murs pignons est recommandée chaque fois qu'elle est possible.

#### **2° Matériaux :**

L'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés\* doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

### **N.15.2.2 – Constructions nouvelles :**

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO<sub>2</sub> aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de

récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

### **1° Caractéristiques thermiques et énergétiques :**

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion dans le milieu environnant, tout projet doit comprendre des dispositifs d'économie d'énergie. Ils peuvent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable.

### **2° Matériaux :**

L'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés\* doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.







# FIGURES



# PRINCIPE D'IMPLANTATION DES BANDES E et Z en bordure des voies ou espaces publics

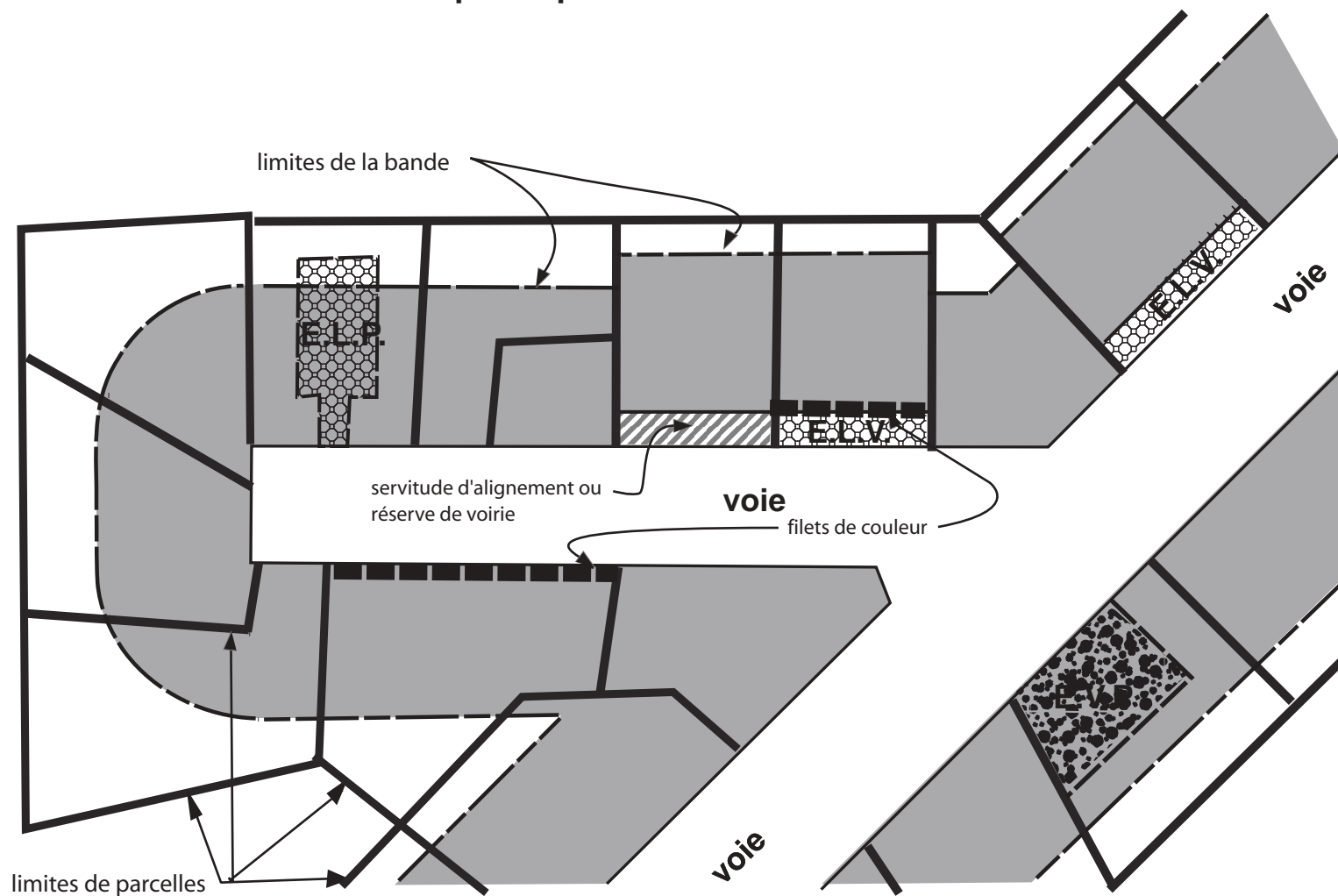
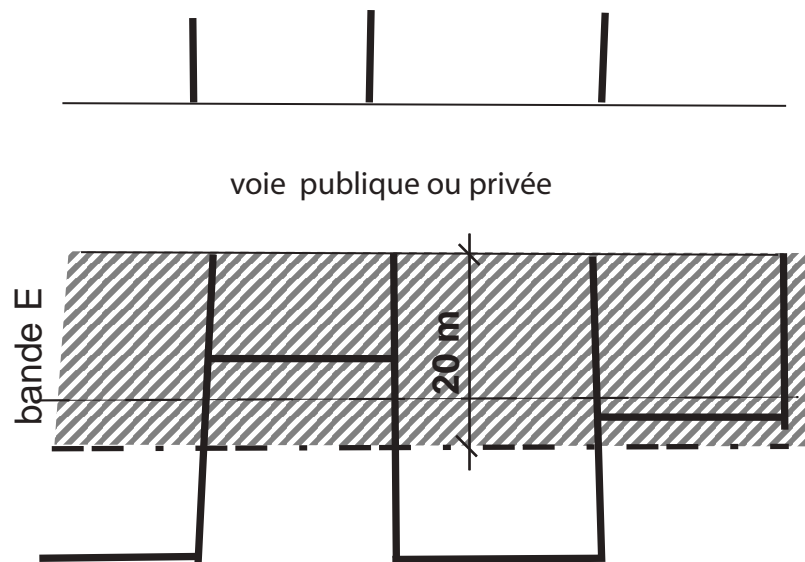


figure 1

## DETERMINATION DE LA BANDE E ET DE LA BANDE Z



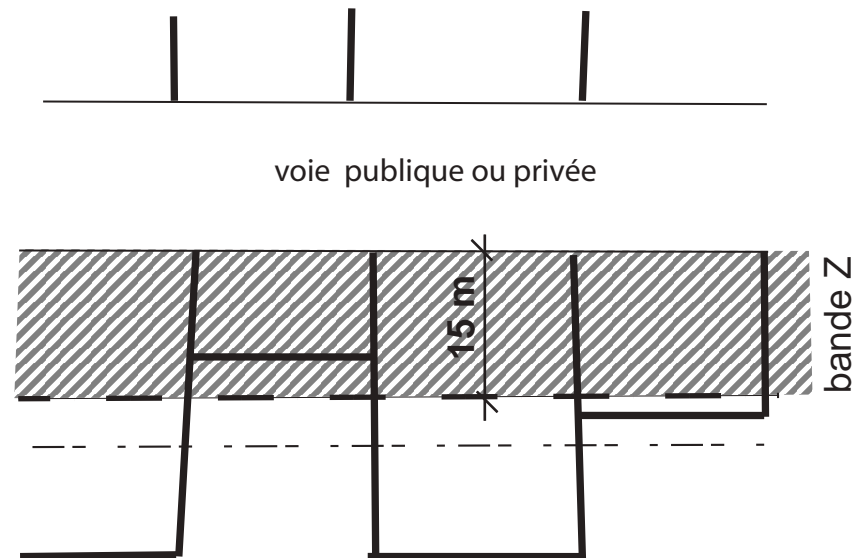
voie publique ou privée

bande E

20 m

**BANDE E**

Articles 7 et 10



voie publique ou privée

bande Z

15 m

**BANDE Z**

Article 13

figure 2

# DETERMINATION DU PROSPECT SUR VOIE

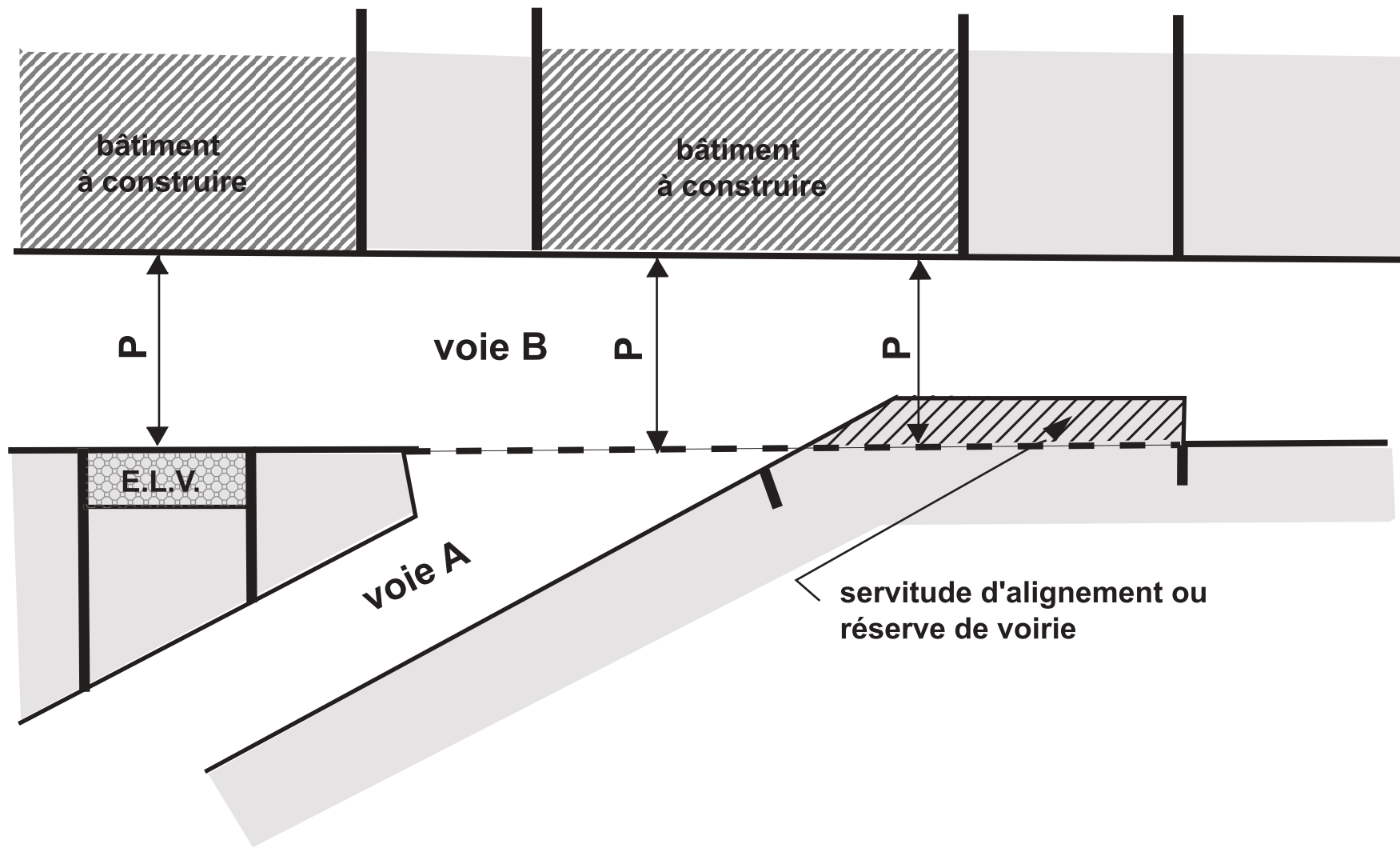
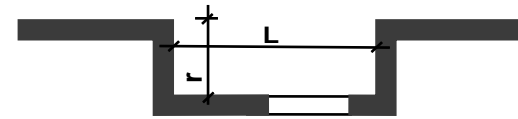
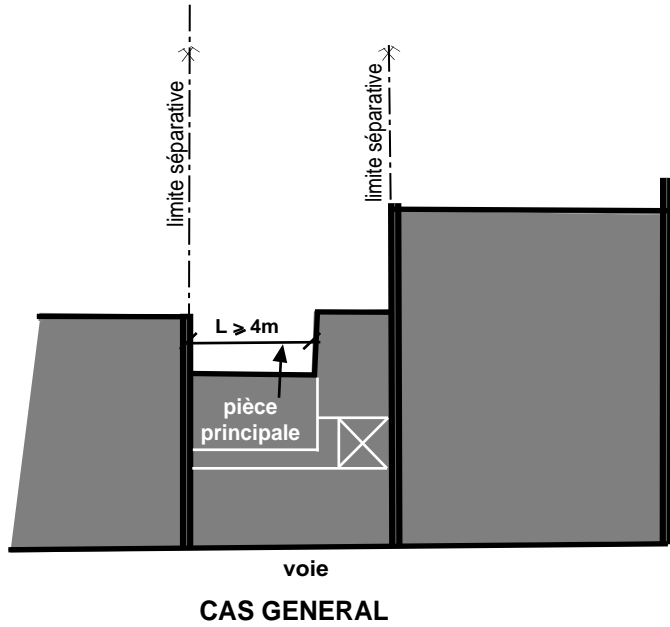


