

# ZONE URBAINE GENERALE

## 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 constructibilité est contrôlée par un C.O.S. fixé à 3 et par la règle dite "du C.O.S. de fait". Toutefois, le C.O.S. ne s'applique pas dans quelques secteurs dont la constructibilité globale est encadrée soit par des orientations d'aménagement localisées, soit par des programmes spécifiques, soit par des dispositions réglementaires établies graphiquement de manière détaillée (secteurs de Maisons et villas).

Le rééquilibrage et la diversité des fonctions sont assurés par un dispositif qui distingue principalement 2 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.

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.20-14 (Villa des Vignoles) et SL.20-15 (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.

## **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.

---

<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

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

## 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\* :**

a- En bordure des voies repérées sur le plan de protection du commerce et de l'artisanat sous la légende :

a1- 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 ; cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ;

a2- 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\* (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble) ; cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension d'hôtels ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

a3- 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 - 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.

c - 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.

d- 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 dans la S.H.O.N. destinée à l'artisanat ou à l'industrie ne peut être inférieure à la proportion initiale.

## **UG.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 entrant dans le champ d'application du permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social\* au moins 25% de la surface hors œuvre nette destinée à l'habitation ; cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface hors œuvre nette d'habitation est inférieure à 800 m<sup>2</sup>.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 25% 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 d'affecter 25% de la surface au logement social s'applique globalement audit terrain.

Les S.H.O.N. d'habitation prises en compte pour déterminer l'obligation imposée dans le présent § 1 n'incluent pas les surfaces complémentaires réalisées, le cas échéant, en application des dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme. De même, ces surfaces complémentaires ne peuvent être prises en compte dans les surfaces de logement social résultant de l'obligation imposée dans le présent § 1.

2 - Dans les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux\* indiqués aux documents graphiques du règlement sous la légende LS 25%, L 50%, LS 50%, L 100% et LS 100%, les projets doivent respecter les dispositions suivantes :

- **LS 25 % :**

Réaliser en logement social 25 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol, Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ;

- **L 50% :**

- Réaliser en logement au moins 50 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol, Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ;

- En outre, affecter au moins 50 % de ce programme d'habitation à du logement social ;

- **LS 50 % :**

Réaliser en logement social 50 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol, Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ;

- **L 100 % :**

- Réaliser en logement 100 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol, constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains, autres Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* situées au premier étage ;

- En outre, affecter au moins 50 % de ce programme d'habitation à du logement social ;

- **LS 100 % :**

Réaliser en logement social 100 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol, constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains, autres Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* situées au premier étage.

Toutefois :

- dans les emplacements réservés LS 25%, L 50% et LS 50%, la déduction des Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* de la surface hors oeuvre nette ne doit pas obérer le respect des ratios susmentionnés de logement ou de logement locatif social ;

- dans les emplacements réservés L 100% et LS 100% inscrits sur des terrains grevés

par ailleurs d'un Périmètre de localisation d'équipements\*, sont en outre déduites de la surface hors oeuvre nette les surfaces situées en étage des Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* programmées par ce Périmètre de localisation d'équipements.

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

Les S.H.O.N. prises en compte pour déterminer les obligations imposées dans le présent § 2 n'incluent pas les surfaces complémentaires réalisées, le cas échéant, en application des dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme. De même, ces surfaces complémentaires ne peuvent être prises en compte dans les surfaces de logement social résultant des obligations imposées dans le présent § 2.

#### **UG.2.4 - 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.123-2 § a 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 et collecte des déchets**

### **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 pluviales :**

Les dispositions relatives aux 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 d'immeuble existant (notamment en cas de changement de destination), 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 du sous-sol et 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 et utilisant des techniques alternatives.

### **3° Eaux d'exhaure \* :**

Conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique qui ne peut être délivrée qu'en cas d'impossibilité technique de rejet direct en milieu naturel.

### **UG.4.4 - 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, dans les constructions destinées à l'habitation, 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 locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

### **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 P.L.U., § 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.

