

# **DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **III - Espaces boisés classés**

Les documents graphiques du règlement délimitent, conformément à la légende, des espaces boisés classés dans lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

Des constructions peuvent être admises en sous-sol des voies, dans le respect des dispositions des articles UG.1 et UG.2. Elles peuvent être admises à titre exceptionnel en surplomb d'une voie, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble, pour un ouvrage ou élément de construction reliant deux constructions riveraines de ladite voie.

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

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

## **V - Adaptations mineures**

Conformément à l'article L.123-1 (antépénultième alinéa) du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **VI - Application du règlement aux constructions existantes**

### **1°- Dispositions générales :**

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

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

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

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du PLU peuvent être accordées, par décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit par un sinistre depuis moins de dix ans.

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

### **2°- Dispositions particulières :**

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

## **VII - Application du règlement aux lotissements**

Dans un lotissement, les articles 1 à 13 du règlement s'appliquent individuellement à chaque lot, à l'exception des articles 4 et UG.2.3.

## **VIII - Définitions**

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

**Alignement** (article 6) :

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

**Aménagement piétonnier** :

En application de l'article L.123-5 § 6°, les documents graphiques du règlement indiquent, conformément à la légende, des espaces de voirie destinés à recevoir un aménagement piétonnier. Cette indication ne s'oppose pas à l'accès des vélos et des véhicules des services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la desserte du site.

**Atrium** : Voir cour couverte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La bande E ne s'applique pas :

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

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

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

UG.13).

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

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

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

La bande Z ne s'applique pas :

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

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

Le PLU protège, en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, des immeubles (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La liste de ces immeubles figure dans l'annexe VI du présent règlement.

#### **Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) (article UG.14) :**

Le C.O.S. est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport de la surface hors œuvre nette\* de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain à la surface du terrain.

Les terrains situés dans les zones UGSU, UV et N ne sont pas soumis à C.O.S.

En application de l'article L.123-1-5 § 5° du Code de l'urbanisme, l'exemption d'assujettissement aux C.O.S. fixés dans la zone UG peut être autorisée pour des motifs et selon des conditions et limites énoncés à l'article UG.14.4.

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

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

Les façades ou parties de façades qui bordent une cour couverte sont soumises aux dispositions des articles 7 et 10.3 (façades en vis-à-vis d'une limite séparative) ou 8 et 10.4 (façades en vis-à-vis sur un même terrain). La couverture de la cour est soumise aux

dispositions des articles 10.1 et, selon le cas, 10.2 ou 10.3. La surface de la cour couverte ne peut être comptabilisée dans le calcul des espaces libres réglementés par l'article UG.13.

#### **Destinations des locaux** (articles 1, 2, 12, 13, 14) :

Pour l'application de l'article 14, seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux seront notamment pris en compte.

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

#### Habitation :

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

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

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

#### Hébergement hôtelier :

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

#### Bureaux :

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

#### Commerce :

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

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale.

#### Artisanat :

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

l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale.

Industrie :

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

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale.

Entrepôt :

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien

à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;

- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

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

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

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

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

Conformément au décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet de ces eaux dans les réseaux d'assainissement est interdit, sauf autorisation spécifique qui ne peut être délivrée qu'en cas d'impossibilité technique de rejet direct au milieu naturel. Lorsqu'ils sont autorisés, ces rejets d'eaux sont assimilés par le règlement d'assainissement de Paris à des rejets industriels.

#### **Élément particulier protégé :**

Voir Bâtiment protégé.

#### **Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social** (documents graphiques du règlement et article UG.2) :

En application de l'article L.123-2 b du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement localisent sur des terrains des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement et de logement locatif social.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme.

Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social sont recensés dans l'annexe V du règlement.

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

#### **Emplacement réservé pour espace vert public,**

#### **Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale :**

En application de l'article L.123-1-5 § 8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert



public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire (direction chargée de l'urbanisme pour la Ville de Paris).

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

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

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

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

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

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

Les documents graphiques du règlement délimitent des Emprises constructibles maximales, en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, sur des terrains ou des parties de terrains dont la forme urbaine est à protéger en raison de l'intérêt qu'elle présente dans le paysage urbain.

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

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

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

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

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

En application de l'article L.123-1-5 § 4° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent, en bordure de voie, des emprises où peuvent être édifiées ou conservées des constructions basses, en vue d'améliorer le paysage de la rue.

**Espace à libérer** (article 13) :

Des espaces à libérer de leurs constructions sont délimités sur les documents graphiques du règlement, en application de l'article L.123-1-5 § 10° du Code de l'urbanisme, en vue d'améliorer le paysage urbain local.

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

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces hors voie libres de constructions en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

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

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

Un Espace libre protégé (E.L.P.) est un espace généralement à dominante minérale, ne comportant pas de construction en élévation et constituant, sur un ou plusieurs terrains, une unité paysagère protégée, en application de l'article L.123-1-5 § 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.