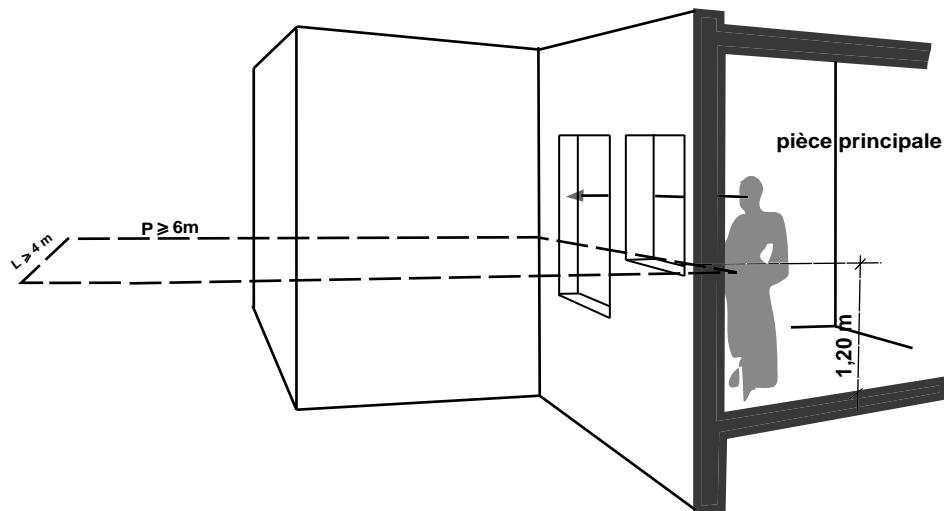
figure 3

# LARGEUR DE VUE ET PROSPECT



si  $L < 4 \text{ m}$   
 $r \leq \frac{L}{2}$

CAS PARTICULIER AVEC REDAN



SURFACE DEVANT RESTER DEGAGEE DEVANT UNE BAIE D'UNE PIECE PRINCIPALE

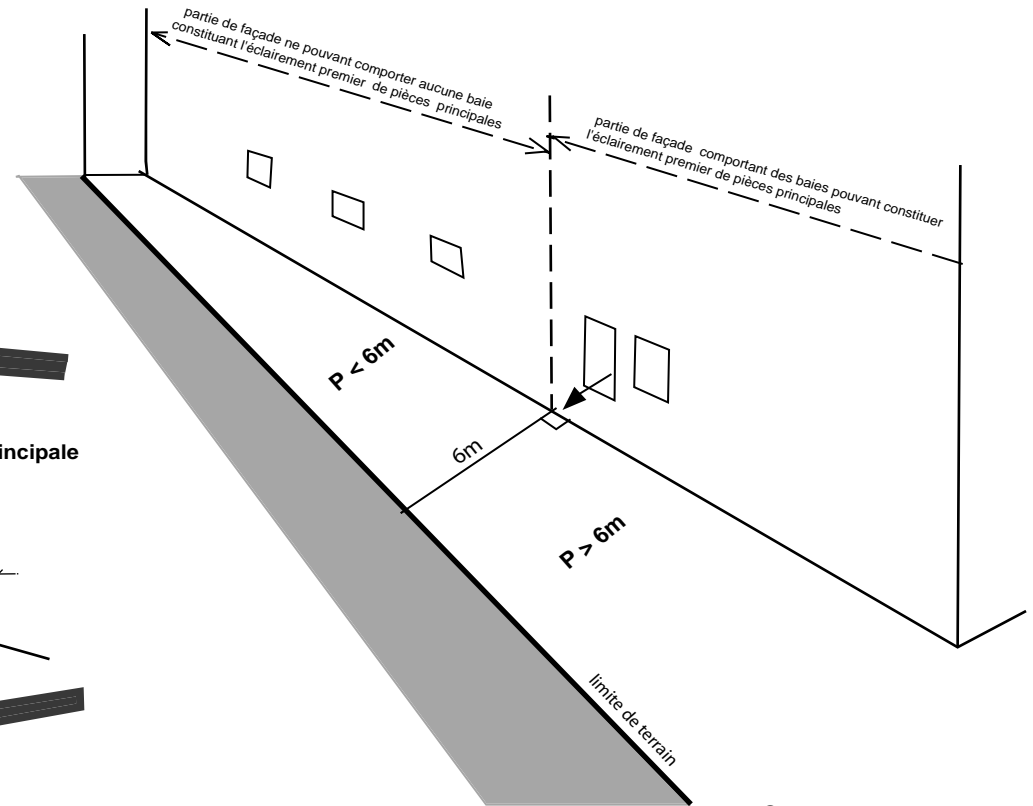


figure 4

**GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE D'UNE VOIE DE LARGEUR  
INFERIEURE A 8 m NON BORDEE PAR UN FILET DE COULEUR**

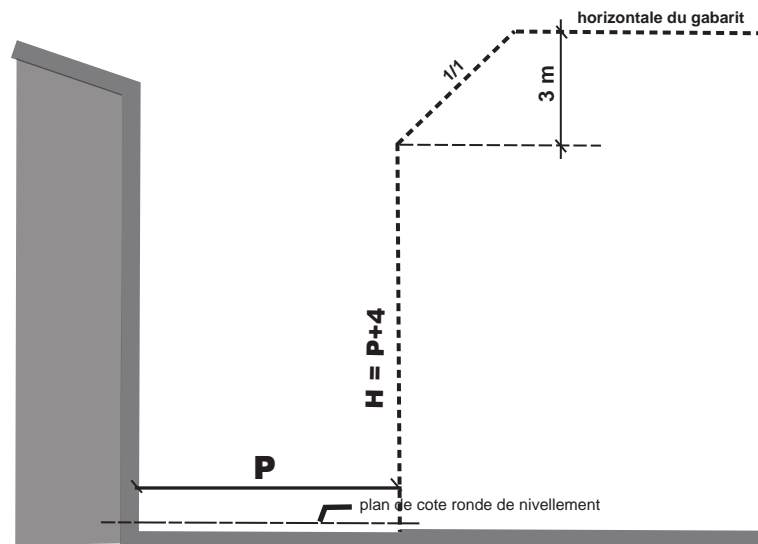


figure 5

**GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE D'UNE VOIE DE LARGEUR  
EGALE OU SUPERIEURE A 8 m ET INFERIEURE A 12 m  
NON BORDEE PAR UN FILET DE COULEUR**

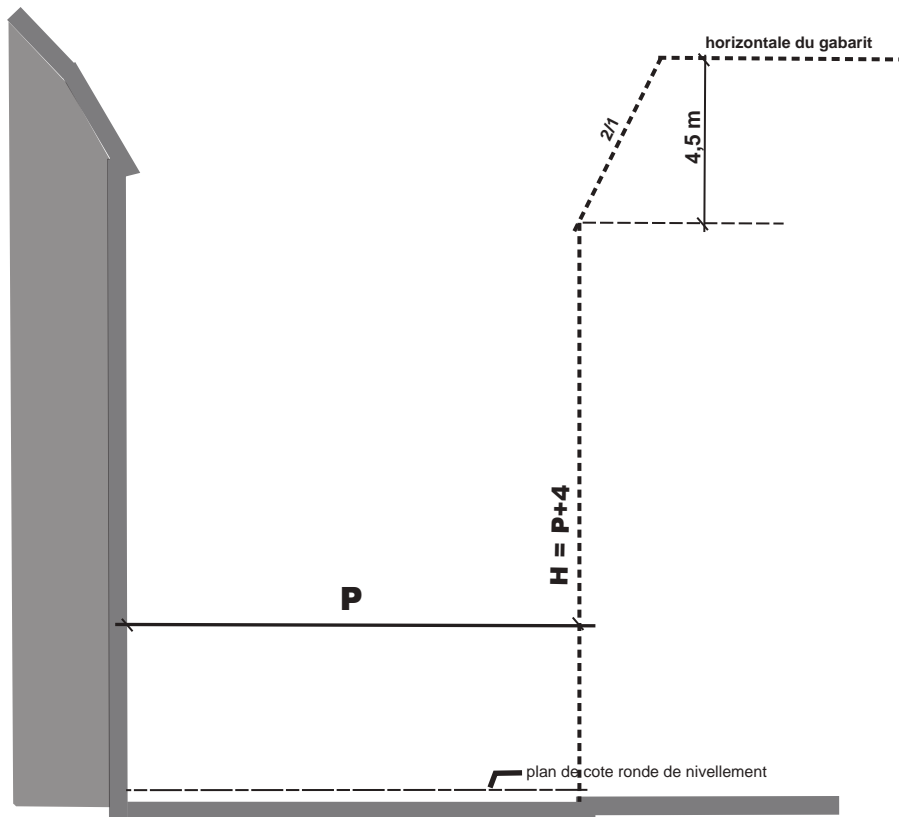


figure 6



**GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE D'UNE VOIE DE LARGEUR  
EGALE OU SUPERIEURE A 12 m ET INFERIEURE A 20 m  
NON BORDEE PAR UN FILET DE COULEUR**

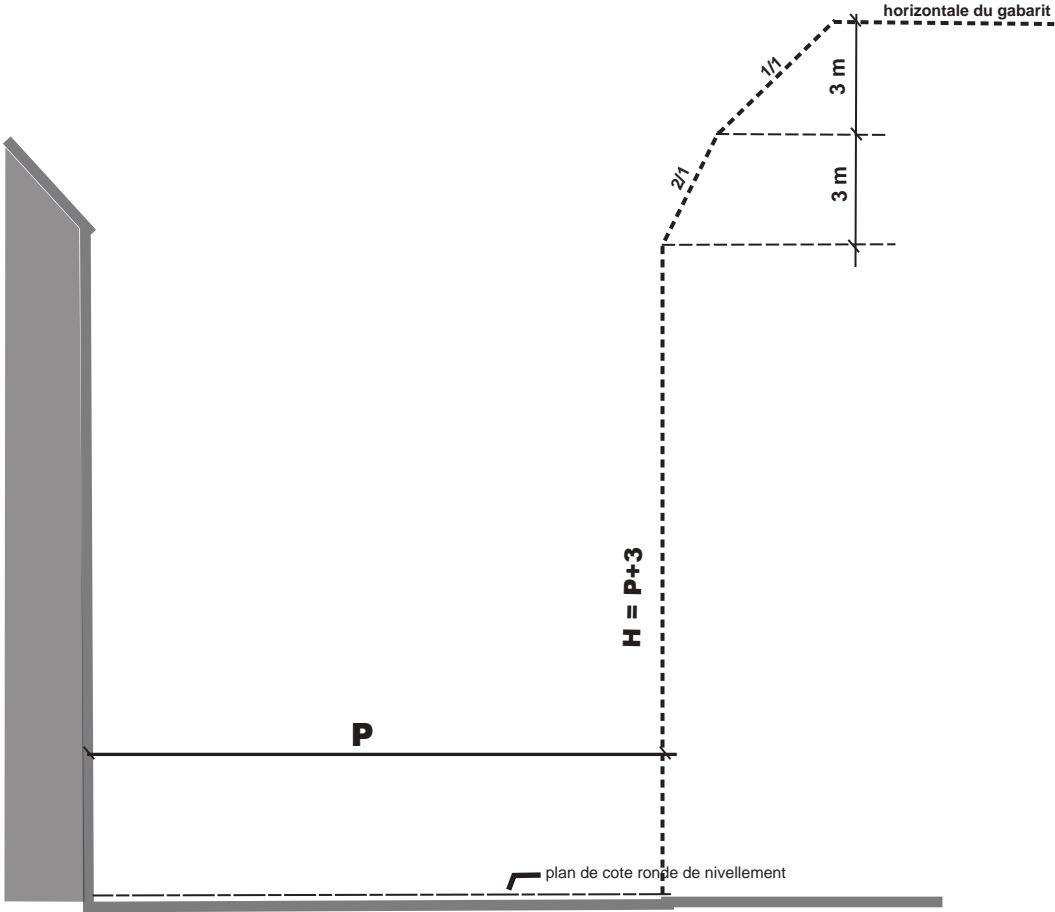


figure 7

**GABARIT-ENVELOPPE APPLICABLE EN BORDURE DE TOUTES LES VOIES NON BORDEES  
PAR UN FILET DE COULEUR DANS LA ZONE UGSU**

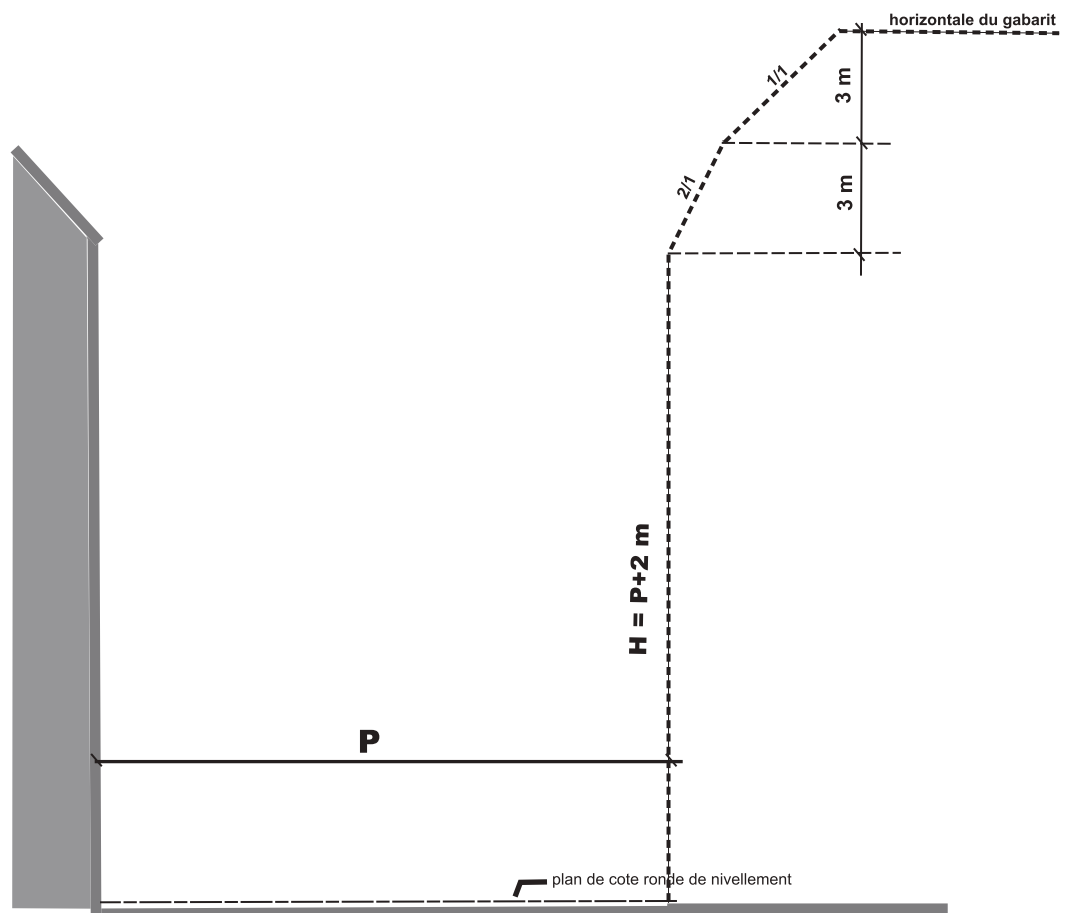


figure 7 bis

**GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE D'UNE VOIE DE LARGEUR EGALE  
OU SUPERIEURE A 20 m NON BORDEE PAR UN FILET DE COULEUR**