- 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.

## **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'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

Pour tous les terrains ou parties de terrain riverains de la voie (publique ou privée), les constructions à édifier à l'intérieur de la bande E\* 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 de la construction en limite séparative peut ne pas être imposée. *(voir figures 1 et 2)*

### **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.

## **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'éclairéement 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'éclairéement 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 2e alinéa du § 1<sup>er</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.

## **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<sup>o</sup> à 5<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> ci-après (H.M.C. et E.C.M.).

#### **1<sup>o</sup> Terrains concernés par une prescription de Hauteur maximale des constructions\* (H.M.C.) :**

En application de l'article L.123-1 § 4<sup>o</sup> 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).

### **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 Constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif\*, 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 hors œuvre nette 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.

## **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.

## **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, 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.

### **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



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 Paris Rive Gauche :**

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 :

- avenue de la Porte de Vitry, rue Regnault, 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.

#### **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, le boulevard de Douaumont et 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 la totalité du secteur, l'article UG.10.2.3, alinéa 2 s'applique.

### **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  $P_m$  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 discontinues,
- 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.

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

### **UG.10.4.1 – Dispositions générales :**

*(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 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.

## **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 ravalent 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.

### **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 possibles 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, implantés 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 proposés, 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 par rapport au plan de la façade 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 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 :**

Des saillies de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade pour des éléments tels que bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies... sont admises sur toutes les voies quelle que soient leur largeur ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre pour les voies de 8 mètres de largeur et plus à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau des trottoirs.

La saillie de balcons de 0,60 mètre, en encorbellement par rapport au plan de la façade, est admise pour les voies de largeur comprise entre 10 et 12 mètres, dans la hauteur du gabarit-enveloppe à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

La saillie de balcons et parties de construction, de 1 mètre au maximum en encorbellement par rapport au plan de la façade, est admise pour les voies de largeur supérieure à 12 mètres, dans la hauteur du gabarit-enveloppe à partir de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

La partie la plus saillante des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent 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, ces éléments, dont la saillie cumulée (superficie des garde-corps compris) ne peut excéder 50% de la partie comprise entre une ligne située à 3,20 mètres au-dessus du pied de ladite façade et la ligne des sommets des gabarits-enveloppes, doivent être distants d'au moins 0,60 mètre des limites latérales de la façade sur voie.

#### **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 maximum ;
- 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 limites séparatives 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'adossent 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.

### **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-enveloppe 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 maximum ;
- 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 faitage.

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.

### **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 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 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 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 ;

#### - 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-Elysées :**

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 voie et espaces public 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 prospectus 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 Aollas, 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 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.123-1 § 7° 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.

### **UG.11.5.1 - Bâtiment protégé, Élément particulier protégé :**

Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (terrains, bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers) que le P.L.U. protège en application de l'article L.123-1 § 7° 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 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'Élément 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° 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.

#### **UG.11.5.2 – Volumétrie existante à conserver\* :**

En application de l'article L.123-1 § 7° 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.123-1 § 4° 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**

La réalisation de places de stationnement doit satisfaire aux conditions suivantes :

- respecter les dispositions générales énoncées au § 1° ci-après ;
- satisfaire, en ce qui concerne l'habitation, à la norme quantitative fixée au § 2° ci-après ;
- respecter les interdictions énoncées au § 3° ci-a près.

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 et ne pas être concernée par l'un des motifs d'interdiction prévus au § 3°. 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.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. L'aménagement d'un parc de stationnement doit affecter 2% de sa surface totale, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>, au stationnement des deux-roues motorisés.

Toutefois, en application du Code de l'environnement, il est nécessaire de concourir à des politiques dont l'objectif est l'amélioration de la qualité de l'air. Les dispositions en matière de 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.

En ce qui concerne les destinations autres que l'habitation, la capacité de stationnement des parcs doit être examinée au regard des objectifs ci-dessus, de la desserte en matière de transports en commun et des caractéristiques de la voirie environnante.

