

Maître BRAUN
Avocat
14 Rue Le Sueur

75016 PARIS

Votre dossier est suivi par :
Sylvie PINON
Tél. direct : 01 40 09 41 95
s.pinon@serrain.fr
N/Réf : CC2016005975

Paris le 12/12/2016

Assainissement

BRAUN Alexandre
V/Réf. : 20160036
Vendeur : FAHLAOUI
Acquéreur :

Maître

Vous nous avez chargés d'obtenir auprès de la mairie de Paris un **certificat d'assainissement** relatif à l'immeuble situé 75018 PARIS 18
24 Rue d'Orsel

en vue d'être assuré que cet immeuble est bien raccordé au réseau des égouts parisiens. Nous vous précisons que la mairie de Paris, à ce jour, n'en délivre pas.

Toutefois, renseignements pris auprès du service technique de l'eau et de l'assainissement concerné, nous sommes en mesure de vous apporter les précisions suivantes :

- En application du code de la santé publique (art. L.1331-1 et suivants), nous vous informons que l'immense majorité des immeubles situés à Paris, à l'exception de ceux localisés dans le périmètre des bois de Boulogne et Vincennes, est déjà raccordé aux égouts publics.
- L'assainissement non collectif (ou autonome) n'est pas pratiqué à Paris du simple fait de la densité du maillage du réseau d'égouts. Il est même expressément interdit par l'article L.1331-5 du code de la santé publique qui prévoit que, dès l'établissement du raccordement, les fosses et autres installations de même nature sont mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir, par les soins et aux frais du propriétaire.
- En application de ces mêmes dispositions, l'établissement d'un diagnostic de conformité des installations d'assainissement privées d'un immeuble relié au réseau public parisien, à l'occasion de sa vente, relève également du propriétaire de cet immeuble. La ville de Paris n'est responsable que de l'entretien du réseau collectif sous les voies publiques, ce qui exclut non seulement les réseaux internes mais aussi les réseaux établis sous les voies privées, y compris celles ouvertes à la circulation.

En conséquence, nous vous invitons à vous rapprocher du propriétaire de l'immeuble (ou de son représentant) ou du représentant des copropriétaires (syndic) dans le cas d'un immeuble en copropriété afin qu'il vous fournisse, s'il a déjà été établi, le certificat de conformité du raccordement de l'immeuble au réseau public parisien ou, à défaut, qu'il le fasse établir par un technicien habilité.

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'assurance de nos sentiments dévoués.

Sylvie PINON

Merci de joindre cette étiquette à toute correspondance

66 Avenue des Champs Elysées 75008 PARIS
T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99
E contact@serrain.fr I www.serrain.fr



CC2016005975 - SP
BRAUN
BRAUN
FAHLAOUI

Rappel

Installation d'assainissement non collectif

Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
(art. 159 et 160)

La loi Grenelle 2 (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement - JO du 13 juillet 2010) a aménagé l'encadrement des installations d'assainissement non collectif (art. 159).

Elle a également anticipé au **1er janvier 2011** l'entrée en vigueur de l'obligation de joindre le document de contrôle de l'installation d'assainissement non collectif en cas de vente (détaillé à l'article L.1331-11-1 du Code de la santé publique). **NB**: Cette entrée en vigueur était initialement prévue au 1er janvier 2013 (art. 160).

Vous trouverez ci-dessous un extrait de la note de la Direction des affaires juridiques du Conseil supérieur du notariat du 13 juillet 2010 commentant ces deux articles.

Chapitre IV : Dispositions relatives à l'assainissement et aux ressources en eaux	
159	Entretien des installations d'assainissement non collectif
	<p>I. – L'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :</p> <p>1° Le premier alinéa du III est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :</p> <p style="padding-left: 40px;">Pour les immeubles non raccordés au réseau public de collecte, la commune assure le contrôle des installations d'assainissement non collectif. Cette mission consiste :</p> <p style="padding-left: 80px;">1° Dans le cas des installations neuves ou à réhabiliter, en un examen préalable de la conception joint, s'il y a lieu, à tout dépôt de demande de permis de construire ou d'aménager et en une vérification de l'exécution. À l'issue du contrôle, la commune établit un document qui évalue la conformité de l'installation au regard des prescriptions réglementaires ;</p> <p style="padding-left: 80px;">2° Dans le cas des autres installations, en une vérification du fonctionnement et de l'entretien. À l'issue du contrôle, la commune établit un document précisant les travaux à réaliser pour éliminer les dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement.</p> <p style="padding-left: 40px;">Les modalités d'exécution de la mission de contrôle, les critères d'évaluation de la conformité, les critères d'évaluation des dangers pour la santé et des risques de pollution de l'environnement, ainsi que le contenu du document remis au propriétaire à l'issue du contrôle sont définis par un arrêté des ministres chargés de l'intérieur, de la santé, de l'environnement et du logement.</p> <p>2° – La première phrase du troisième alinéa du même III est ainsi rédigée :</p> <p style="padding-left: 40px;">Elles peuvent assurer, avec l'accord écrit du propriétaire, l'entretien, les travaux de réalisation et les travaux de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif prescrits dans le document de contrôle.</p>

	<p>3° – Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>Les dispositifs de traitement destinés à être intégrés dans des installations d'assainissement non collectif recevant des eaux usées domestiques ou assimilées au sens de l'article L. 214-2 du code de l'environnement et n'entrant pas dans la catégorie des installations avec traitement par le sol font l'objet d'un agrément délivré par les ministres chargés de l'environnement et de la santé.</p> <p>II. – Au deuxième alinéa de l'article L. 2224-12-2 du même code, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « sixième ».</p> <p>III. – Le code de la santé publique est ainsi modifié :</p> <p>Modification de l'article L. 1331-1-1 – L'article L. 1331-1-1 du code de la santé publique est ainsi modifié :</p> <p>I. - Les immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées sont équipés d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange assure l'entretien régulier et qu'il fait périodiquement vidanger par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département, afin d'en garantir le bon fonctionnement.</p> <p>Cette obligation ne s'applique ni aux immeubles abandonnés, ni aux immeubles qui, en application de la réglementation, doivent être démolis ou doivent cesser d'être utilisés, ni aux immeubles qui sont raccordés à une installation d'épuration industrielle ou agricole, sous réserve d'une convention entre la commune et le propriétaire définissant les conditions, notamment financières, de raccordement de ces effluents privés.</p> <p>II. - La commune délivre au propriétaire de l'installation d'assainissement non collectif le document résultant du contrôle prévu au III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales.</p> <p>En cas de non-conformité de son installation d'assainissement non collectif à la réglementation en vigueur, le propriétaire fait procéder aux travaux prescrits par le document établi à l'issue du contrôle, dans un délai de quatre ans suivant sa réalisation. Le propriétaire fait procéder aux travaux prescrits par le document établi à l'issue du contrôle prévu au III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans un délai de quatre ans suivant la notification de ce document. » ;</p> <p>Les modalités d'agrément des personnes qui réalisent les vidanges et prennent en charge le transport et l'élimination des matières extraites, les modalités d'entretien des installations d'assainissement non collectif et les modalités de vérification de la conformité et de réalisation des diagnostics l'exécution de la mission de contrôle ainsi que les critères d'évaluation des dangers pour la santé et des risques de pollution de l'environnement présentés par les installations existantes sont définies par un arrêté des ministres chargés de l'intérieur, de la santé, de l'environnement et du logement.</p> <p>Modification de l'article L. 1331-1-6 – À l'article L. 1331-6, après la référence : « L. 1331-1 », est insérée la référence : « , L. 1331-1-1 ».</p>
160	<p align="center">Anticipation de l'obligation de joindre le document de contrôle de l'installation d'assainissement non collectif en cas de vente</p>
	<p>Art. 102 de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, articles L. 1331-11 et L. 1331-11-1 du code de la santé publique</p>

I. – À la fin du V de l'article 102 de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 précitée, l'année : « 2013 » est remplacée par l'année : « 2011 ».