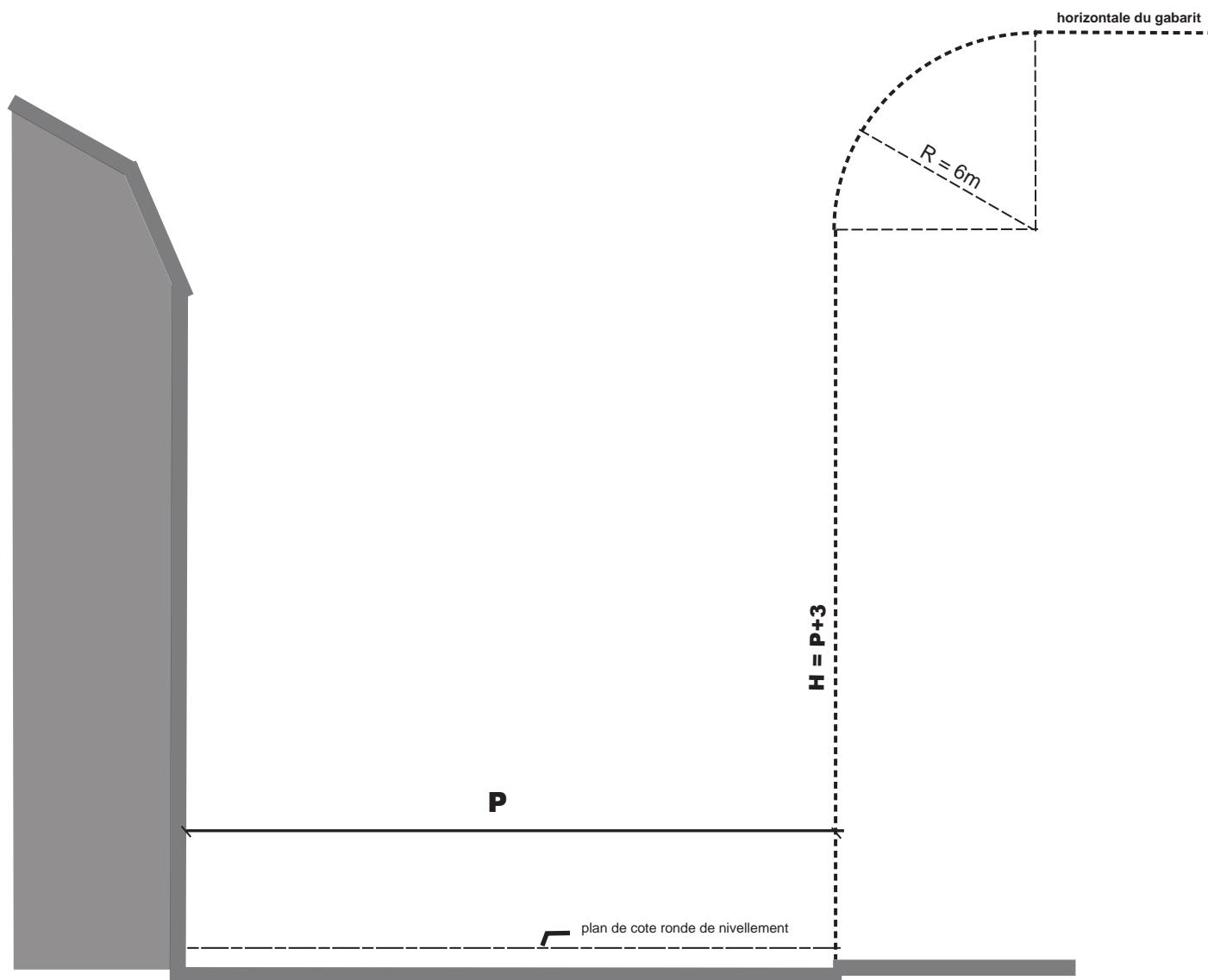
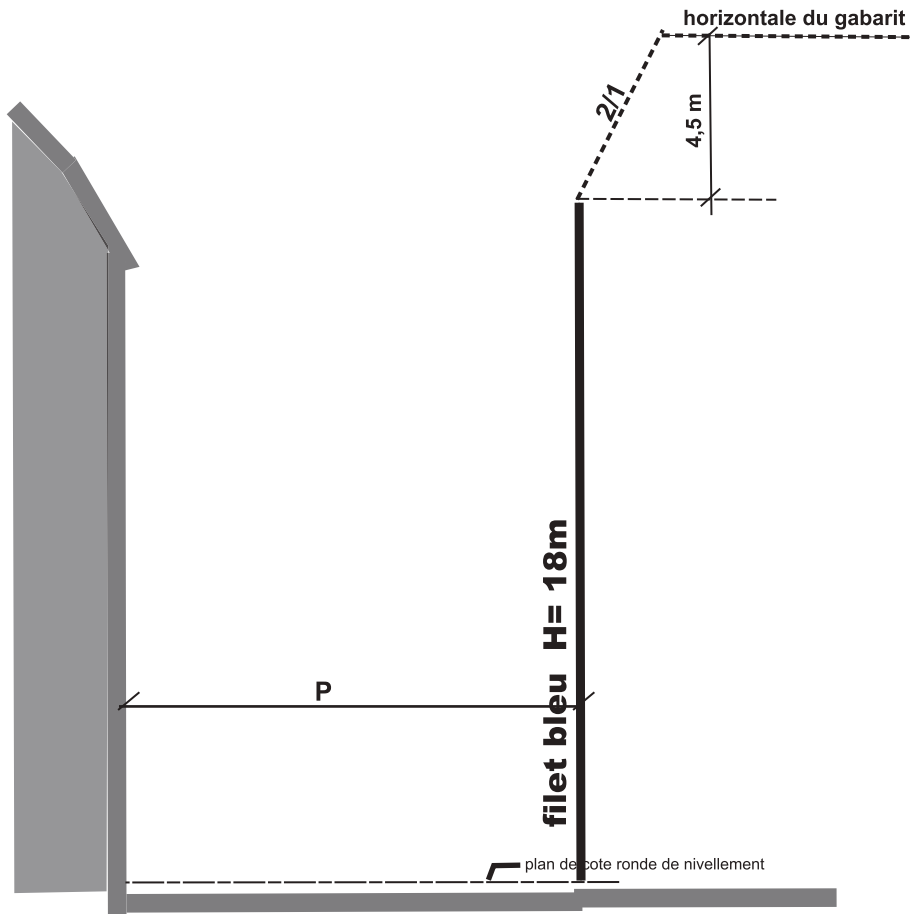
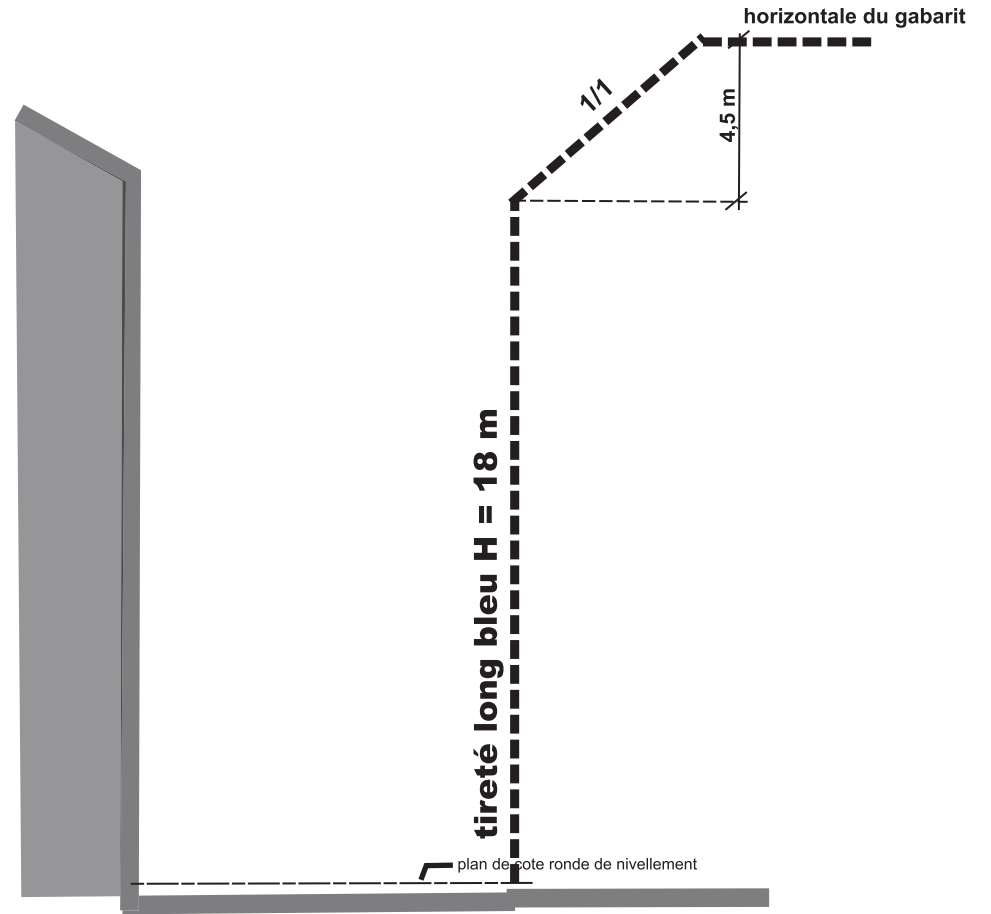


figure 8

## GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE D'UNE VOIE BORDÉE PAR UN FILET DE COULEUR (filet bleu)

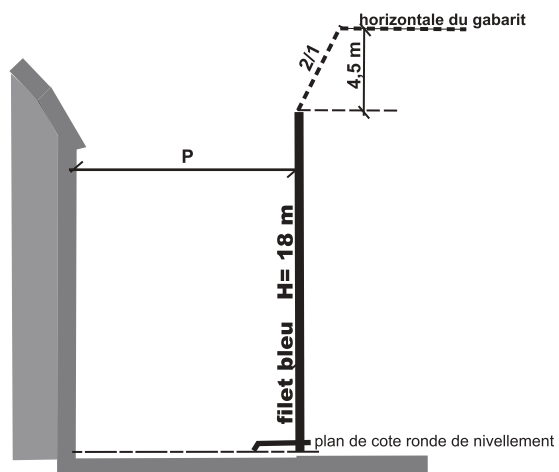


**VOIE BORDÉE PAR UN FILET DE COULEUR CONTINU**  
la forme de la partie supérieure du gabarit-enveloppe est déterminée par le prospect



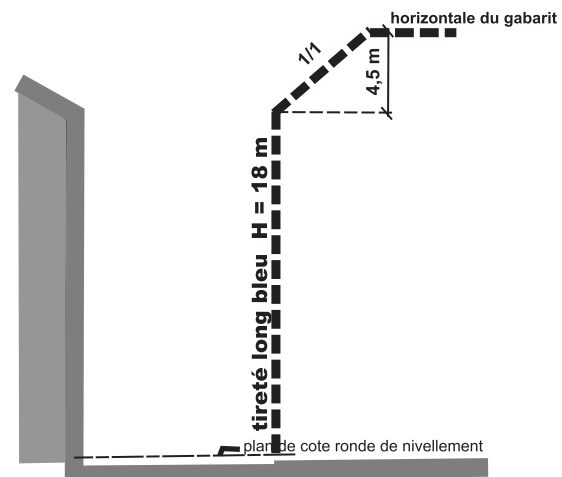
**VOIE BORDÉE PAR UN TIRETÉ OU POINTILLÉ DE COULEUR**  
la forme de la partie supérieure du gabarit-enveloppe est déterminée par la légende

# EXEMPLES DE GABARITS-ENVELOPPES EN BORDURE DE VOIE SELON LA NATURE DU FILET DE COULEUR (filet bleu)



**FILET DE COULEUR CONTINU**

la forme de la partie supérieure du gabarit-enveloppe est déterminée par le prospect sur voie



**TIRÉTÉ OU POINTILLÉ DE COULEUR**

la forme de la partie supérieure du gabarit-enveloppe est déterminée par la légende