#### **2° Norme de stationnement applicable aux constructions à usage d'habitation :**

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent qu'aux projets non concernés par les motifs d'interdiction énoncés au § 3° ci-après et qui créent une S.H.O.N. d'habitation supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>. En application de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme, les foyers et résidences financés avec un prêt aidé par l'Etat n'y sont pas soumis.

Le nombre minimal de places exigibles pour une construction à usage d'habitation est le résultat, arrondi au chiffre entier inférieur, de la division de la S.H.O.N. d'habitation par une surface de 100 m<sup>2</sup>.

Cette norme ne s'applique pas :

- aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire,
- aux surfaces de planchers créées dans le cadre des travaux d'amélioration des

conditions d'habitabilité d'immeubles visées au § VI-2° des dispositions générales ci-avant.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de cette norme.

Les places de stationnement résultant de l'application de la norme susmentionnée doivent être réalisées sur le terrain d'assiette des constructions ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent de réaliser les places de stationnement résultant de l'application de la norme susmentionnée, le pétitionnaire peut être autorisé à les reporter à proximité, en apportant la preuve qu'il les obtient par concession dans un parc public ou qu'il les acquiert dans un parc privé existant ou en cours de réalisation comportant un excédent de places par rapport à la norme réglementaire.

Lorsqu'une place de stationnement est prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées au paragraphe précédent, elle ne peut plus être prise en compte, à l'occasion d'une nouvelle autorisation, pendant la durée de ladite concession.

Si une compensation physique ne peut être trouvée, le pétitionnaire est tenu, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, de verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes.

### **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,
- 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 de l'article 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.

Quand elles seront impossibles dans une rue, on envisagera la possibilité d'aires de livraison dans des parcs de stationnement en sous-sol.

Les normes et prescriptions concernant les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire, à l'exception des demandes 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 hors œuvre nette 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 hors œuvre nette 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 hors œuvre nette 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° Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Pour les établissements faisant partie de cette catégorie, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement 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 :**

Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-après.

Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied. Ils doivent être couverts.

Ils ne peuvent être aménagés au premier sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles dans de bonnes conditions de sécurité et isolés du stationnement des véhicules

à moteur.

Les normes déterminant la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des vélos et des poussettes s'appliquent, sauf impossibilité, à la création de surfaces hors œuvre nettes de plus de 250 m<sup>2</sup>.

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, bureaux :

Au minimum 2,25 % de la surface hors œuvre nette des locaux.

- Commerce, artisanat, industrie, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* :

La superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.

## **Article UG.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.

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 ci-avant.

### **UG.13.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres \* :**

#### **UG.13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres\* :**

Les dispositions qui suivent ne concernent pas les surfaces végétalisées réalisées au-dessus du sol (terrasses, toitures ou murs végétalisés).

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,

les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Ils doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées 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 doivent être plantées d'arbres à grand, moyen ou petit développement, conformément aux modalités énoncées à l'article UG.13.2.2 ci-après.

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 admises 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 et voies ferrées n'est pas pris en compte dans l'application de ces normes.

### **UG.13.1.2 - Normes d'espaces libres\* et de pleine terre\* :**

#### **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)*

Les espaces libres doivent comprendre :

*(voir figure 19)*

- a - une surface au moins égale à 20% de la superficie S, obligatoirement en pleine terre\* ;
- b - une surface complémentaire 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 de préférence en pleine terre\*. A défaut, elle peut être remplacée par une Surface végétalisée pondérée\* de même valeur minimale.

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 de pleine terre\* ( $S_{pt}$ ),
- 0,5 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise ( $S_{ve}$ ),
- 0,3 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre, couche drainante non comprise ( $S_{tv}$ ),

- 0,2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées ( $S_{mv}$ ) :

$$S_{vp} = S_{pt} + 0,5.S_{ve} + 0,3.S_{tv} + 0,2.S_{mv}$$

Aucune surface ne peut être prise en compte sur un même terrain à la fois au titre de la surface exigée au § a et au titre de la surface exigée au § b.