Le V précité dispose désormais :

L'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique issu du 12° de l'article 46 et l'article 47 de la présente loi entrent en vigueur le 1er janvier ~~2013~~ 2011.

II. – L'article L. 1331-11 du code de la santé publique dispose désormais :

Les agents du service d'assainissement ont accès aux propriétés privées :

1° Pour l'application des articles L. 1331-4 et L. 1331-6 ;

2° Pour procéder à la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif prévue au III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales ;

3° Pour procéder à l'entretien et aux travaux de réhabilitation et de réalisation des installations d'assainissement non collectif en application du même III

4° Pour assurer le contrôle des déversements d'eaux usées autres que domestiques.

En cas d'obstacle mis à l'accomplissement des missions visées aux 1°, 2° et 3° du présent article, l'occupant est astreint au paiement de la somme définie à l'article L. 1331-8, dans les conditions prévues par cet article.

III. – L'article L. 1331-11-1 du même code, dans sa rédaction issue du 12° de l'article 46 de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 précitée est modifié. Il dispose désormais :

Lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L. 1331-1-1 du présent code *et daté de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente* est joint au dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

Si le contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L. 1331-1-1 du présent code est daté de plus de trois ans ou inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur. »

IV. – Après le deuxième alinéa du II de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, **l'acquéreur** fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

Comment savoir si un bâtiment dispose d'un branchement particulier le raccordant aux égouts ?

■ Contacts utiles

Pour obtenir des informations complémentaires ou déposer une demande d'établissement de branchement particulier :

· Pour les 1er, 2, 8, 9, 16, 17, 18ème arrondissements, sauf l'île de la Cité :
Section Territoriale de l'Assainissement - Circonscription territoriale Ouest
208, rue du Faubourg Saint honoré - 75008 Paris
01 53 68 26 90/95

· Pour les 3, 4, 10, 11, 12, 19, 20ème arrondissements et l'île de la Cité:
Section Territoriale de l'Assainissement - Circonscription territoriale Est
135, boulevard de la Villette - 75010 Paris
01 44 75 22 90

· Pour les 5, 6, 7, 13, 14, 15ème arrondissements :
Section Territoriale de l'Assainissement - Circonscription territoriale Sud
27 rue du Commandeur - 75014 paris
01 53 68 25 80

Le pétitionnaire doit contacter Eau de Paris, chargé de la distribution de l'eau à Paris et lui faire viser la demande avant de l'adresser ou de la déposer auprès de la Circonscription concernée.

Pour le raccordement au réseau d'eau potable, contactez Eau de Paris au 09 74 506 507 (non surtaxé).

Maître BRAUN
Avocat
14 Rue Le Sueur

75016 PARIS

Votre dossier est suivi par :
Sylvie PINON
Tél. direct : 01 40 09 41 95
s.pinon@serrain.fr
N/Réf : CC2016005975

Paris le 12/12/2016

Information Diagnostics Termites et Plomb

BRAUN Alexandre
V/Réf. : 20160036
Vendeur : FAHLAOUI
Acquéreur :

Immeuble situé : 75018 PARIS 18
24 Rue d'Orsel

TERMITES :

L'arrêté préfectoral établissant les zones à risque sur le département de Paris a été pris en date du 21 Mars 2003, créant « une zone de surveillance et de lutte contre les termites » (article 1^{er}). Depuis le 1^{er} Août 2003, un **état parasitaire doit être annexé à tout acte authentique** constatant la réalisation de la vente d'un immeuble bâti situé à Paris. L'état parasitaire doit être établi depuis **moins de 6 mois à la date de l'acte authentique** (décret n°2006-1653 du 21 Décembre 2006).

Ces informations sont à inscrire dans le cadre de la Loi n°99-471 du 8 juin 1999 concernant la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, dont la mise en œuvre est précisée par le décret d'application n° 2000-613 du 3 Juillet 2000.

PLOMB :

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) est exigé pour les immeubles d'habitation construits **avant le 1^{er} janvier 1949**, en cas de vente, dès la signature de l'avant contrat. La durée de validité du CREP est d'un an pour une vente si la présence de plomb est détectée en quantité supérieure au seuil de 1mg/cm². Dans les autres cas (absence de plomb ou quantité inférieure au seuil), la durée de validité est illimitée.

Nous vous rappelons que nous sommes titulaires des certifications nous permettant de réaliser, le cas échéant, l'état parasitaire et le constat des risques d'exposition au plomb du bien immobilier objet de votre demande.

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'assurance de nos sentiments dévoués.

Sylvie PINON

Merci de joindre cette étiquette à toute correspondance

66 Avenue des Champs Elysées 75008 PARIS
T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99
E contact@serrain.fr I www.serrain.fr



CC2016005975 - SP
BRAUN
BRAUN
FAHLAOUI

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC
Tél : 0 810 007 830
(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)



N° de dossier

du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 12/12/2016
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SARL SERRAIN ET ASSOCIE

SF1604751670

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 075					Commune : 118 PARIS 18					
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
BR	0081			24 RUE D ORSEL	0ha03a46ca					
BR	0081	001	34	27/ 1000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
Page 1 sur 1

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS



Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 -5 et R 125 -26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2006-45-1 du 14 février 2006 mis à jour le 14/04/08 07/06/12

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse N/Réf : CC2016005975 - SP commune
24 Rue d'Orsel code postal 75018 PARIS
Cadastre : BR 81 ou code Insee

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit 1 oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation 1 oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé 1 oui non

1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation Crue torrentielle Mouvements de terrain Avalanches
 Sécheresse Cyclone Remontée de nappe Feux de forêt
 Séisme Volcan Autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des pris en compte

Carte de zonage du PPR

Pas de règlement du PPRn

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels

2 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés

2-oui non
oui non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques miniers [PPR m] en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit 3 oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation 3 oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé 3 oui non

mouvements de terrain autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des pris en compte

Commune non concernée par un PPRm

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers 4 oui non
- 4 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques technologiques [PPR t]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologique prescrit et non encore approuvé 5 oui non

5 si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique effet thermique effet de surpression

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologique approuvé oui non

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des pris en compte

Commune non concernée par un PPRt

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologique 6 oui non
- 6 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application des articles R563-4 et D563-8-1 du Code de l'environnement.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 zone 1
forte moyenne modérée faible très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement.

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur FAHLAOUI
rayer la mention inutile Nom

9. Acquéreur - Locataire
rayer la mention inutile

10. Lieu/Date à Paris le 12/12/2016



Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand ?

- L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
 2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
 3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
 4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou t) ;
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques... pour en savoir plus,
consultez
www.prim.net

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Conformément à l'article R271-3 du code de la construction et de l'habitation

Je soussigné, Jean-François SERRAIN, gérant de la S.A.R.L. SERRAIN & Associé, atteste sur l'honneur

- que ladite société, pour la période allant du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016, est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation
- qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des États des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (E.R.N.M.T.) prévus à l'article L.125.-5 du Code de l'Environnement.
- que ces dites personnes disposent d'une organisation et de moyens appropriés,
- que ces dites personnes n'ont aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et à leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elles, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels ils leur sont demandés d'établir l'un des documents cités au premier point,
- que la société a souscrit une assurance dont le montant de la garantie est supérieur à 300 000 euros par sinistre et supérieur à 500 000 euros par année d'assurance.