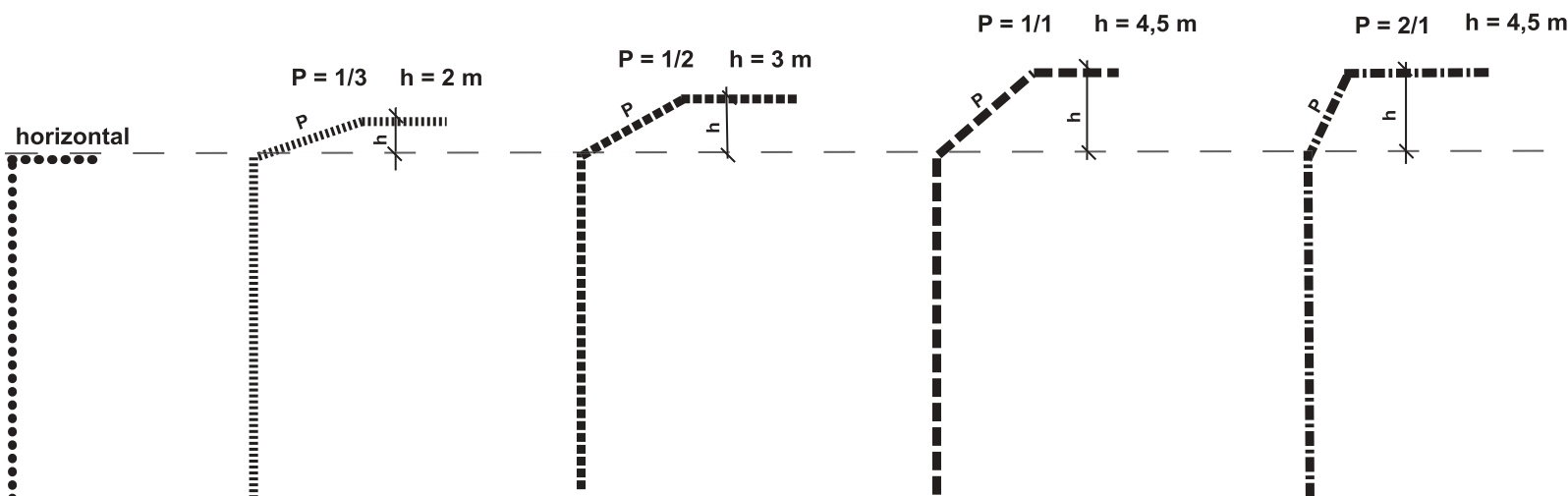
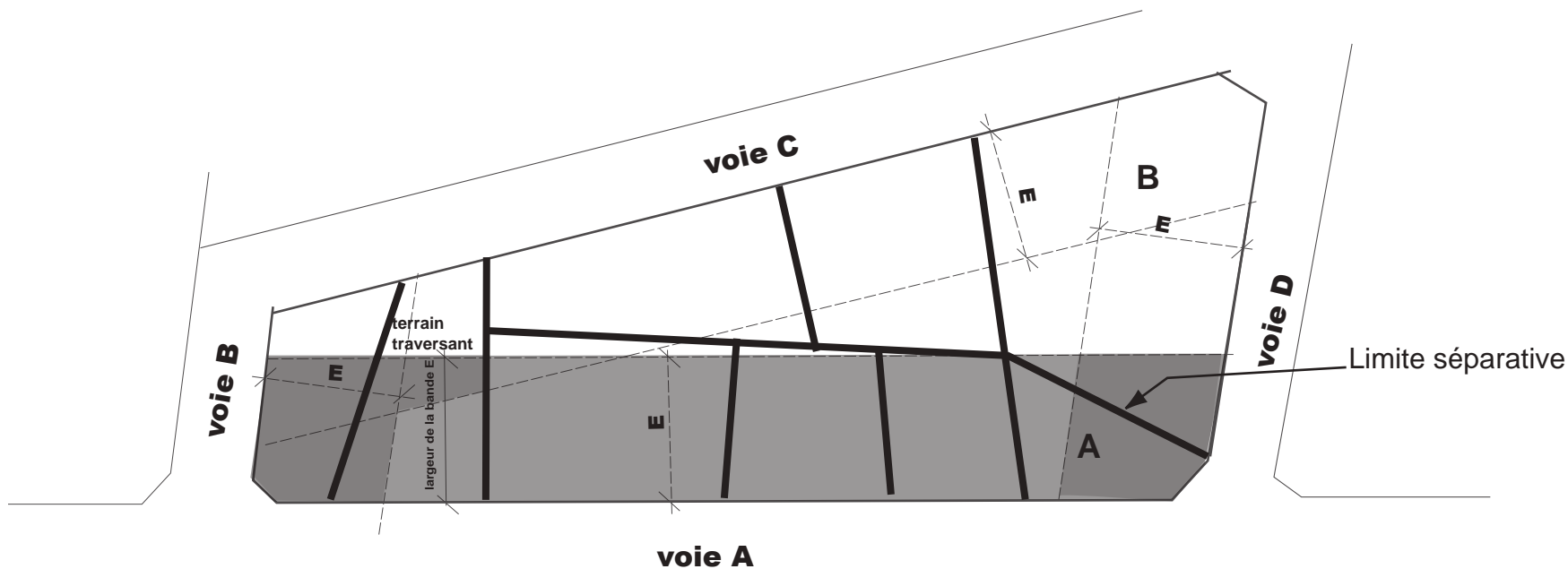


figure 10

# GABARIT-ENVELOPPE APPLICABLE SUR LES TERRAINS SITUÉS A L'ANGLE DES DEUX VOIES ET SUR LES TERRAINS TRAVERSANTS



parties de terrains sur lesquelles peut être appliqué le gabarit-enveloppe défini sur la voie A (filet de couleur ou largeur de voie) plus élevé que ceux définis sur les voies B, C, D.

Le gabarit sur la voie A est partiellement applicable sur la voie D bien que le terrain B ne soit pas situé à l'angle des deux voies

figure 11

# GABARIT-ENVELOPPE EN LIMITE SEPARATIVE immeuble voisin implanté sur la limite séparative

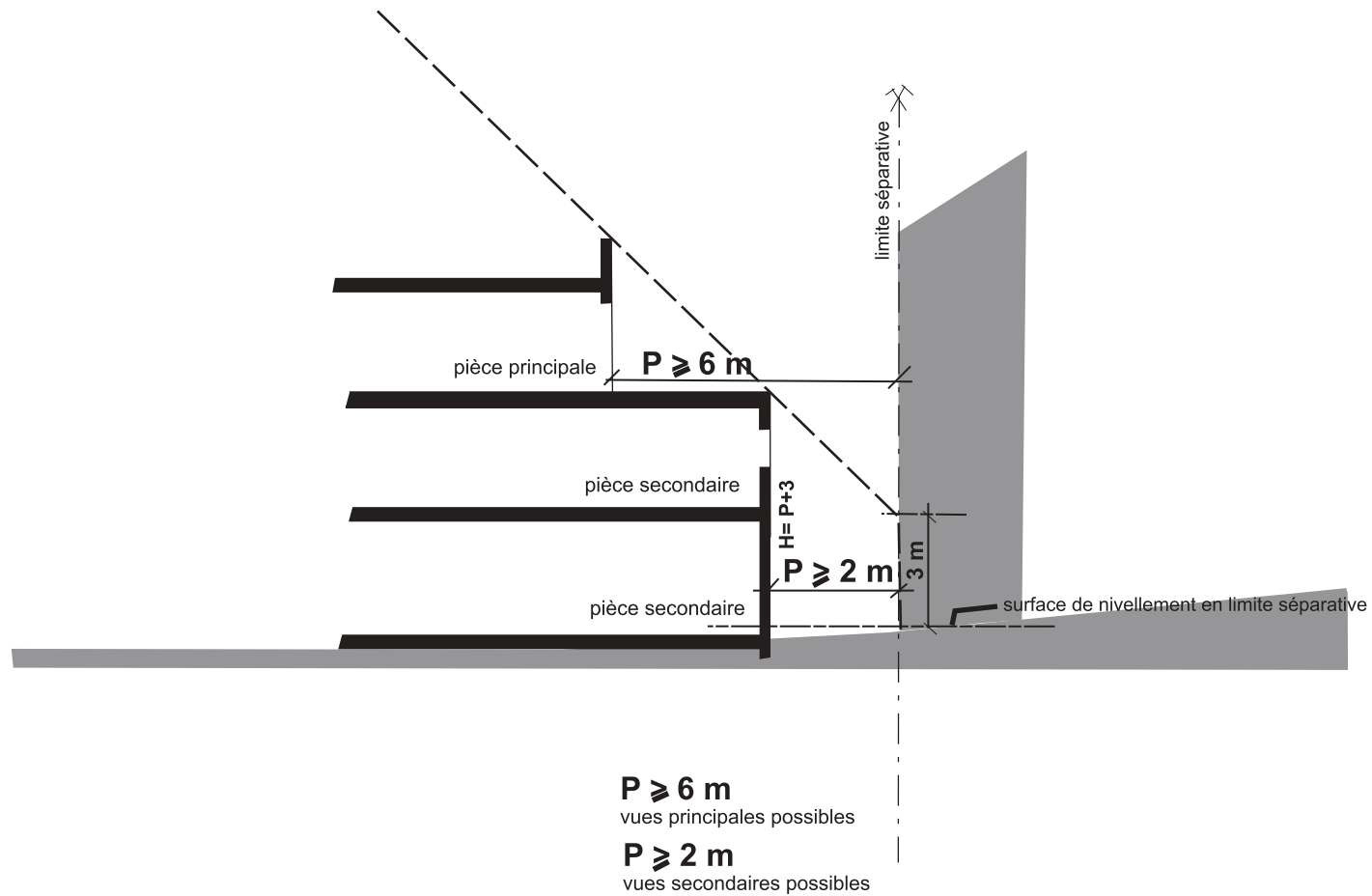


figure 12

**GABARIT-ENVELOPPE EN LIMITE SEPARATIVE**  
**immeuble voisin implanté en retrait de la limite séparative**

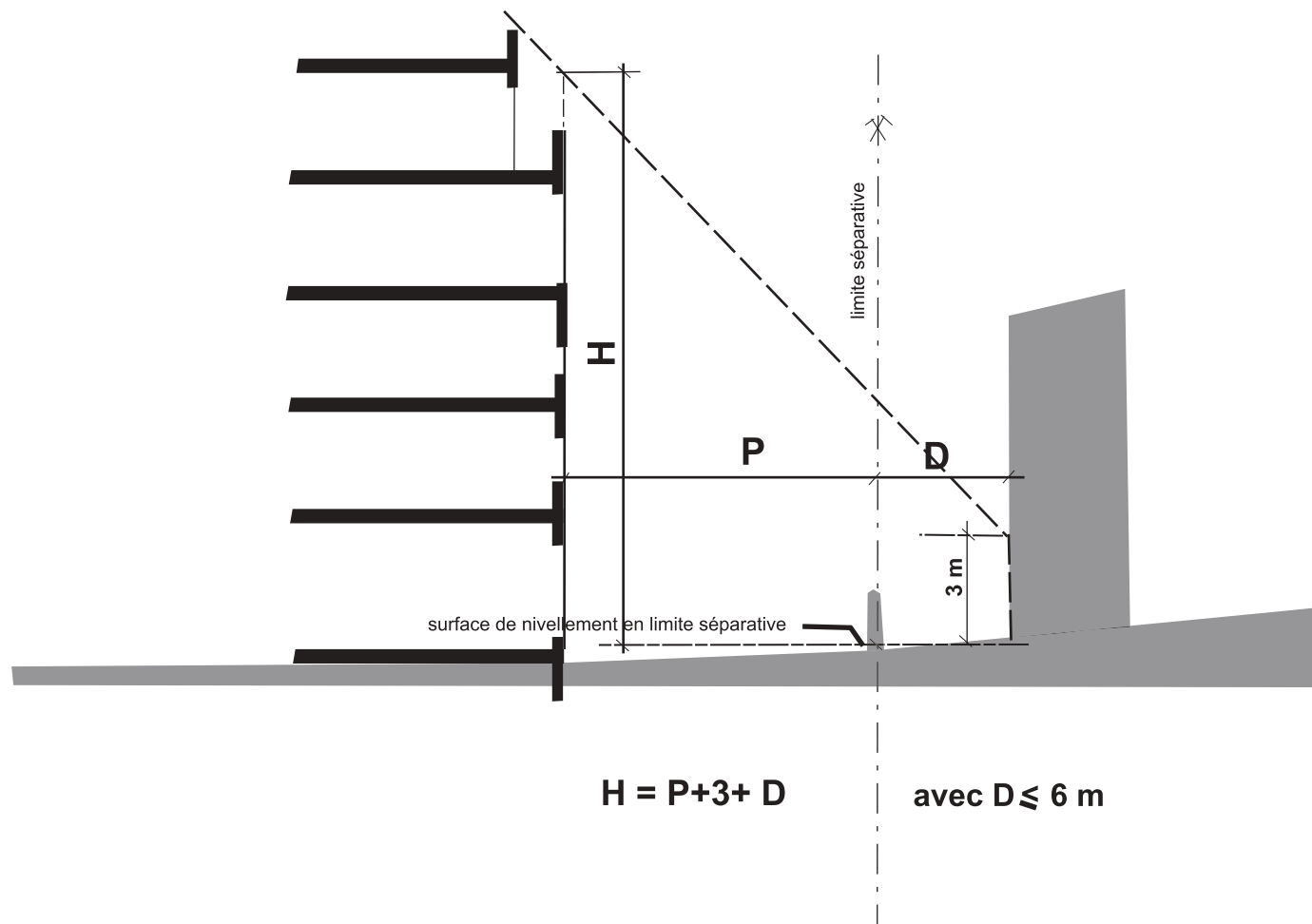
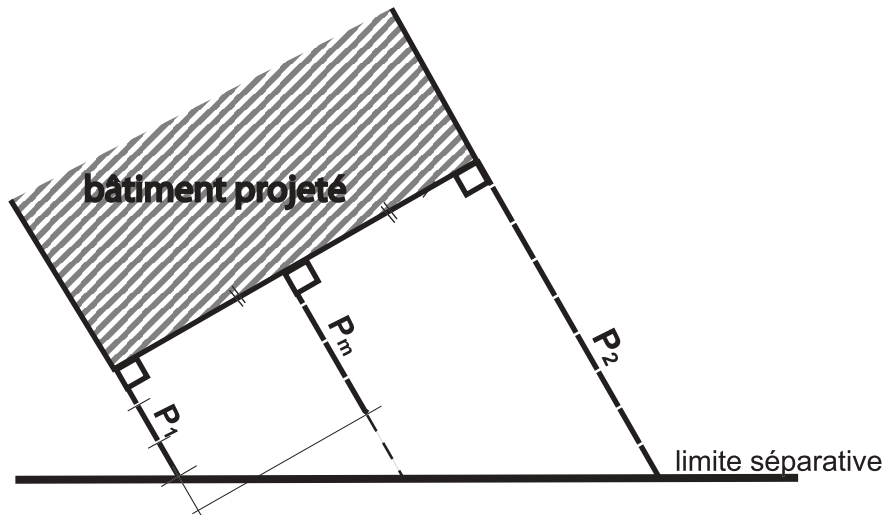