Lorsqu'un terrain est surplombé par un ouvrage (boulevard Périphérique ou ses bretelles, petite ceinture ferroviaire, ...), 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 :

- a - une surface végétalisée au moins égale à 20% de la superficie S, comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise,
- b - une surface végétalisée complémentaire 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 de préférence 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.

Dans ce cas, 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 une épaisseur de terre d'au moins 0,30 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 ( $S'_{mv}$ ) :

$$S'_{vp} = S'_{ve} + 0,6.S'_{tv} + 0,4.S'_{mv}$$

Aucune surface ne peut être prise en compte sur un même terrain à la fois au titre de

la surface exigée au § a et au titre de la surface exigée au § b.

### **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 Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* :**

Sur les terrains où existent ou sont projetées une ou des Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*, 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) :***

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 et dalles de couverture des constructions réalisées ou réaménagées 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.

## **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. Dans les Secteurs de Maisons et villas\*, cette disposition s'applique à tous les arbres existants.

La végétalisation des toitures et terrasses existantes doit être maintenue ou reconstituée dans le cadre des travaux de réfection des bâtiments existants, sauf impossibilité technique motivée.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

### **UG.13.2.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations :**

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement :

- a - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m<sup>2</sup>, dont 20 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
- b - Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m<sup>2</sup>, dont 15 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
- c - Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m<sup>2</sup> dont 10 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 2 mètres pour les arbres à grand développement, 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, 1 mètre pour les arbres à petit développement, 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

### **UG.13.3 - Prescriptions localisées :**

#### **1° Espace vert protégé\* (E.V.P.) :**

La prescription d'Espace vert protégé (E.V.P.) protège, en application de l'article L.123-1 § 7° 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, etc.). 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 arbres situés 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 de l'article L.123-1 § 7° 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 de l'article L.123-1 § 7° 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.123-1 § 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 - Coefficients d'occupation du sol\* (C.O.S.) - règles de densité**

Les dispositions du présent article s'appliquent sur l'ensemble de la zone UG à l'exception des secteurs non soumis au C.O.S., recensés dans l'annexe I du présent règlement. A l'intérieur des Secteurs devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global\* institués sur le fondement de l'article L.123-2 § a du Code de l'urbanisme, la constructibilité nouvelle est limitée comme indiqué à l'annexe II du présent règlement :

En dehors des cas de mise aux normes des immeubles existants traités à l'article UG.14.1, les possibilités maximales d'occupation des sols sont fixées par les règles énoncées aux articles UG.14.2 à UG.14.4. Ces règles sont destinées à encadrer la densité des projets et, en combinaison avec l'article UG.2, l'équilibre entre destinations. Les règles des articles 1 à 13 peuvent limiter la densité à une valeur inférieure.

Le sol des voies existantes et des voies ferrées existantes n'est pas pris en compte dans le calcul de la S.H.O.N. maximale résultant du C.O.S.

### **UG.14.1 - Dispositions particulières applicables à la mise aux normes des immeubles existants :**

Nonobstant les dispositions des articles UG.14.2, UG.14.3 et UG.14.4, les immeubles existants peuvent faire l'objet de travaux visant 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.

## **UG.14.2 - Coefficient d'occupation du sol\* (C.O.S.) global :**

Le C.O.S. global applicable à un terrain est de 3.

Les règles de densité à respecter sont énoncées dans l'article UG.14.3. Toutefois lorsque la densité des constructions existantes, calculée le cas échéant avant mise en œuvre d'un permis de démolir, dépasse le C.O.S. global, il peut être fait application de l'article UG.14.4 si le pétitionnaire invoque le bénéfice de ses dispositions.