Fait à PARIS, le 2 janvier 2016



Jean-François SERRAIN

66 Avenue des Champs Elysées 75008 PARIS

T +33 (0)1 40 09 69 90

F +33 (0)1 40 09 69 99

E contact@serrain.fr

I www.serrain.fr

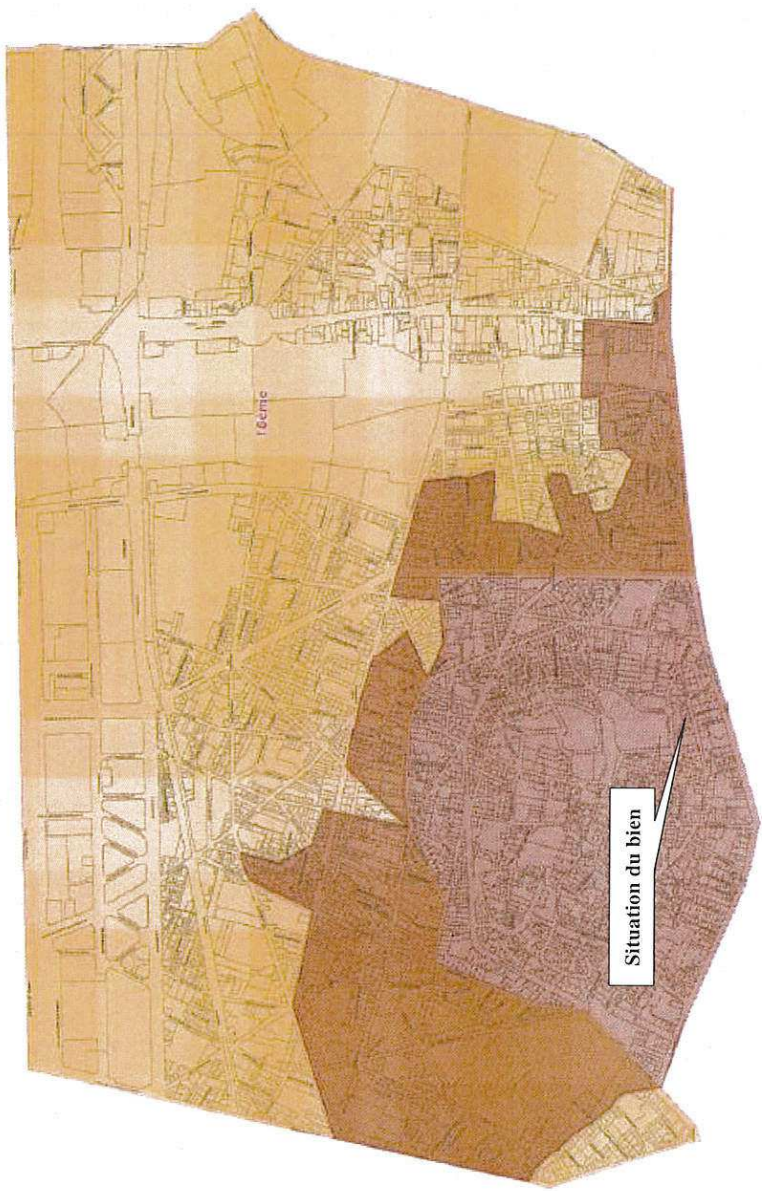
Société inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le N°2009B200014 - Société à responsabilité limitée au capital de 200 000 euros.
Déclaration d'activité de formation enregistrée sous le numéro 11 75 53 441 75 auprès du préfet de région d'Île-de-France
SERRAIN & ASSOCIÉ SARL - RCS 418 330 353 Paris - SIRET 418 330 353 00032 - NAF 7112A - N° Intra-communautaire FR 27 418 330 353



Document de référence relatif à l'information des Acquéreurs et des Locataires sur les risques naturels majeurs (RNM)



Centre de gestion de la catastrophe
 de l'URMIS (Union Régionale des Maires de Seine-Saint-Denis)
 155, rue de la République
 93011 St Denis Cedex 03
 Téléphone : 01 48 38 11 11
 Fax : 01 48 38 11 12
 Site : www.urmis.fr



Situation du bien

Légende

- Plan de prévention des risques d'inondation établi (arrêté préfectoral du 19 avril 2007)
- Zone bleu sombre (indice de 1 à 3) : niveau de submersion supérieur à 3 m
- Zone bleu moyen (indice de 4 à 6) : niveau de submersion supérieur à 2 m
- Zone bleu clair (indice de 7 à 9) : niveau de submersion supérieur à 1 m
- Zone bleu très clair (indice de 10 à 12) : niveau de submersion inférieur à 1 m
- Zone rouge : grand écoulement
- Zone verte : expansion des eaux
- Zone comparant des pentes de D50se antéculudien (arrêté préfectoral du 25 février 1977)
- Zone d'anciennes carrières
- Arrêté préfectoral du 19 mars 1991
- Limites d'arrondissement

Observation : les zones bleues sont des zones de risque d'inondation par débordement des eaux de pluie. Les zones rouges, vertes et jaunes sont des zones de risque d'inondation par débordement des eaux de la Seine. Il est recommandé de consulter le plan de prévention des risques d'inondation (page 21) ou l'annexe au présent document, qui indique les zones de risque d'inondation par débordement des eaux de la Seine. Ce document est à destination des acquéreurs et des locataires de biens situés en zone à risque d'inondation.

Définition de l'Act - Parcelle ARUJ 2003

Maître BRAUN
Avocat
14 Rue Le Sueur

75016 PARIS

Votre dossier est suivi par :
Sylvie PINON
Tél. direct : 01 40 09 41 95
s.pinon@serrain.fr
N/Réf : CC2016005975

Paris le 12/12/2016

Péril

BRAUN Alexandre
V/Réf. : 20160036
Vendeur : FAHLAOUI
Acquéreur :

Maître

Nous vous informons que l'immeuble situé à PARIS 75018
24 Rue d'Orsel

Cadastré section BR 81

Ne fait pas l'objet à la date du 12/12/2016 d'un **arrêté de péril** pris au titre des articles L511-1 à L.511-6 du code de la construction et de l'habitation.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'assurance de nos sentiments dévoués.

Sylvie PINON



Merci de joindre cette étiquette à toute correspondance.

66 Avenue des Champs Elysées 75008 PARIS
T +33 (0)1 40 09 69 90 **F** +33 (0)1 40 09 69 99
E contact@serrain.fr **I** www.serrain.fr



CC2016005975 - SP
BRAUN
BRAUN
FAHLAOUI

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME
MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ETATContact : rens.urba@paris.fr

Attention : Si une modification de l'immeuble faisant l'objet de la mutation est envisagée, il convient alors de demander un certificat d'urbanisme

DEMANDE

SITUATION :

PARIS :

Arr.

N°

Référence cadastrale 018BR0081

REPONSE

Cette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris. Elle fait état des renseignements connus à ce jour. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque ni un certificat d'urbanisme. Par ailleurs elle ne saurait engager la responsabilité de la ville dans le cas de l'application de l'article L-125-5 du Code de l'Environnement (Risques majeurs).

ADRESSES :

(La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement est donnée à titre de simple indication. Elle ne préjuge pas d'une application plus précise de l'alignement considéré)

Adresse complète de la parcelle

Alignement

Arrondissement : 18e Arr

024 RUE D'ORSEL

Limite de fait conservé

NOTA :

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) :

(Avant toute mutation d'un bien soumis au droit de préemption, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner comportant l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.)

- DPU "simple" DPU "renforcé"

Si le propriétaire est une SCI qui vend la majorité de ses parts, le DPUR s'applique conformément à l'article L211-4d du Code de l'Urbanisme

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME :

- Plan Local d'Urbanisme de Paris
 Secteur Sauvegardé
 Secteur du Sénat

ZONE :

- Zone Urbaine Générale Zone Urbaine de Grands Services Urbains
 Zone Urbaine Verte **Destination : Secteur de protect. de l'habitation**
 Zone Naturelle et Forestière **Secteur Particulier : Dispositions particulieres: MONTMARTRE**

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

- MONUMENT HISTORIQUE : Périmètre de site : Périmètre de protection de MONUMENTS HISTORIQUES
 inscrit inscrit Zones d'ANCIENNES CARRIERES
 classé classé Zone de RISQUES NATURELS (Gypse antéludien)
 Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) : Servitude d'alignement
Zonage :
Cote des plus hautes eaux connues :
Secteur Stratégique :

OPERATIONS CONCERNANT L'IMMEUBLE :

- Emplacement réservé pour logement social Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser Rénovation urbaine
 Emplacement réservé pour espace vert public au bénéfice de la Ville Emplacement réservé pour élargissement de voirie Périmètre de résorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière
 Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général Déclaration d'utilité publique (D.U.P.)