figure 13



# UTILISATION DU PROSPECT MOYEN DANS LA DETERMINATION DU GABARIT-ENVELOPPE

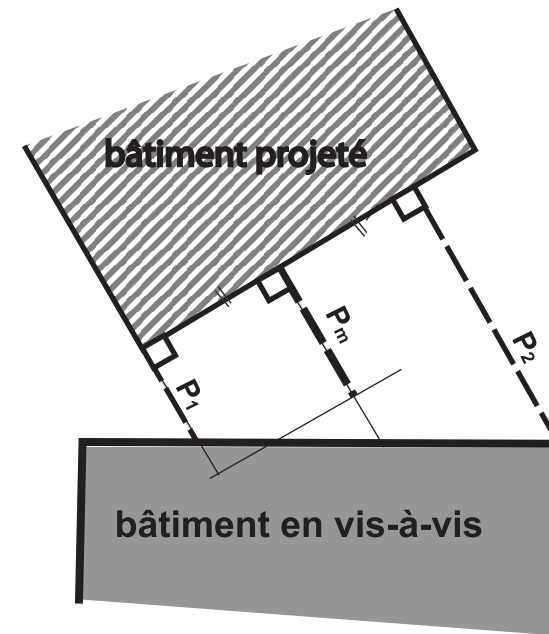
façade non parallèle à la limite séparative



$$P_m = \frac{P_1 + P_2}{2}$$

$P_m$  est limité à  $\frac{4}{3}$  de  $P_1$

façades non parallèles en vis-à-vis sur un même terrain

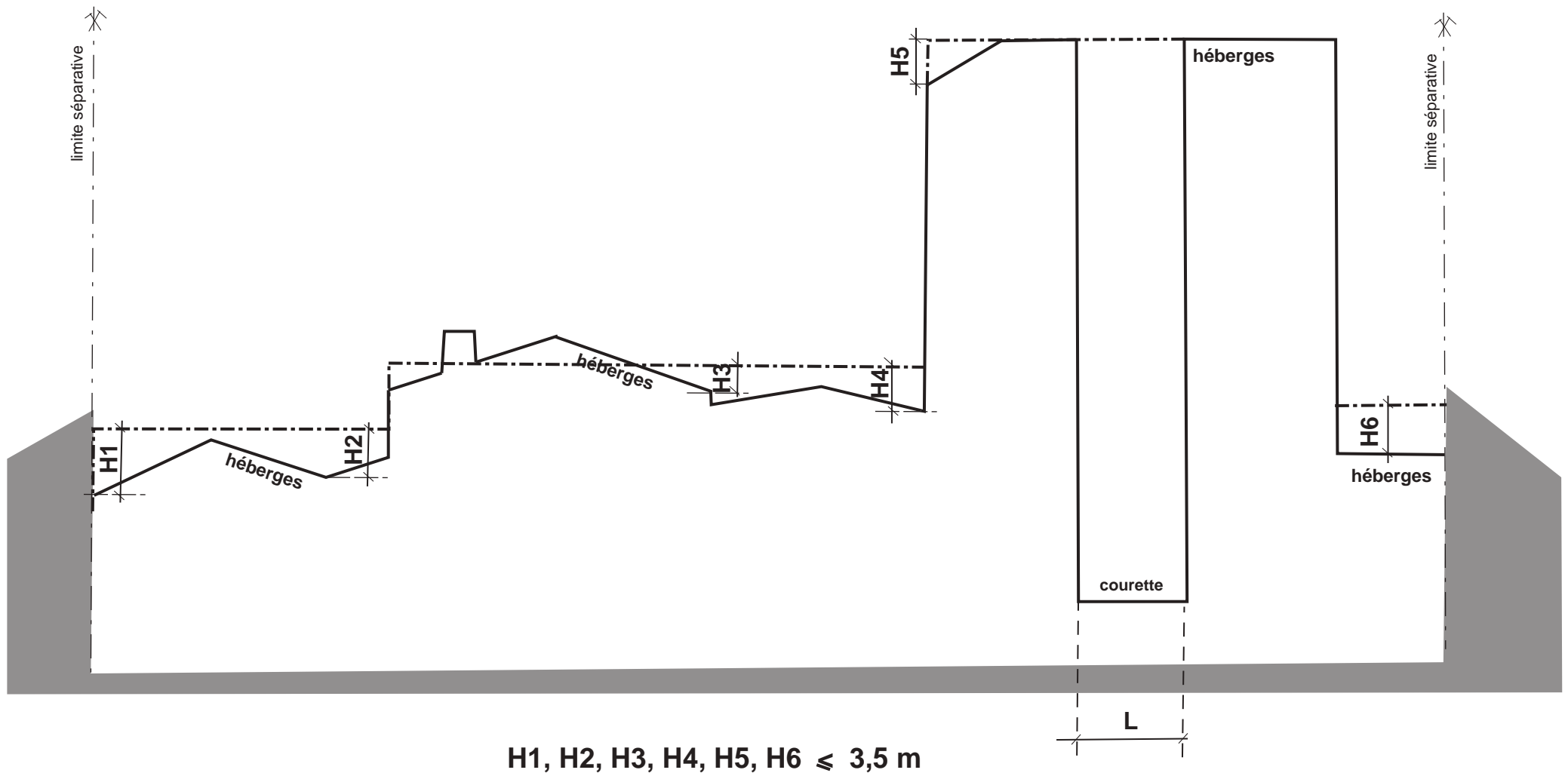


$$P_m = \frac{P_1 + P_2}{2}$$

$P_m$  est limité à  $\frac{4}{3}$  de  $P_1$

figure 14

# POSSIBILITES DE CONSTRUCTION EN LIMITE SEPARATIVE (élévation)



$H1, H2, H3, H4, H5, H6 \leq 3,5 \text{ m}$

$L \leq 4 \text{ m}$

figure 15

# POSSIBILITES DE CONSTRUCTION EN LIMITE SEPARATIVE (plans et coupe)

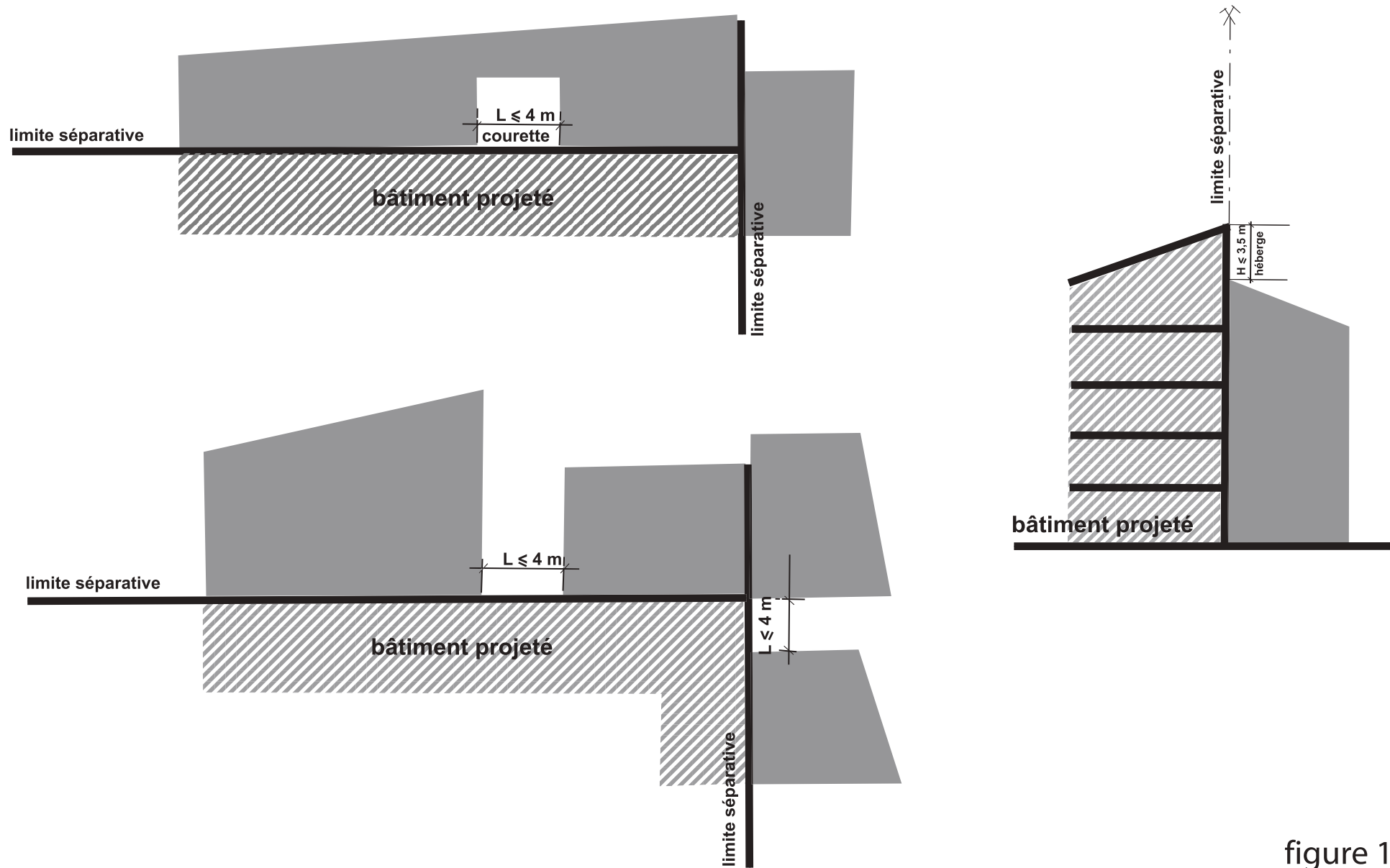
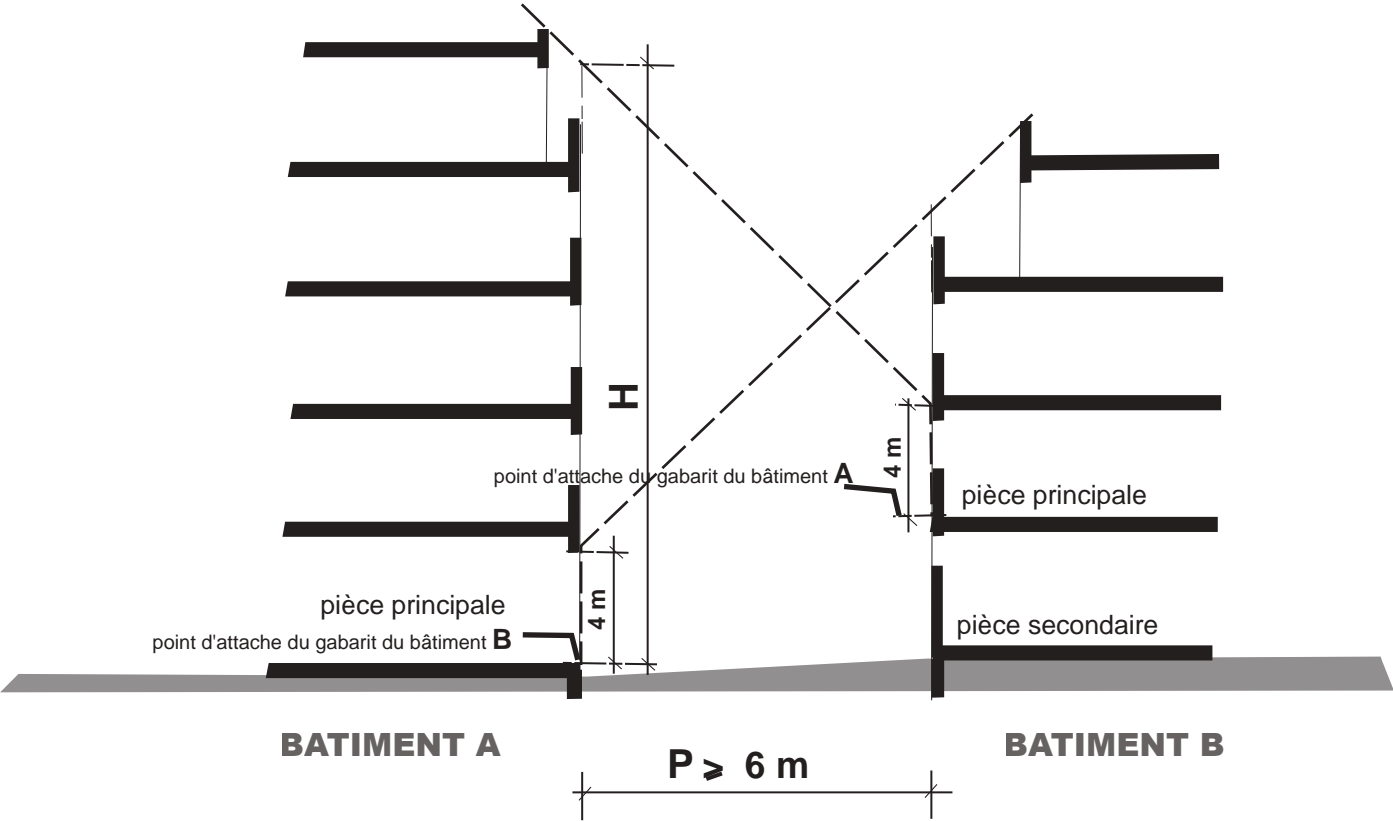


figure 16

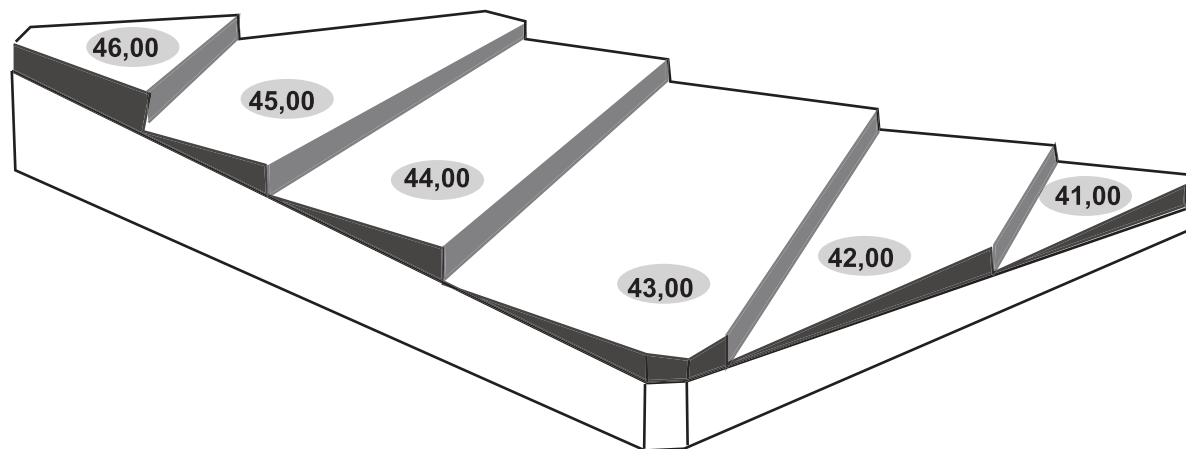
# GABARIT-ENVELOPPE DE CONSTRUCTIONS EN VIS-A-VIS SUR UN MEME TERRAIN



$$H = P + 4$$

figure 17

## DETERMINATION DES PLATEAUX DE NIVELLEMENT D'ILOT CAS GENERAL



le principe général est basé sur les îlots les plus courants,  
généralement convexes et en pente assez régulière.