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

Les Espaces libres à végétaliser (E.L.V.) sont des emprises à dominante minérale ou déjà végétalisées, situées en bordure de voie ou à l'intérieur des terrains, protégées en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, pour préserver ou améliorer la qualité du paysage urbain.

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

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

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

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

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

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

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

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

Les fuseaux de protection du site de Paris sont des prescriptions qui protègent, en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, des vues remarquables perceptibles de l'espace public (vues panoramiques, faisceau de vues ou échappées sur un monument). Ils constituent des surfaces ou ensembles de surfaces (plans ou surfaces gauches) que ne peuvent pas dépasser les constructions nouvelles.

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

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

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

Il comprend généralement une verticale et un couronnement.

Le gabarit-enveloppe est tracé :

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

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

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

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

En application de l'article L.123-1-5 § 4° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, sur des terrains ou parties de terrain, la hauteur maximale que ne peuvent dépasser les constructions, lorsqu'elle est différente de celle qui résulte des règles générales applicables dans la zone.

### **Hauteur plafond** (article 10) :

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

### **Îlot** :

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

### **Jours de souffrance** :

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

**Largeur de vue :**

Voir figure 4 à la fin du présent règlement.

**Liaison piétonnière (article 3) :**

En application de l'article L.123-1-5 § 6° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, conformément à la légende, le principe de tracé de liaisons piétonnières à conserver, créer ou modifier.

**Logement locatif social (article UG.2.3) :**

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

**Nivellement orthométrique (NO) :**

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

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

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

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

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

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

En application de l'article L.123-1-5 § 6° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, conformément à la légende, les passages piétonniers empruntant, sous des immeubles existants, des porches qui doivent être conservés.

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

En application de l'article L.123-2 c du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des terrains ou parties de terrains sur lesquels est prévue la réalisation d'équipements, ouvrages, espace verts publics ou d'installations d'intérêt général.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme.

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

**Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global (articles 2 et 14) :**

En application de l'article L.123-2 a du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des périmètres dans lesquels la construction est limitée à une

S.H.O.N.\* maximale, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global qui doit intervenir dans un délai fixé. La S.H.O.N. et l'échéance du délai susmentionné sont indiquées aux articles UG.2 et UGSU.2.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

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

Voir fuseaux de protection du site de Paris.

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

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

**Pleine terre** (article 13) :

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

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

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

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

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

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

**Secteur de déficit en logement social** (article UG.2) :

Le plan délimitant le secteur de déficit en logement social, dans lequel s'appliquent les dispositions de l'article UG.2.3, figure dans l'atlas général.

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

Le plan de sectorisation végétale de la zone UG, figurant dans l'atlas général, divise

cette zone en deux secteurs dans lesquels les exigences en matière de pleine terre et de surfaces végétalisées sont satisfaites par des normes différentes.

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

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

Ces secteurs à vocation essentiellement résidentielle ne sont pas soumis au C.O.S. ni aux règles de densité. Leur évolution est généralement encadrée par des règles écrites particulières (notamment destinations interdites à l'article UG.1) et par des prescriptions localisées fondées sur l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme (Emprises constructibles maximales\* et Espaces libres à végétaliser\* principalement).

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

#### **Secteur soumis à des dispositions particulières :**

Ces secteurs, repérés sur les documents graphiques du règlement et recensés dans l'annexe I du tome 2, sont situés en totalité ou en majeure partie en zone UG. Selon le cas, ils ne sont pas soumis aux dispositions de l'article UG.14 (secteurs sans C.O.S.) ou font l'objet de dispositions particulières qui sont énoncées au § VI des dispositions générales ou à la fin des articles concernés du règlement de la zone UG. Ce sont essentiellement les secteurs de Maisons et villas\* (indiqués SL sur les documents graphiques) et des secteurs opérationnels.

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

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

Le secteur Grand Parc (Parc des expositions de la Porte de Versailles), repéré sur les documents graphiques du règlement, est également soumis à des dispositions particulières qui sont énoncées à l'article UGSU.2.2 du règlement de la zone UGSU.

#### **Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STCAL) (articles N.2, .N.9, N.10, N.12, N.13) :**

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

#### **Servitude d'alignement :**

La servitude d'alignement est un des deux dispositifs utilisés pour prescrire l'élargissement des voies (Voir Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale).

Le régime des servitudes d'alignement est défini par le Code de la voirie routière (articles L.112-1 et suivants) et le Code de l'urbanisme (L.126-1). Les servitudes d'alignement résultent d'un plan d'alignement fixé par délibération du conseil municipal lorsqu'il s'agit d'une voie communale.

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

**Surface hors œuvre nette (S.H.O.N.)** (article UG.14) :

La surface hors œuvre nette est définie par l'article L.112-1 et les décrets en Conseil d'Etat s'y rapportant (notamment l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme).

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

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

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

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

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

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

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

**Terrain :**

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

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

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

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

**Voie :**

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

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

En application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent des immeubles, parties d'immeubles ou ensembles d'immeubles existants dont la volumétrie doit être conservée dans les conditions énoncés par le règlement.

**Vue principale :**

Voir baies constituant l'éclairage premier de pièces principales.

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

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

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