DISPOSITIONS DIVERSES :

- Protection de l'artisanat et de l'industrie Zone de déficit en logement social Zone de surveillance et de lutte contre les termites
 Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global Zone non déficitaire en logement social Zone à risque d'exposition au plomb
 Travaux, interdiction d'habiter ou cessation définitive de l'occupation aux fins d'habitation d'un ou plusieurs lots
 Protection du commerce et de l'artisanat : Protection simple

PROTECTION DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL :

- Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés
 Élément particulier protégé
 Volumétrie existante à conserver
 Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager

PROTECTION DES ESPACES LIBRES:

- Espace boisé classé
 Secteur de mise en valeur du végétal
 Secteur de renforcement du végétal
 Espace vert protégé
 Espace libre protégé
 Espace libre à végétaliser
 Espace à libérer

AMENAGEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES ET DES ESPACES RESERVES A LA CIRCULATION :

- Aménagement piétonnier
 Emprise de construction basse en bordure de voie
 Voie à conserver, créer ou modifier
 Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier
 Passage piétonnier sous porche à conserver

SERVITUDES DIVERSES :**ZONAGES REGLEMENTAIRES DU CHANGEMENT D'USAGE :**

- Secteur de compensation renforcée
 Quartiers à prédominance de surfaces de bureaux
 Quartiers prioritaires de la politique de la ville
 Voies comportant une protection particulière de l'artisanat

Certifié conforme au fichier électronique obtenu auprès de la Mairie de Paris.

PARIS, le 12/12/2016
LA MAIRE DE PARIS



DOCUMENT ANNEXE A LA NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Dispositions diverses

Protection du commerce et de l'artisanat

Préemption des fonds de commerce, des fonds artisanaux et des baux commerciaux

Selon les dispositions de la loi 2005-882 du 2 août 2005 et du décret 2007-1827 du 26 décembre 2007, paru au Journal Officiel le 28 décembre 2007, les communes ont la possibilité de préempter les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux. La mise en application de ce décret ne pourra cependant intervenir qu'après le vote d'une délibération par le Conseil de Paris sur la mise en œuvre de ce droit sur le territoire parisien, notamment en définissant les périmètres dans lesquels la Ville souhaite l'appliquer.

En attendant, les transactions concernant les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux peuvent donc s'effectuer **sans déclaration préalable** du cédant auprès des services de la Mairie de Paris.

Le droit de préemption (ou Droit de préférence) est un droit légal ou contractuel accordé à certaines personnes privées (par exemple un locataire) ou publiques (collectivités territoriales, mairies...) d'acquérir un bien par priorité à toute autre personne, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre.

Mention « Protections particulières de l'artisanat »

(Extrait du règlement général du PLU de Paris - zone UG)

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 du respect 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.

présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant.

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'environnement¹ 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 villas² (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 villas² 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'Orchamps ; rue Poulot ; place des Quatre Frères Casadesus ; 11 à 19 et 12 à 24 rue Ravignan ; cité du Sacré-Coeur ; 1 rue Saint-Eleuthère ; 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

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

² Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition dans les dispositions générales § VIII. Règlement du PLU – tome 1 – Zone UG - page 33.

UG.10.1 - Plafonnement des hauteurs :

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

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

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

En application de l'article L.123-1-5 § 4° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, sur des terrains ou parties de terrain, des prescriptions de Hauteur maximale des constructions, lorsque cette hauteur est différente de celle qui résulte de l'application des règles générales.

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

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

Dispositions particulières applicables dans le secteur Clichy Batignolles :

A l'intérieur de chaque périmètre de Hauteur maximale des constructions comportant au document graphique l'indication d'une hauteur de cinquante mètres, l'emprise au sol des constructions établies au-dessus de trente-sept mètres et jusqu'à la hauteur maximale de cinquante mètres ne peut dépasser 1 300 mètres carrés.

Dispositions particulières applicables dans Paris Nord-Est - secteur Chapelle Internationale Nord :

A l'intérieur de l'emprise de Hauteur maximale des constructions située en bordure du boulevard Ney, l'emprise au sol des parties de constructions dépassant la cote de 37 mètres mesurée au-dessus de la surface de nivellement de l'îlot est limitée à 900 m².

A l'intérieur de l'emprise de Hauteur maximale des constructions située au sud de la précédente, l'emprise au sol des parties de constructions dépassant la cote de 37 mètres mesurée au-dessus de la surface de nivellement de l'îlot est limitée à 1 600 m².

A l'intérieur des deux emprises de Hauteur maximale des constructions situées au sud de la précédente, l'emprise au sol des parties de constructions dépassant la cote de 37 mètres mesurée au-dessus de la surface de nivellement de l'îlot est limitée à 700 m².

Dispositions particulières applicables dans le secteur Porte de Versailles :

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

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

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

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

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

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

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

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

3°- Signaux architecturaux :

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif*, notamment à caractère culturel ou culturel, peuvent être admis en dépassement localisé de la cote résultant de l'application des dispositions du présent article, à l'exception des Fuseaux de protection du site*. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15 mètres.

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 édifices 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, édifices 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.

Secteur Samaritaine :

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

Secteur Paris Rive Gauche :

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

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

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

Secteur Balard :

- pente 2/1, h = 4,5 mètres

: tiré mixte

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

$$H = P + 3,00 + D, \text{ dans laquelle :}$$

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

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

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

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

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

(Voir figure 14)

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

(Voir figures 15 et 16)

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

Toutefois, ces héberges peuvent être dépassées :

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

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

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

UG.10.3.2 – Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

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

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'ilot, en limite séparative, en vis-à-vis de la façade ou de la partie de façade projetée.

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

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

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

(Voir figure 11)

UG.10.2.4 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

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

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

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

Secteur Montmartre (V. planches d'ilot, spécifiques dans l'Atlas des plans de détail) :

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

Il se compose successivement :

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

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

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

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

- Sur l'avenue de la Porte de Clichy, hors du sous-secteur Berthier Nord et sur les

- 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 Chabre, 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'ilot à la limite du parc, limitée par une horizontale située à la hauteur plafond fixée par le Plan général des hauteurs.

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

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

Secteur Paris Rive Gauche :

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

Secteur Paul Bourget :

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

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

(Voir figure 17)

UG.10.4.1 – Dispositions générales :

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris sur le plancher du niveau le plus bas comportant des baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis-à-vis.