les figures suivantes traitent de cas particuliers

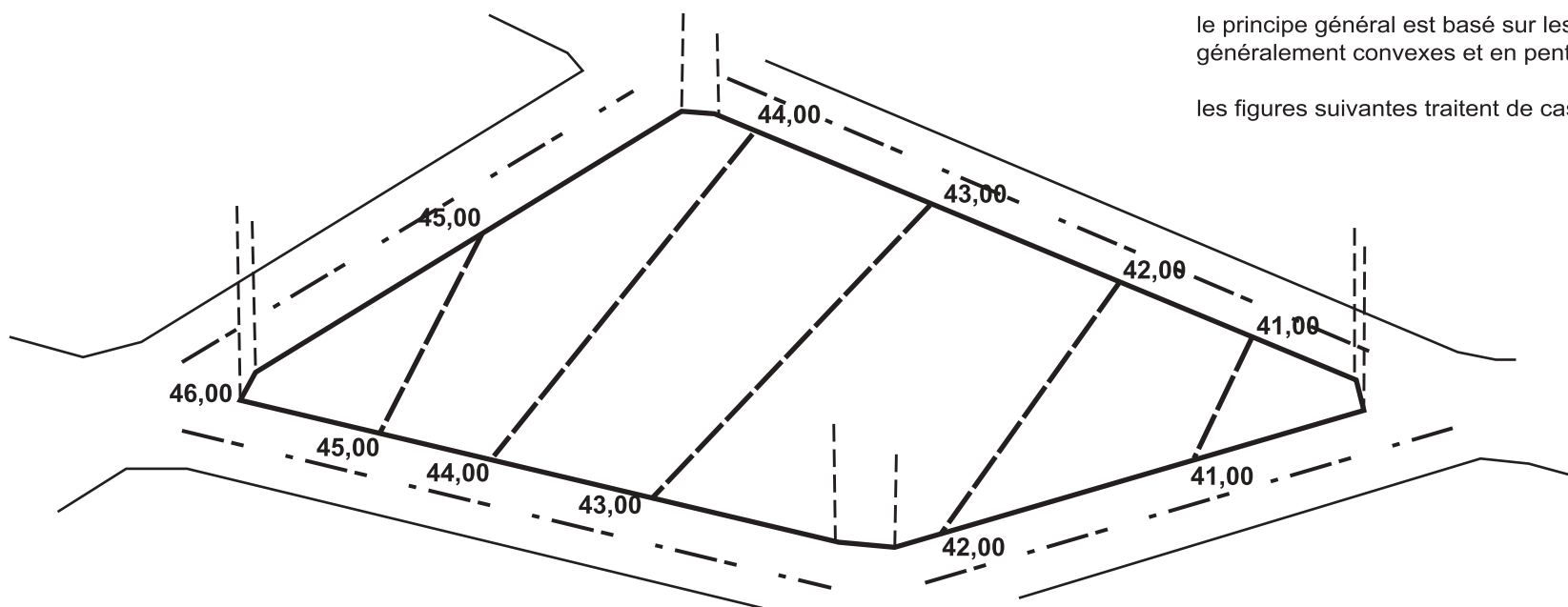
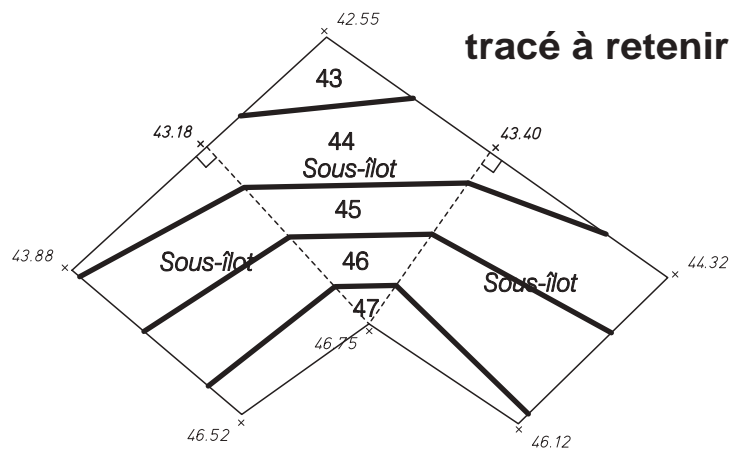
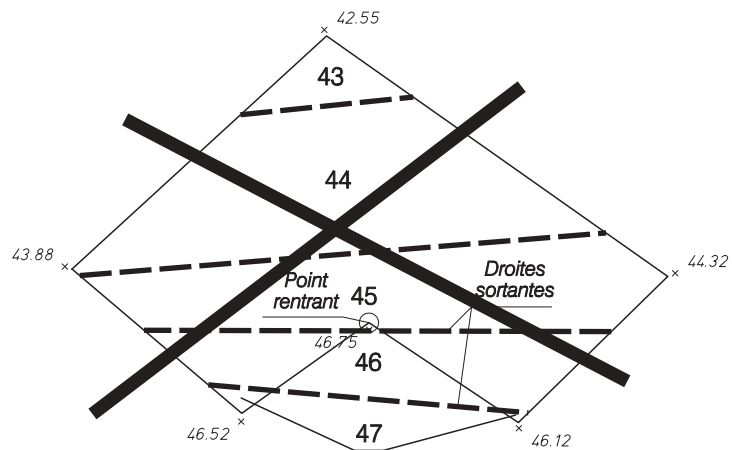


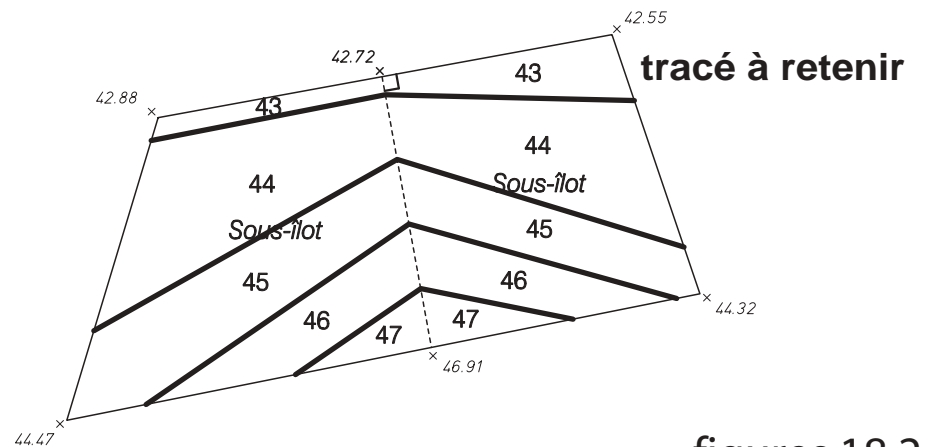
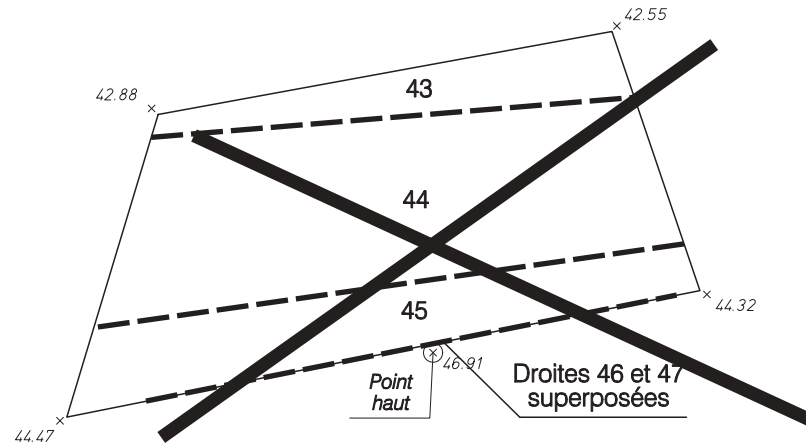
figure 18.1

# DETERMINATION DES PLANS DE COTE RONDE DE NIVELLEMENT D'ÎLOT ILLUSTRATION DE CAS PARTICULIERS

**a) Point rentrant**



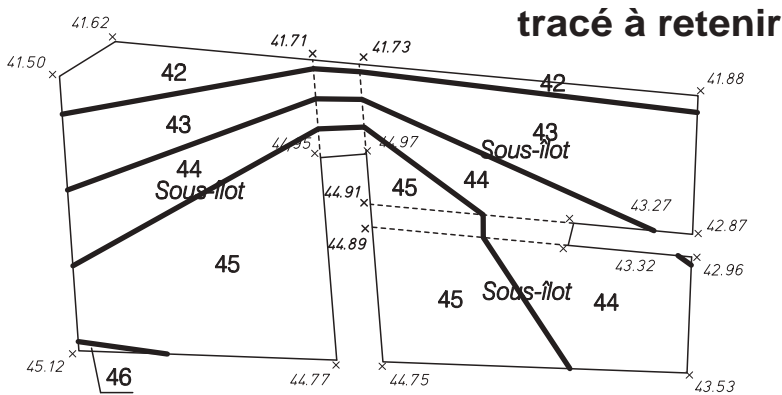
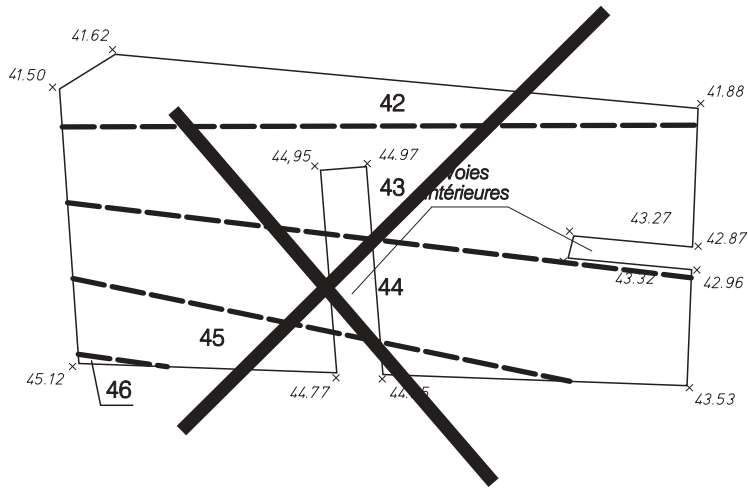
**b) Point bas ou haut isolé**



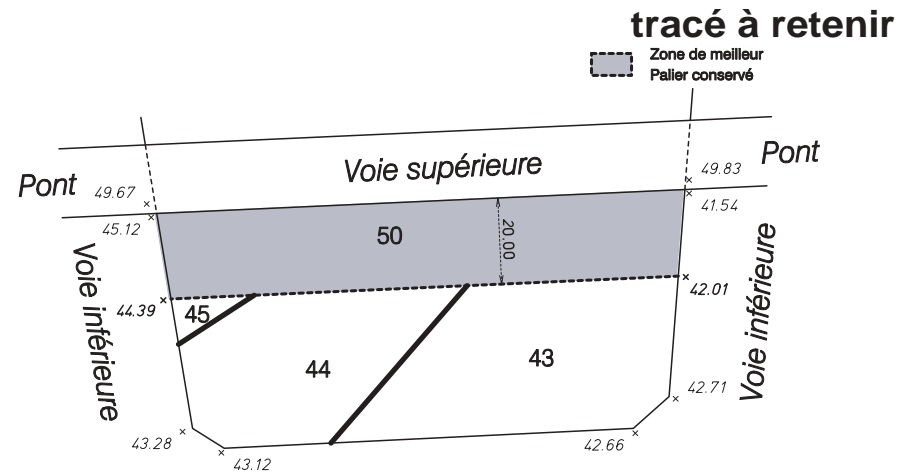
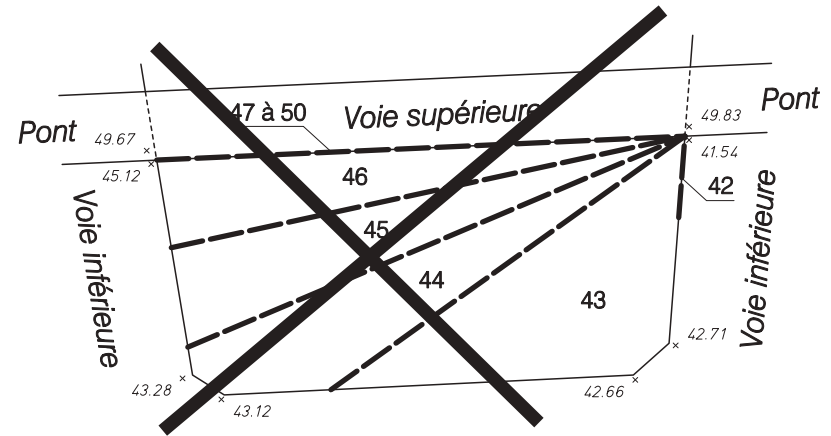
figures 18.2