## **UG.14.3 - Règles générales de densité et d'équilibre entre destinations :**

### **UG.14.3.1 – Dispositions générales :**

Sauf en cas d'application des dispositions des articles UG.14.1 et UG.14.4, la S.H.O.N. construite sur un terrain ne doit pas dépasser la valeur qui résulte du C.O.S. global. Toutefois les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains, ainsi que les parties des locaux des autres Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* dont le plancher bas est au moins à 1,50 mètre au-dessous de la surface de nivellement d'îlot, ne sont pas soumis aux règles de densité.

La S.H.O.N. constructible ainsi définie est répartie sur le terrain en respectant les dispositions des articles UG.1 à UG.13 et des documents graphiques du règlement.

Pour l'application des règles du présent article relatives aux destinations, le territoire soumis au C.O.S. est réparti en deux secteurs, repérés dans les documents graphiques du règlement :

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

#### **1<sup>o</sup> Secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi :**

Il ne s'applique pas d'autre règle d'encadrement des destinations que celles de l'article UG.2 et, le cas échéant, de l'article U.G.14.4.

#### **2<sup>o</sup> Secteur de protection de l'habitation :**

Le total des S.H.O.N. des destinations liées à l'emploi (bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt) ne doit pas excéder un C.O.S. de 1.

Lorsque la S.H.O.N. avant travaux des destinations liées à l'emploi dépasse le C.O.S. de 1 ou la limite résultant de l'application de l'alinéa précédent, elle peut, dans le cas d'un projet respectant le C.O.S. global, être conservée ou reconstituée sans pouvoir connaître d'augmentation. La surface prise en compte est la S.H.O.N. existant à la date du dépôt de la demande de permis de construire. Toutefois, si une démolition autorisée a été achevée à une date ne remontant pas à plus de 3 ans à compter dudit dépôt, la surface à prendre en compte est la S.H.O.N. existant avant démolition. Il en est de même lorsque le permis de construire est annulé par la juridiction administrative, si une nouvelle demande de permis de construire est déposée dans un délai d'un an à compter de la date à laquelle la décision juridictionnelle est devenue définitive.

Toutefois, dans les sites de protection des grands magasins repérés aux documents graphiques du règlement, les limitations ci-dessus ne s'appliquent pas au commerce et à l'artisanat.

### **UG.14.3.2- Dispositions complémentaires applicables en cas de division de terrain :**

Les travaux projetés sur une partie détachée d'un terrain postérieurement au 1<sup>er</sup> septembre 2006 ne peuvent dépasser les droits à construire résultant du COS global qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.

En outre, dans le secteur de protection de l'habitation, les dispositions du § 2° de l'article UG.14.3.1 ci-avant doivent être respectées sur l'assiette du terrain divisé.

La mise en œuvre des travaux sur la partie détachée doit s'accompagner d'un traitement particulièrement soigné des espaces libres de constructions (pleine terre, plantations...).

Les dispositions des deux premiers alinéas du présent article ne s'appliquent pas si, sur la partie de terrain détachée, les S.H.O.N soumises à permis de construire sont, pour les 2/3 au minimum, destinées à l'habitation ou aux Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ; en outre, en zone de déficit en logement social, la S.H.O.N. d'habitation doit comporter un minimum de 50% de logement social.

### **UG.14.4 - Dispositions particulières applicables aux terrains sur lesquels le C.O.S. global est dépassé par les constructions existantes :**

Dans les deux secteurs s'appliquent les dispositions de l'article L.123-1 § 5° du Code de l'urbanisme (règle dite "du C.O.S. de fait").

Lorsque les S.H.O.N. de planchers dépassent sur le terrain la limite qu'autorise le C.O.S. global, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ou de corps de bâtiments peut être autorisé nonobstant les dispositions de l'article UG.14.3. Cette faculté doit être justifiée par l'un au moins des motifs énumérés en UG.14.4.1 ci-après. Les conditions et limites que doivent respecter ces projets sont énoncées en UG.14.4.2 ci-après.