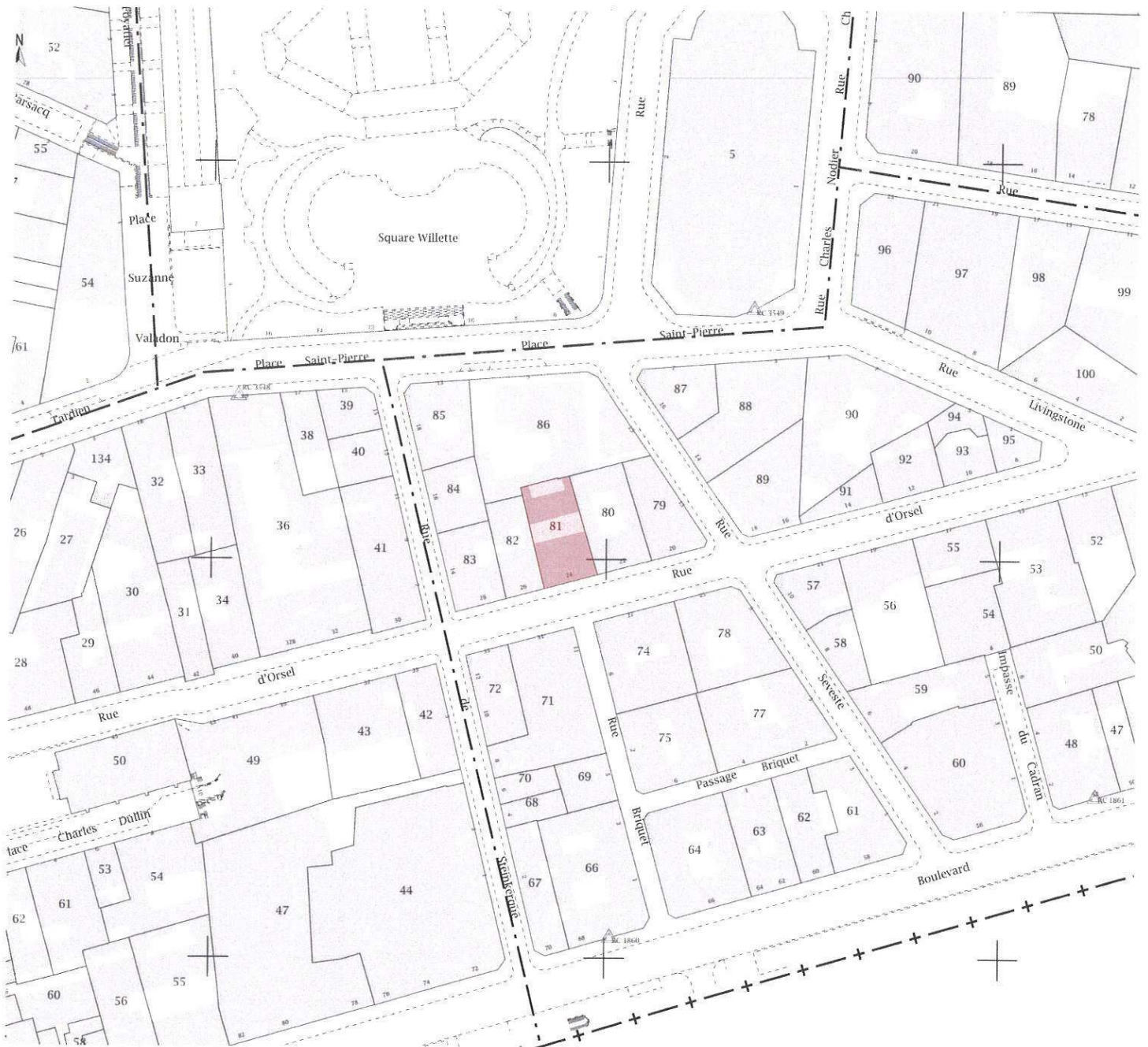
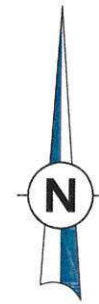
Le gabarit-enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales se compose successivement :

- a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P mesuré entre les constructions en

PLAN DE SITUATION

Echelle : 1/1500

Section BR n°81





3 avenue du colonel Henri Rol-Tanguy, 75014 PARIS

Renseignements sur les anciennes carrières et la dissolution du gypse antéludien

Date de la demande : 12/12/2016		Références : 783826 26-36													
<input checked="" type="checkbox"/> Renseignement fournis selon le plan joint															
<table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td>7</td><td>5</td><td>0</td><td>1</td><td>8</td></tr> </table> <p style="text-align: center;">Code postal</p>	7	5	0	1	8	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td></td><td></td><td>B</td><td>R</td></tr> </table> <p style="text-align: center;">Sect. Cadast.</p>			B	R	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td>0</td><td>0</td><td>8</td><td>1</td></tr> </table> <p style="text-align: center;">Parcelle</p>	0	0	8	1
7	5	0	1	8											
		B	R												
0	0	8	1												
PARIS															
Adresse : 24 RUE D'ORSEL 75018 Paris		Votre référence : CC2016005975/SP													
Adresse complémentaire :															
Parcelles complémentaires :															

Les renseignements ci-dessous sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du Code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement

Les renseignements concernant la présence, la position, la nature des anciennes carrières, galeries souterraines et autres cavages abandonnés sont communiqués dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous les moyens appropriés

1° Possibilité de dissolution du gypse antéludien :

Paris par arrêté inter préfectoral du 25 février 1977

Zone étendue au périmètre défini par l'arrêté actuel

2° Par rapport aux zones de carrières connues :

en dehors en zone de carrière ⁽¹⁾

possibilité de remblais dus à d'anciennes sablières, glaisières, ou a du nivellement⁽¹⁾

3° Particularités du sous-sol :

	T	Pa	Pr
ancienne carrière de calcaire grossier souterraine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne carrière de calcaire grossier à ciel ouvert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne carrière de craie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne glaisière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

T : en totalité, Pa : en partie, Pr : à proximité

	T	Pa	Pr
ancienne carrière de gypse souterraine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ancienne carrière de gypse à ciel ouvert	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne sablière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autre :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4° Nature des travaux réalisés pour la stabilité du bâti faisant partie de la propriété :

	Pa
<input checked="" type="checkbox"/> Aucun (ou non communiqués à l'IGC)	
<input type="checkbox"/> Fondations superficielles armées	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Fondations profondes prenant appui sur le sol de la Carrière <input type="checkbox"/> à ciel ouvert <input type="checkbox"/> souterraine	<input type="checkbox"/>

Pa : en partie

	Pa
<input type="checkbox"/> Consolidations souterraines en carrière par piliers	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Consolidations souterraines par injection	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Remblaiement de la carrière	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Autre :	<input type="checkbox"/>

(1) Pour ces propriétés, il peut être prescrit des travaux de reconnaissance ou de confortement du sous-sol et/ou de fondations dans le cas d'une demande d'autorisation de bâtir

L'inspection générale des carrières ne donnant aucun renseignement par téléphone, un bureau d'accueil est ouvert pour toute précision orale les lundi, mercredi et vendredi matin de 9 h à 12 h.

Paris, le : 14/12/2016



Paris, le 06/03/2017

Cabinet SERRAIN & ASSOCIE
Madame Sylvie PINON
66 avenue des Champs Elysées
75008 PARIS**Récépissé de dépôt d'une demande de certificat d'urbanisme**

Madame, Monsieur, Maître,

Vous avez déposé le 13/12/2016 une demande de certificat d'urbanisme d'information (en application des dispositions de l'article L.410-1 a du code de l'urbanisme) concernant le terrain situé :
24 RUE D'ORSEL 75018 PARIS

Le certificat d'urbanisme d'information indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

Votre demande a été enregistrée sous le n° CU 075 118 16 V0404

Le délai d'instruction de votre dossier est de **UN** mois à compter du **13/12/2016**. A défaut de réponse de l'Administration dans ce délai, vous pourrez vous prévaloir d'un certificat d'urbanisme tacite.

Celui-ci emportera alors exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, aux termes duquel : « Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique ».

Vous pouvez obtenir gratuitement une fiche de renseignements d'urbanisme, sur le site Internet de la Mairie de Paris (<http://www.paris.fr/portail>, Paris Pratique – Urbanisme – Renseignements d'Urbanisme).

Pour la Maire de Paris
Le Chef du Pôle Accueil et Service à l'Usager

Marc Perdu

Délais et voies de recours : le certificat d'urbanisme exprès ou tacite peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de la date de notification du certificat exprès ou de la date à laquelle le certificat est devenu tacite.

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.

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

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

Article UG.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

UG.1.1 - Dispositions générales :

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

- a - les installations classées pour la protection de l'environnement¹ 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 villas² (S.L.) :

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

Toutefois l'artisanat est admis dans les Secteurs de Maisons et villas* S.L.20-14 (Villa des Vignoles) et S.L.20-15 (Vignoles Est).

- Secteur Montmartre :

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

Zbis 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 Chappé ; 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 Zbis 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'Orchamps ; rue Poulbot ; place des Quatre Frères Casadesus ; 11 à 19 et 12 à 24 rue Ravignan ; cité du Sacré-Cœur ; 1 rue Saint-Eleuthère ; 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

¹ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par les articles 1, 5 et 11 et suivants du Code de l'environnement

² Les fermes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition dans les dispositions générales § VIII.

l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont soumis aux conditions et restrictions suivantes.