# DETERMINATION DES PLANS DE COTE RONDE DE NIVELLEMENT D'ILOT ILLUSTRATION DE CAS PARTICULIERS

## c) Présence de voies intérieures

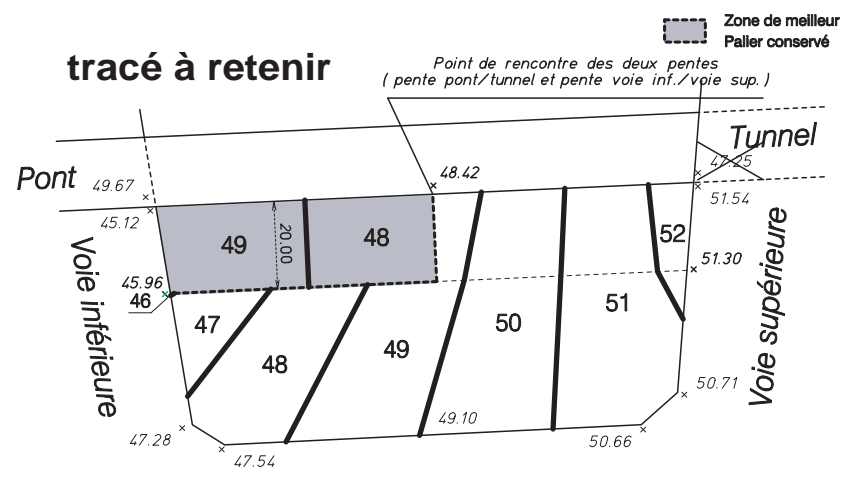
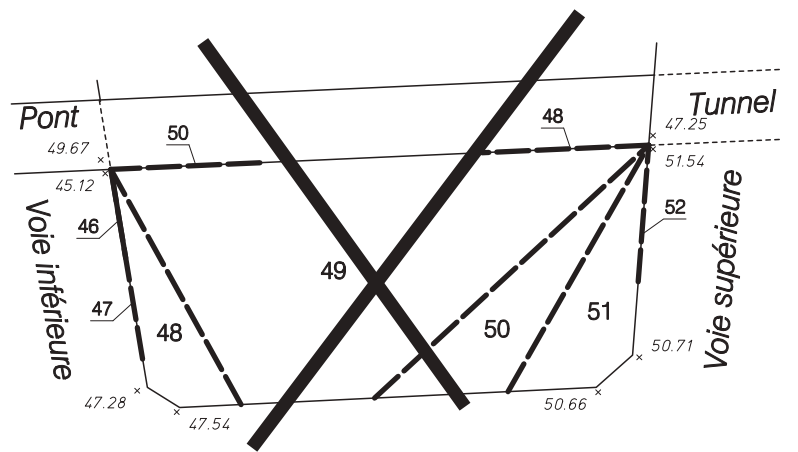


## d) Voie générant des façades Voie supérieure ( ou inférieure )

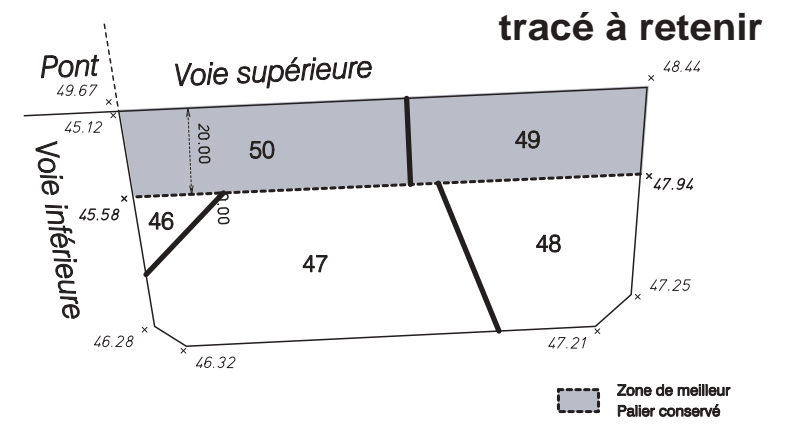
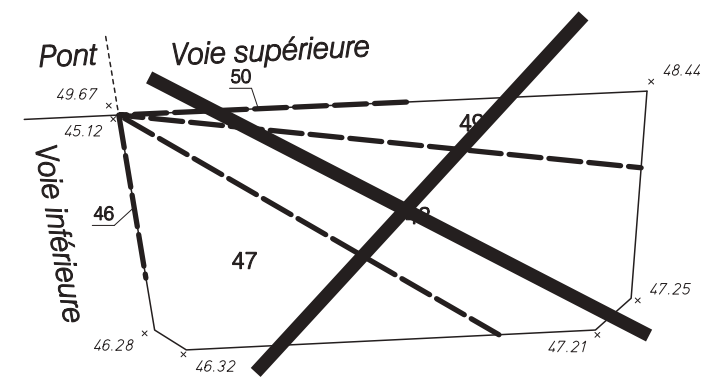


# DETERMINATION DES PLANS DE COTE RONDE DE NIVELLEMENT D'ILOT ILLUSTRATION DE CAS PARTICULIERS

**e) Voie générant des façades**  
Voie supérieure et inférieure



**f) Voie générant des façades**  
Angle supérieur et inférieur

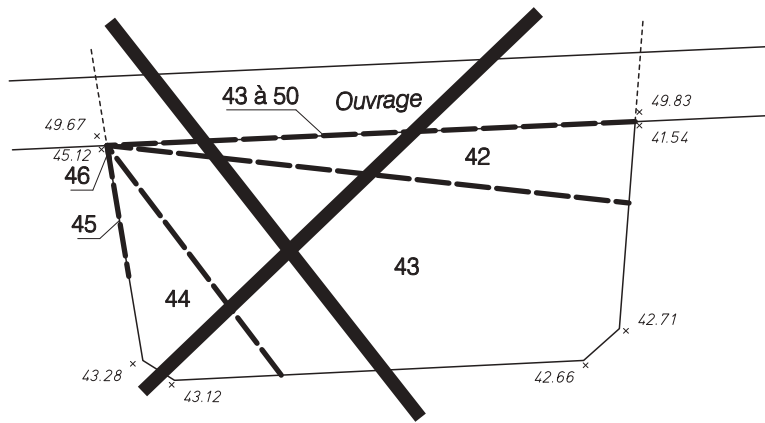


figures 18.4



# DETERMINATION DES PLANS DE COTE RONDE DE NIVELLEMENT D'ILOT ILLUSTRATION DE CAS PARTICULIERS

## g) Voie ne générant pas de façade ( Périphérique, tunnel, pont, etc... )



tracé à retenir

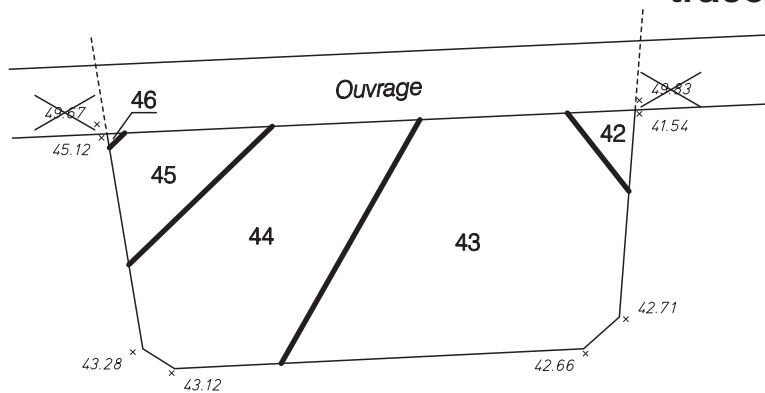
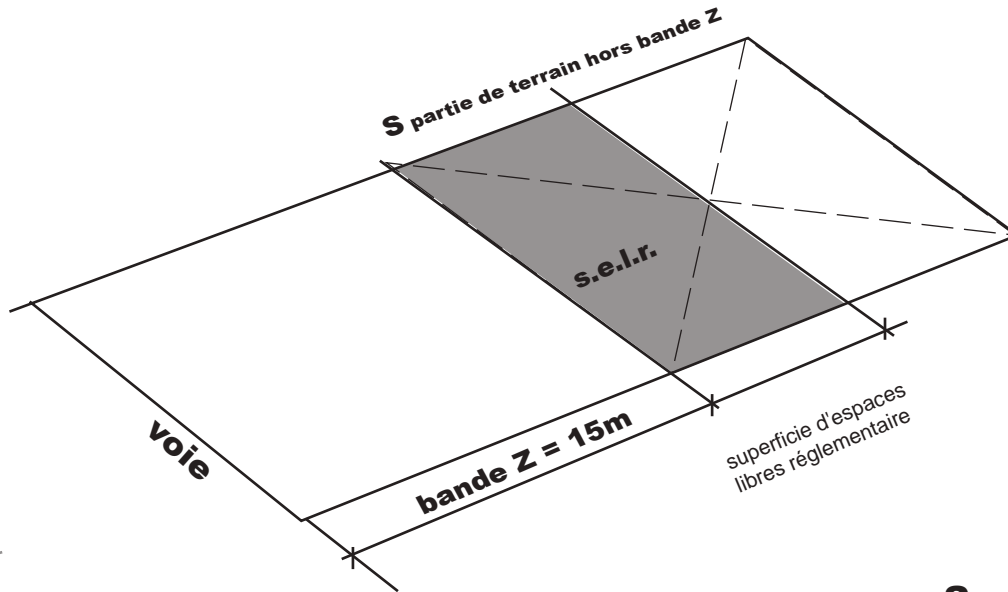
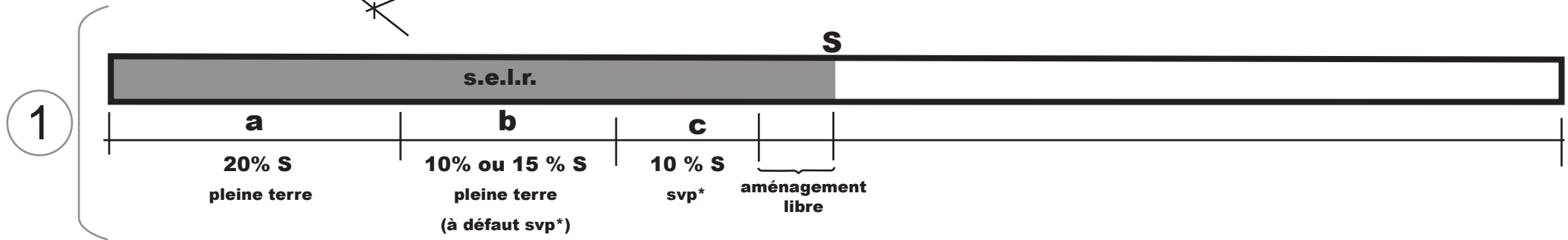
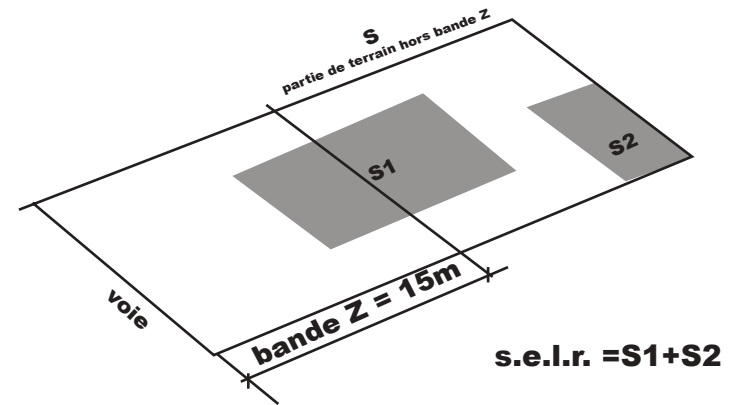


figure 18.5

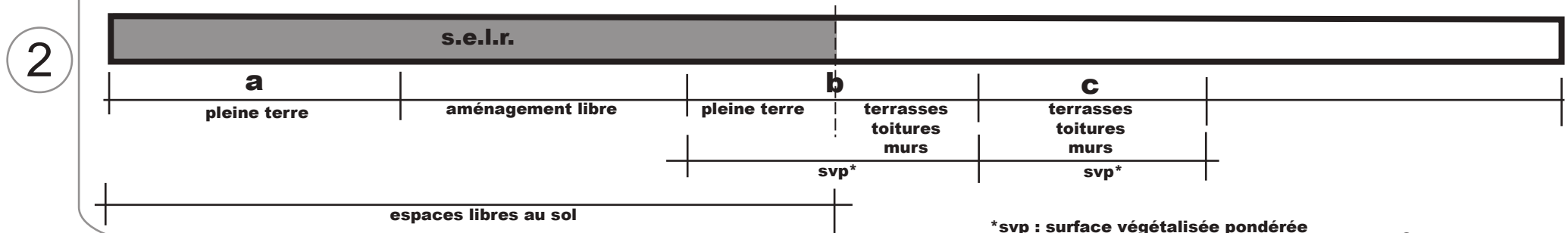
# MODE DE CALCUL DES ESPACES LIBRES RÉGLEMENTAIRES



possibilité de répartition des espaces libres réglementaires (s.e.l.r.) sur le terrain en fonction de l'environnement



Cas où la surface c et une partie de la surface b sont aménagées en toitures, terrasses ou murs végétalisés