#### **UG.14.4.1 - Motifs d'urbanisme ou d'architecture :**

Les motifs d'urbanisme ou d'architecture pouvant justifier l'application du présent article sont les suivants :

- 1 - Assurer ou maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issue notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence d'un front bâti sur rue.
- 2 - Mettre en valeur le patrimoine architectural ou historique de Paris.
- 3 - Moderniser le patrimoine immobilier bâti sans porter gravement atteinte aux capacités d'accueil des locaux existants, lorsque ce patrimoine est, soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté.
- 4 - Regrouper les locaux par destination sans porter gravement atteinte à leurs capacités d'accueil, en vue d'une utilisation plus fonctionnelle des bâtiments.

#### **UG.14.4.2 - Conditions et limites :**

Les projets doivent respecter l'ensemble des conditions et limites suivantes :

- 1 - Ils ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issue notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence d'un front bâti sur rue.
- 2 - Ils ne doivent pas porter atteinte au patrimoine architectural ou historique de Paris. Dans le secteur de protection de l'habitation, et afin de concourir à cet objectif, une attention particulière sera portée aux immeubles dont les caractéristiques

architecturales préservées permettent d'envisager un retour à la destination originelle d'habitation, dans des conditions adaptées aux besoins actuels.

- 3 - Toute construction neuve ou extension volumétrique d'un bâtiment existant doit respecter les règles des articles UG.1 à UG.13 du présent règlement, sauf s'il est fait application du § V des dispositions générales applicables sur le territoire couvert par le P.L.U. (adaptations mineures).
- 4 - Les constructions ou aménagements comportant conservation de bâtiments ou parties de bâtiments existants doivent améliorer leur conformité aux règles et prescriptions du P.L.U. ou être sans effet à leur égard et doivent satisfaire aux dispositions d'ordre public applicables indépendamment du P.L.U. en matière d'urbanisme (accessibilité, hygiène, sécurité).
- 5 - La S.H.O.N. résultant de la réalisation du projet ne peut être supérieure à la S.H.O.N. existant à la date du dépôt de la demande de permis de construire. Toutefois, si une démolition autorisée a été achevée à une date ne remontant pas à plus de 3 ans à compter dudit dépôt, la surface à prendre en compte est la S.H.O.N. avant démolition. Il en est de même lorsque le permis de construire est annulé par la juridiction administrative, si une nouvelle demande de permis de construire est déposée dans un délai d'un an à compter de la date à laquelle la décision juridictionnelle est devenue définitive.
- 6 - Conditions supplémentaires relatives aux destinations :

En dehors du sous-secteur plus favorable à l'emploi (dans le secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi) et des sites de protection des grands magasins (dans le secteur de protection de l'habitation), la condition suivante est exigée :

La proportion dans la S.H.O.N. totale de la S.H.O.N. globalement destinée à l'habitation et aux Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ne doit pas être inférieure à la proportion initiale.

Toutefois :

- Ne sont pas pris en compte pour l'application de cette condition les surfaces à destination de commerce ou de bureaux à usage temporaire de Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- Cette condition n'est pas exigée pour des travaux limités tels que des redressements de toiture ou des curetages en cœur d'îlot, ayant pour effet de dédensifier les constructions sans augmenter la S.H.O.N. destinée aux autres destinations que l'habitation ou les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

Dans le sous-secteur plus favorable à l'emploi, la proportion dans la S.H.O.N. totale de la S.H.O.N. globalement destinée à l'habitation et aux Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ne doit pas être inférieure à la proportion initiale. Toutefois cette condition n'est pas exigée :

- si la proportion initiale est inférieure à 1/3 ;
- si la proportion initiale est supérieure à 2/3 ; dans ce cas la proportion finale doit rester supérieure à 2/3.

Cette condition n'est pas exigée pour des travaux limités tels que des redressements de toiture ou des curetages en cœur d'îlot, ayant pour effet de dédensifier les constructions sans augmenter la S.H.O.N. destinée aux autres destinations que l'habitation ou les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

Dans les sites de protection des grands magasins, la proportion dans la S.H.O.N.

totale de la S.H.O.N. destinée au commerce ne doit pas être inférieure à la proportion initiale.