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

a - Dans les zones de risque délimitées par le Plan de prévention du risque d'inondation (P.P.R.I.) du Département de Paris, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document (Voir, dans les annexes du PLU, les plans et listes des servitudes d'utilité publique, § IV, B : servitudes relatives à la sécurité publique).

b - Dans les zones d'anciennes carrières souterraines, dans les zones comportant des poches de gypse antéluvien et dans la Zone de risque de dissolution du gypse antéluvien³, 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'effondrement ou d'affaissement (la Zone de risque de dissolution du gypse antéluvien³ 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 antéluvien, 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° et 20° 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 protégé⁴, Élément particulier protégé⁵, Volumétrie existante à conserver⁶, Emprise de constructions basses en bordure de voie⁷ ou Emprise constructible maximale⁸ (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 protégé⁹, Espace libre protégé¹⁰, Espace libre à végétaliser¹¹ ou Espace à libérer¹², la construction est soumise aux conditions imposées par l'article UG.13.3 du règlement.

g - L'aménagement de terrains de camping ou de caravannage 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 reconstruction 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 m².

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement),

Règlement du P.L.U. – tome 1 – Zone UG

- page 35-

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 de logement 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 de logement 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 œuvre nette ne doit pas obérer le respect des ratios susmentionnés de logement ou de logement locatif social.

Règlement du P.L.U. – tome 1 – Zone UG

- page 36-

- 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 œuvre 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* inscrites 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 voisins.

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 conforme 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 derniers.

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

UG.6.1 - Dispositions générales :

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

Toutefois :

- Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retrais 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.

UG.6.3 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteur Clichy Batignolles – Sous-secteur Berthier Nord

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

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

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

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

Paris Nord-Est – Secteur Chapelle International Nord :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Secteur Didot-Mariniers :

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

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

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

Secteur Porte de Versailles:

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

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

Toutefois :

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

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

A l'intérieur de la bande E*, les parties de constructions à édifier en bordure de voie doivent en principe être implantées en limite séparative, sauf dispositions contractuelles indiquées aux documents graphiques du règlement. Toutefois, dans certaines configurations, en particulier lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre le justifie, l'implantation en limite séparative peut ne pas être imposée.

(Voir figures 1 et 2)

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

1° - Façade ou partie de façade comportant des baies* constituant l'éclaircement 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'éclaircement 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'exécède 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'éclaircement 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'éclaircement 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'éclaircement 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

Règlement du PLU - tome 1 - Zone UG

- page 43 -

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 contractuelles.

Toutefois, dans les Secteurs de Maisons et villas* SL.16-31 (Villa de Montmorency) et SL.17-04 (Villa des Termes), 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'Esté-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 Chabre, ZAC Clichy Batignolles) :

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

Règlement du PLU - tome 1 - Zone UG

- page 44 -

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'éclaircissement 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'éclaircissement 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 crée n'excede 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'éclaircissement 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'éclaircissement 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'éclaircissement 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° relatif aux largeurs de vue.

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

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

UG.8.3 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteur Balard :

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

Article UG.9 - Emprise au sol* des constructions

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

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

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

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

UG.9.2 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

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

Sur tout terrain dont la superficie est supérieure à 300 m², l'emprise des constructions ne peut dépasser 1/3 de cette superficie.

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

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 - Platonnement des hauteurs :

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

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

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

En application de l'article L.123-1-5 § 4° 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'ilot ou par rapport au nivellement orthométrique (NO)* ;
- cette cote se substitue à celle qu'indique le Plan général des hauteurs* ;
- les dispositions de l'article UG.10.2 (gabarit-enveloppe en bordure de voie) ne s'appliquent pas dans ladite emprise, sauf indication graphique contraire (filet de couleur).

Dispositions particulières applicables dans le secteur Clichy Batignolles :

A l'intérieur de chaque périmètre de Hauteur maximale des constructions comportant un document graphique l'indication d'une hauteur de cinquante mètres, l'emprise au sol des constructions établies au-dessus de trente-sept mètres et jusqu'à la hauteur maximale de cinquante mètres ne peut dépasser 1 300 mètres carrés.

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

A l'intérieur de l'emprise de Hauteur maximale des constructions située en bordure du boulevard Ney, l'emprise au sol des parties de constructions dépassant la cote de 37 mètres mesurée au-dessus de la surface de nivellement de l'ilot est limitée à 900 m².

A l'intérieur de l'emprise de Hauteur maximale des constructions située au sud de la précédente, l'emprise au sol des parties de constructions dépassant la cote de 37 mètres mesurée au-dessus de la surface de nivellement de l'ilot est limitée à 1 600 m².

A l'intérieur des deux emprises de Hauteur maximale des constructions situées au sud de la précédente, l'emprise au sol des parties de constructions dépassant la cote de 37 mètres mesurée au-dessus de la surface de nivellement de l'ilot est limitée à 700 m².

Dispositions particulières applicables dans le secteur Porte de Versailles :

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

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

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

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

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 Terres), 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 culturel, peuvent être admis en dépassement localisé de la cote résultant de l'application des dispositions du présent article, à l'exception des Fuseaux de protection du site*. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15 mètres.

4°- Travaux sur les constructions existantes :

Certains éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaudières, conduits de cheminées, armoirs relais d'installations d'émission ou de diffusion, antennes...), ainsi que les édifices diacés 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.

Secteur Samaritaine :

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

Secteur Paris Rive Gauche :

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

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

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

Secteur Balard :

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

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 mesurées 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, tiré court, tiré long, tiré mixte) : *(Voir figures 9 et 10)*

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- a - d'une verticale de hauteur H définie ci-après selon la couleur du filet :
 - filet rose : H = 5,00 m
 - filet kaki : H = 7,00 m
 - filet vert : H = 10,00 m
 - filet orange : H = 12,00 m
 - filet violet : H = 15,00 m
 - filet bleu clair : H = 18,00 m
 - filet noir : H = 20,00 m
 - filet gris : H = 23,00 m
 - filet bleu marine : H = 25,00 m
- Le trait continu marron foncé indique une hauteur de verticale égale à la hauteur de façade du couronnement existant.
- b - d'un couronnement défini ci-après selon la nature du filet, limité par une horizontale située à une hauteur h au-dessus du sommet de la verticale :
 - couronnement défini en fonction de la largeur de la voie, conforme aux dispositions de l'article UG.10.2.1, § 1° b, 2° b, 3° b et c ou 4° b : trait continu
 - horizontale, h = 0 : trait pointillé
 - pente 1/3, h = 2,00 mètres : hachure
 - pente 1/2, h = 3,00 mètres : tiré court
 - pente 1/1, h = 4,50 mètres : tiré long

Règlement du PLU – tome 1 – Zone UG
- page 51 -

- pente 2/1, h = 4,5 mètres : tiré mixte

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

Lorsque, sur une partie de terrain, se superposent deux bandes E dans lesquelles sont définis, conformément aux articles UG.10.2.1, UG.10.2.2 ou UG.10.2.4, des gabarits-enveloppes de hauteurs différentes, le gabarit-enveloppe le plus élevé peut être appliqué sur cette partie de terrain, pour des motifs d'architecture ou d'environnement. *(Voir figure 11)*

UG.10.2.4 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

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

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

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

Secteur Montmartre (V. planches d'ilot spécifiques dans l'Atlas des plans de détail) :

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

Il se compose successivement :

- a - d'une verticale comprise entre le sol et la cote rattachée au nivellement orthométrique indiquée sur les planches d'ilot ;
- b - le cas échéant, de 1 ou 2 niveaux en retrait. Aucun des retraits ne peut dépasser 3,00 m de hauteur et 0,40 m de profondeur, excepté s'il affecte un couronnement de pente nulle ; dans ce dernier cas, sa profondeur n'est pas limitée ;
- c - d'un couronnement de pente P (le cas échéant, de pentes P et P') défini ci-après selon la couleur du symbole inscrit sur les planches d'ilot (filet ou rectangle), limité par une horizontale située à une hauteur h au-dessus du sommet de la verticale :
 - 1- P = 0 : symbole brun
 - 2- 0 < P ≤ 30° : h = 2,50 mètres : rectangle rose
 - 3- 30° < P ≤ 45° : h = 5 mètres : rectangle vert
 - 4- 45° < P ≤ 70° : P prolongée par une pente P' telle que : filet bleu
 - 0 < P' ≤ 15° : h = 4 mètres

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

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

- Sur l'avenue de la Porte de Clichy, hors du sous-secteur Barthier Nord et sur les

Règlement du PLU – tome 1 – Zone UG
- page 52 -

trônçons 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 trônçons 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 trônçons 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 Perreire élargi, le gabarit-enveloppe est constitué d'une verticale limitée par une horizontale fixée à 24 mètres de hauteur.
- Les voies à créer et espaces verts publics visés par le présent article sont indiqués sur le schéma des orientations d'aménagement.
- Dans le sous-secteur Berthier Nord, en bordure de toute voie, le gabarit-enveloppe est constitué d'une verticale limitée par une horizontale située à la hauteur plafond.