\* svp : surface végétalisée pondérée

figure 19

**GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE DE VOIE**

Périmètre MB-1 : toutes voies

Périmètre MB-2 : voies de 20 m ou plus de large

**GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE DE VOIE**

Périmètre MB-2 : voies de moins de 20 m de large

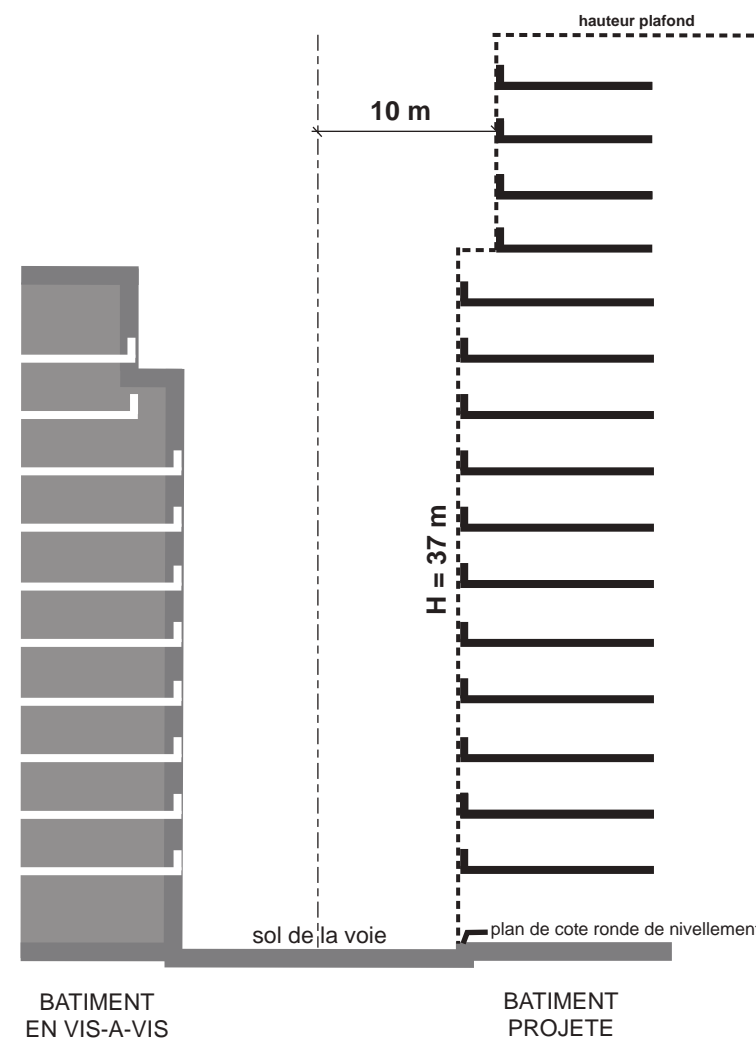
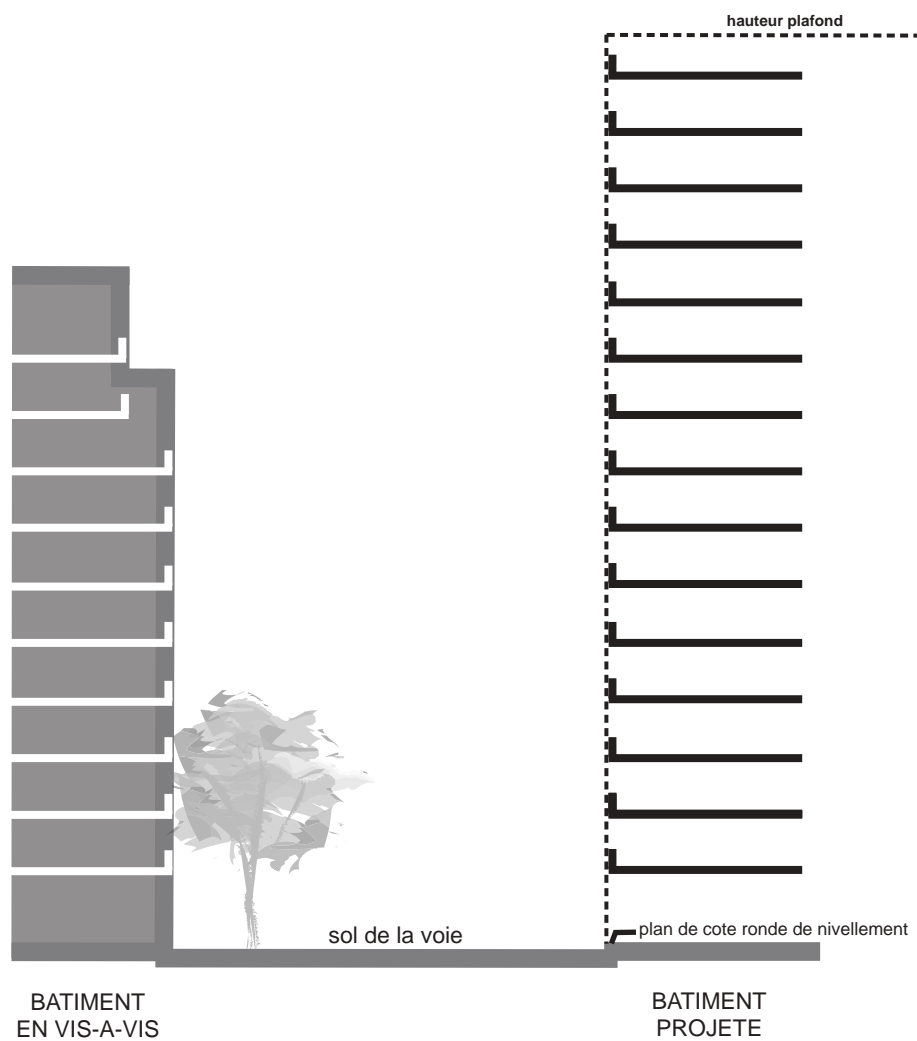
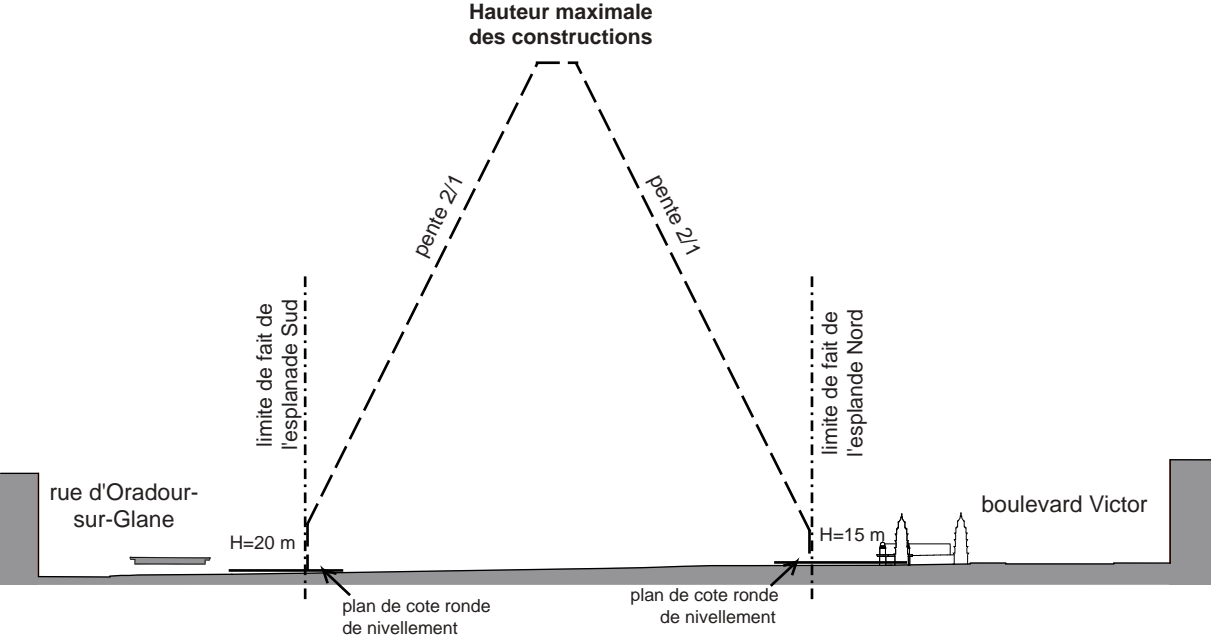


figure 20.1

**GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE DE VOIE**  
en vis-à-vis des esplanades Nord et Sud



**GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE DE VOIE**  
avenue Ernest Renan et en vis-à-vis  
du Hall 01 du Parc des expositions

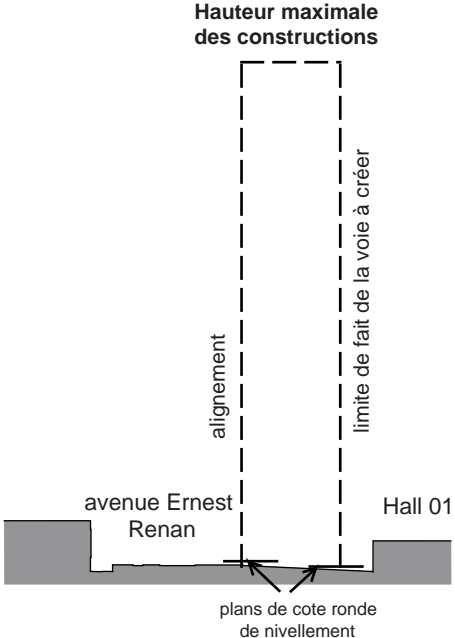


figure 20.2

## SECTEUR BERCY CHARENTON SEINE

### GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE DE VOIE

- Voies de 20m ou plus de large
- Voies délimitant un espace vert public
- Voie bordant le futur hôtel logistique

### GABARIT-ENVELOPPE EN BORDURE DE VOIE

- Autres voies

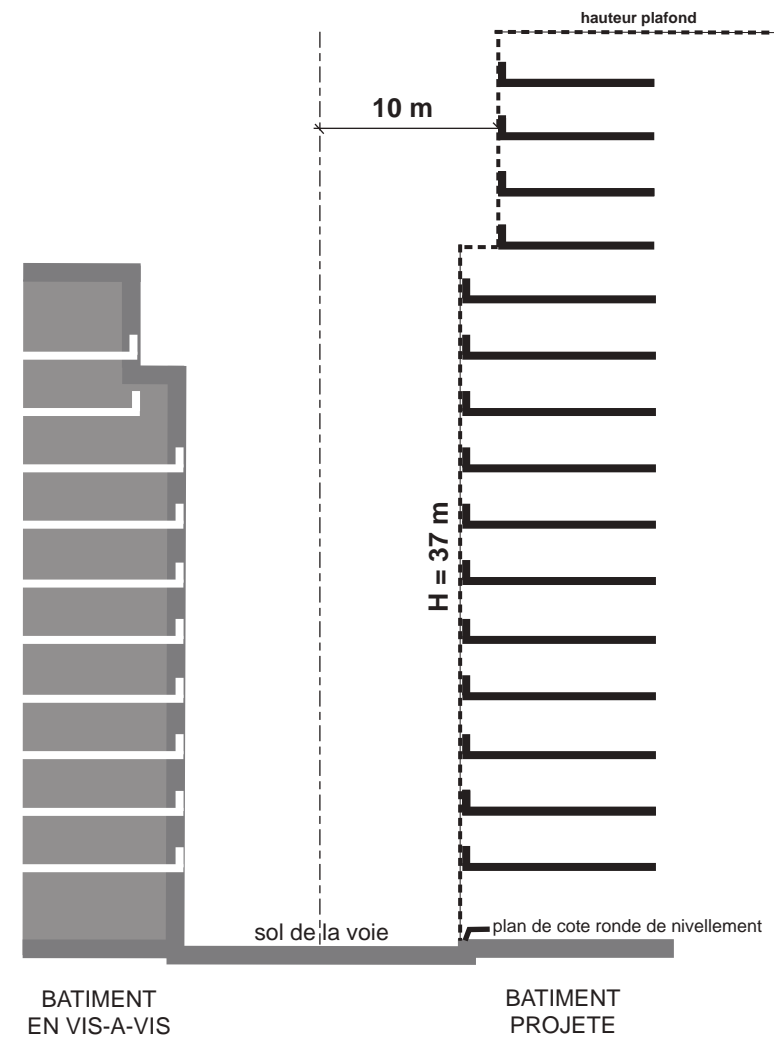
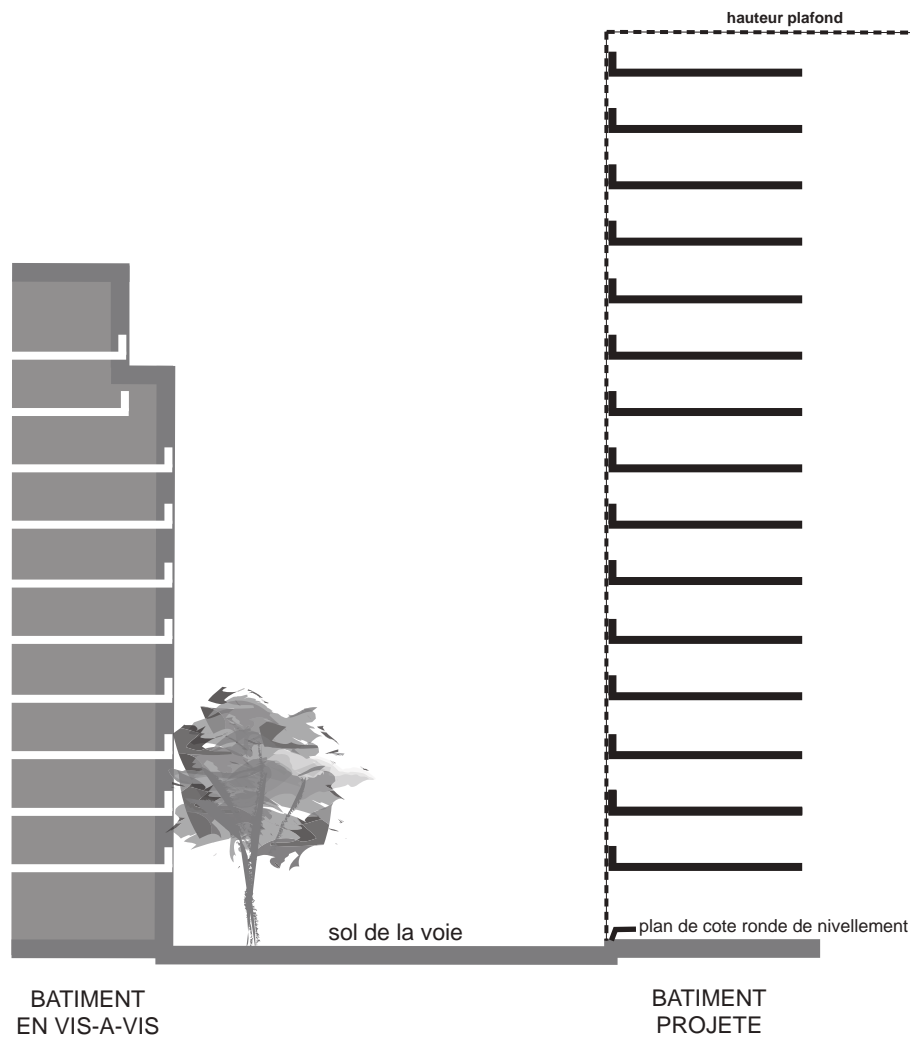


figure 20.3