Secteur Paris Rive Gauche :

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

- rue Regnault (entre les rues du Loiret et de Patay), rue du Loiret, rue Cantagrel, rue du Dessous-des-Berges, rue du Chevaleret, rue Louise Weiss, boulevard de l'Hôpital : le gabarit-enveloppe est celui qui est défini par l'article UG.10.2.1 ci-avant ;
- autres voies et espaces publics : le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale attachée au plateau de la surface de nivellement d'ilot au droit du terrain considéré, limitée par une horizontale fixée à 37 mètres de hauteur.
- Dans le sous-secteur Masséna-Bruneseau, en bordure des voies et espaces publics, le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale limitée par une horizontale située au niveau de la hauteur plafond.
- Le point d'attache du gabarit-enveloppe* est pris sur la surface de nivellement de l'ilot¹ au droit du terrain concerné, à l'alignement des voies* publiques ou à la limite de fait des voies* privées.
- Toutefois, dans le périmètre MB-2, en bordure des voies de largeur inférieure à 20 mètres, le gabarit-enveloppe se compose :
- d'une verticale limitée par une horizontale fixée à 37 mètres de hauteur,
- d'une verticale élevée au-dessus de l'horizontale susmentionnée, à 10 mètres de l'axe de la voie, limitée par une horizontale située au niveau de la hauteur plafond.

(Voir figure 20.1)

Secteur Didot-Mariniers :

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

En bordure des rues Didot, des Mariniers et des autres voies s'applique le gabarit-

Règlement du PLU – tome 1 – Zone UG

- page 53-

enveloppe défini par l'article UG.10.2.1 ci-avant.

Secteur Porte de Versailles

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

- Avenue Ernest Renan et tronçon de voie à créer indiquée aux documents graphiques : le gabarit-enveloppe se compose d'une verticale limitée par une horizontale située au niveau de la Hauteur maximale des constructions indiquée aux documents graphiques.
 - Esplanades Nord et Sud indiquées comme voies* aux documents graphiques à l'entrée du Parc des expositions et en vis-à-vis du boulevard périphérique : le gabarit-enveloppe, tracé dans un plan vertical parallèle à l'alignement de l'avenue Ernest Renan, se compose :
 - a - d'une verticale de hauteur H égale à 15 mètres en vis-à-vis de l'esplanade Nord et à 20 mètres en vis-à-vis de l'esplanade Sud,
 - b - d'une oblique de pente 2/1 limitée par une horizontale située au niveau de la Hauteur maximale des constructions indiquée aux documents graphiques.
- Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris sur la surface de nivellement de l'ilot* :
- à l'alignement de l'avenue Ernest Renan,
 - à la limite de fait de la voie à créer,
 - à la limite de fait des esplanades.
- Les dispositions de l'article UG.10.2.3 ne s'appliquent pas.

(Voir figure 20.2)

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 principal 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.

Règlement du PLU – tome 1 – Zone UG

- page 54-

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'ilot en limite séparative, en vis-à-vis de la façade ou partie de façade projetée.

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

(Voir figure 14)

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

(Voir figures 15 et 16)

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

Toutefois, ces héberges peuvent être dépassées :

- de 3,50 mètres en hauteur au maximum dans le cas d'héberges de hauteur variable,
- au droit de couvertes 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 courtoie 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 Terres) :

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'ilot, en limite séparative, en vis-à-vis de la façade ou de la partie de façade projetée.

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

Règlement du PLU – tome 1 – Zone UG

- page 55-

- 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, Beauvignelle-Front de Seine, les Halles, Olympiades-Villa d'Este-Place de Venette-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 Chabre, 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'ilot 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 adossée à une voie.

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

Secteur Paris Rive Gauche :

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

Secteur Paul Bourget :

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

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

(Voir figure 17)

UG.10.4.1 – Dispositions générales :

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris sur le plancher du niveau le plus bas comportant des baies constituant l'éclairément 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'éclairément premier de pièces principales se compose successivement :

- a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P mesuré entre les constructions en

Règlement du PLU – tome 1 – Zone UG

- page 56-

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'éclairément 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'éclairément 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 Terres) :

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

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

Secteur Clichy Batignolles :

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

Secteur Paris Rive Gauche :

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

Secteur Balard :

Dans le secteur Balard, le siège de l'administration centrale du Ministère de la Défense et du haut commandement des armées n'est pas soumis aux dispositions de l'article UG.10.4.1.

Paris Nord-Est – Secteur Chapelle International Nord :

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

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

UG.11.1 - Dispositions générales :

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

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

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

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

UG.11.1.1 Constructions existantes :

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

1° - Soubassement :

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

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

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

2° - Façades sur rue et cour :

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

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

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

3°- Couronnement :

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

4°- Couverture :

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

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

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

5°- Ravalement :

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

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

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

Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...) les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine, sont à maintenir ou à restituer.

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

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

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

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

Les devantures du bâtiment à ravalet 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'axes 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, retraités...).

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 pourte 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 retraités 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 édifices 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, édifices 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'édifices 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 tûnee doivent être soigneusement traités.

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

4°- Matériaux, couleurs et reliefs :

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

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

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

5°- Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteur Clichy Batignolles :

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

Secteur Paris Rive Gauche :

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

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

Secteur Porte de Versailles :

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

Paris Nord-Est – Secteur Chapelle International Nord :

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

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 balcon 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 pour des rez-de-chaussée.

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

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

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

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

UG.11.2.1 – Saillies* sur voies :

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

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

1° - Rez-de-chaussée :

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

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

2° - Verticale du gabarit enveloppe :

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

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

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

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

En outre :

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

3° - Partie supérieure du gabarit-enveloppe :

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

- a - des bandeaux, corniches, acrotères en saillie de 0,20 mètre au maximum par rapport

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

4°- Horizontale du gabarit-enveloppe :

- Au-dessus de l'horizontale du gabarit-enveloppe défini à l'article UG.10.2, sont autorisés :
- a - des souches et murs coupe-feu supports de conduits ne dépassant pas de plus de 1,50 mètre le niveau du faîtage de la construction sur laquelle s'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 dépasement 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'exécède 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'exécède pas 15 mètres.

6°- Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteur Clichy Batignolles :

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

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

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

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

Secteur Paris Rive Gauche :

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

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

UG.11.2.2 - Saillies* sur les espaces libres intérieurs :

1°- Verticale du gabarit-enveloppe :

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

- qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclaircement 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'éclaircement premier de pièces principales.

2°- Partie supérieure du gabarit-enveloppe :

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

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

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

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

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

1°- Constructions existantes :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, exhaussement 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 reconstruire les reliefs existants.

2°- Constructions nouvelles :

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

3°-Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteur Clichy Batignolles

Ces dispositifs ne peuvent dépasser :

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

Secteur Paris Rive Gauche

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

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

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

UG.11.3 - 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 dimmeubles.

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 sursaillie 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 U.G. 11.3 § 2° peut être réduite jusqu'à 0,80 mètre.

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

Les stores et bannes sont soumis aux dispositions suivantes :

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

- les stores-capotes,
 - les stores sans lambrequin ni joues ; toutefois les stores situés à rez-de-chaussée peuvent comporter un lambrequin.
- Ils doivent être mobiles, en toile tissée, d'une couleur uniforme sur la totalité des percements et devantures d'un même immeuble. Cette couleur doit être choisie parmi les tons ocre, gris, sable et blanc cassé.

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

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

UG.11.4 – Clôtures :

1° - **Clôtures sur rue** :

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

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

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

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

2° - **Clôtures en limite séparative** :

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

Lorsque les clôtures se situent entre des bâtiments soumis à des prospects contractuels résultant des dispositions de l'article U.G.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 jardins 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 Lyauté, du Maréchal Franquet d'Espèrey, du Maréchal Maunoury, Louis Barthou et du Maréchal Fayolle ;
- Places de la Porte de Passy, de Colombie, squares Alfred Capus, Trostol, Henri Batalille et des Écrivains combattants morts pour la France, rue Gérard Philippe, avenue Chantemesse, de Pologne, rue Ernest Hébert ;
- Boulevards de Beauséjour et de Montmorency ;
- Chaussée de la Muette ;
- Avenues Henri Martin et Georges Mandel ;
- Avenues Raphaël et Ingres.

Jardins du Champ de Mars et ses abords :

- les 6 îlots compris entre les avenues de la Motte-Picquet, Emile Acollas, Charles Floquet, Octave Gérard et l'allée Thomy-Thierry ;
- les 6 îlots compris entre les avenues Silvestre de Sacy, Elisée Reclus, Emile Deschanel, Frédéric Leploy, de la Motte-Picquet et l'allée Adrienne Lecouvreur.

Rond Point des Champs-Élysées et ses abords :

- Rond Point des Champs-Élysées,
- Avenue Malignon (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 Tissot 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.123-1-5 § 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 PLU protège en application de l'article L.123-1-5 § 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 haills 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.123-1-5 § 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 déclarément 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 signallement a un caractère informatif.

UG.11.6 – Emprise de constructions basses en bordure de voie* :

En application de l'article L.123-1-5 § 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'ilot. 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-après.

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

UG.12.1 - Stationnement des véhicules à moteur :

1°.- Dispositions générales :

La réalisation de places de stationnement doit satisfaire aux conditions énoncées ci-après 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 m², 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 2 000 m².

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 m².

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 dépôt pour autocars :

Les constructions doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison ou des aires de dépôt 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 dépôt 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 dépôt 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 dépôt 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 m², 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 m², 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 dépôt 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 m².

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 m². En outre, dans le cas de fractionnement de la surface réglementaire, les locaux d'une surface inférieure à 8 m² 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 et aux plantations.

Pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces libres, une attention particulière doit être apportée à leur surface, leur configuration (géométrie, localisation sur le terrain), le traitement de leur sol et les conditions de développement de leurs plantations.

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.

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'ilot, 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 résultant de l'application du présent article UG.13 doivent être plantées d'arbres à grand, moyen ou petit développement, conformément aux modalités énoncées à l'article UG.13.2.2 ci-après.

Les espaces libres sur dalle doivent être végétalisés avec une épaisseur de terre adaptée aux plantations choisies (arbres, arbustes, pelouse...).

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 mini-rues...) 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 trémières d'accès à des locaux en sous-sol ne peuvent être complètes 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)

(Voir figure 19)

Les espaces libres doivent comprendre :

- 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 prioritairement 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_{pi}),
- 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_{no}),
- 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_{ni}),
- 0,2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées (S_{mw}) :

$$S_{vp} = S_{pi} + 0,5 \cdot S_{no} + 0,3 \cdot S_{ni} + 0,2 \cdot S_{mw}$$

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 prioritairement aménagée au sol, avec une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise. A défaut, elle peut être remplacée par une surface végétalisée pondérée de même valeur minimale.

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_{va}),
- 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_{nv}),
- 0,4 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées (S_{mv}) :

$$S_{vp} = S_{va} + 0,6 S_{nv} + 0,4 S_{mv}$$

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'Esté-Place de Venète-Tolbiac, Maine-Monparnasse) :

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 requilibrer, 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° 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 Termes) :

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 Chabre, ZAC Clichy Batignolles) :

Sur chaque terrain bordant directement le parc public, une continuité doit être assurée entre le parc et tout ou partie des espaces libres plantés, de manière à assurer des transparences visuelles entre le parc et les îlots.

Secteur Paris Rive Gauche :

Dans le périmètre MB-1 du sous-secteur Masséna-Bruneseau, les espaces libres surplombés sur moins de 6 mètres de profondeur par des parties de constructions situées à plus de 30 mètres du sol peuvent être pris en compte dans les surfaces d'espaces libres exigées en application de l'article UG.13.2.

UG.13.2. Plantations :

UG.13.2.1 – Dispositions générales :

Les arbres existants situés hors de la bande Z* doivent être maintenus ou remplacés dans les conditions énoncées à l'article UG.13.2.2, sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire

des espaces libres qui résultent de l'application du présent article UG.13.

Toutefois, dans les Secteurs de Maisons et villas*, les arbres existant sur le terrain doivent être maintenus ou remplacés, sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces libres qui résultent de l'application du présent article UG.13.

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

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

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les arbres à planter doivent respecter les conditions ci-après leur permettant de se développer convenablement :

- a - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 20 m² répartie régulièrement autour du tronc. Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.
 - b - Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 15 m² répartie régulièrement autour du tronc. Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.
 - c - Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, sont adaptés à des configurations présentant une superficie de pleine terre de 10 m² répartie régulièrement autour du tronc.
- Dans le cas de plantations sur dalle, les épaisseurs de terre suivantes sont adaptées : environ 2 mètres pour les arbres à grand développement, environ 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, environ 1 mètre pour les arbres à petit développement, environ 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

UG.13.2.3 - Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Secteur Paris Rive Gauche

Dans le sous-secteur Masséna-Bruneau, outre les dispositions du présent article UG.13 s'appliquent les dispositions suivantes :

Les plantations doivent contribuer à améliorer la qualité de l'air et le confort thermique ainsi que la présence de la biodiversité sauvage en participant à la constitution de continuités biologiques.

Les espèces végétales endogènes de la région d'Île-de-France doivent être privilégiées.

Des jardins verticaux et des jardins suspendus peuvent être aménagés sur les parois verticales et les toitures et terrasses lorsque des conditions favorables à leur développement sont réunies (murs aveugles, bonne exposition, possibilité d'assurer l'entretien des plantations, etc.).

A proximité du boulevard périphérique, les espèces végétales résistantes à la pollution et dépolluantes doivent être privilégiées.

UG.13.3 - Prescriptions localisées :

1° - Espace vert protégé* (E.V.P.) :

La prescription d'Espace vert protégé (E.V.P.) protège, en application de l'article L.123-1-5 § 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 quaux 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 nécessaire 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 tremés d'accès à des locaux en sous-sol, les cours anglais 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.123-1-5 § 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.

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'élévations 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 intérieurs 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 végétalisés, 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.123-1-5 § 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'élévations 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 végétalisés, 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, terrasses 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 aménagés 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.14.4 § 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.123-1-5 § 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 institué 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'ilot, 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° - 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 UG.14.4.

2° - 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 reconstruite 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

Règlement du PLU – tome 1 – Zone UG

- page 85-

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^{er} 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 § 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 inadapte à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté.
- 4 - Regrouper les locaux par destination sans porter gravement atteinte à leurs capacités

Règlement du PLU – tome 1 – Zone UG

- page 86-

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 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 PLU (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 PLU ou être sans effet à leur égard et doivent satisfaire aux dispositions d'ordre public applicables indépendamment du PLU 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 prises 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* ;
 - les surfaces à rez-de-chaussée sur rue destinées au commerce ou à l'artisanat en application des dispositions de l'article UG.2.2 § a (Voies repérées comportant une protection du commerce ou de l'artisanat).
 - 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.

Dans le secteur soumis à des dispositions particulières Samaritaine comprenant les 2 îlots délimités par les rues de l'Arbre Sec, de Rivoli, de la Monnaie et le quai du Louvre (1^{er} arrondissement) et compte tenu des servitudes inscrites dans le secteur en vue de la réalisation de logements sociaux et d'un équipement de petite enfance, cette disposition est remplacée par la suivante : La proportion dans la S.H.O.N. totale de la S.H.O.N. destinée au commerce, calculée globalement sur les deux îlots, ne doit pas être inférieure à 36%.