Lexique des termes d'urbanisme

Table des matières

Activité de service avec accueil d'une clientèle (sous-destination) 6
Activités artisanales du secteur de la construction 6
Activités médicales et paramédicales de proximité 6
Activités productives urbaines 6
Activités relevant de l'économie sociale et solidaire 6
Alignement 6
Alignements d'arbres et compositions arborées protégées 7
Aménagement piétonnier végétalisé 7
Arbre remarquable protégé du PLU de Paris 7
Arbre remarquable protégé en PSMV du 7ème arrdt 7
Artisanat et Commerce de détail (sous-destination) 7
Atrium 7
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (destination) 7
Autres équipements recevant du public (sous-destination) 8
Autres hébergements touristiques (sous-destination) 8
Baies 8
Baies constituant l'éclairement premier de pièces principales 8
Bail réel solidaire 8
Bande de constructibilité principale 8
Bâtiment protégé, élément particulier protégé du PLU de Paris 9
Bioclimatisme, architecture bioclimatique 9
Bureaux (sous-destination) 9
Ceinture verte et sportive 9
Centre de congrès et d'exposition (sous-destination) 9
Certificat d'urbanisme 10
Changement d'usage 10
Cinéma (sous-destination) 10
Commerce artisanal de proximité 10
Commerce culturel 10
Commerce de gros (sous-destination) 11
Commerce et activité de service (destination) 11
Construction en zone naturelle où des changements de destination peuvent être autorisés 11
Convention de rénovation urbaine 11
Cour couverte 11
Cour ou espaces minéral en PSMV 11
Cuisine dédiée à la vente en ligne (sous-destination) 11
Destinations et sous-destinations des locaux 11
Droit de préemption urbain (DPU) 12
Déclaration d'intention d'aliéner 12
Eaux d'exhaure 12
Elément particulier protégé 12
Emplacement réservé en vue de la réalisation de logements 12
Emplacement réservé pour espace vert public 13
Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale 13
Emplacement réservé pour équipement public (…) 13
Emprise au sol des constructions, coefficient d'emprise au sol 13
Emprise constructible maximale du PLU de Paris 14
Emprise constructible maximale du PSMV du Marais 14

Emprise de constructions basses en bordure de voie 14
Emprise géométrique des constructions 14
Emprise Maximale de Construction du PSMV du 7ème arrdt 14
Encadrement de l'hébergement touristique 14
Encadrement du commerce de gros 15
Entrepôt (sous-destination) 15
Épaississement 15
Équipements d'intérêt collectif et services publics (destination) 15
Équipements de logistique urbaine 15
Équipements sportifs (sous-destination) 15
Espace à libérer 16
Espace boisé classé 16
Espaces libres de construction, espaces de pleine terre 16
Espace libre protégé à végétaliser 16
Espace libre protégé en PSMV 16
Espace vert protégé 17
Espèces végétales régionales 17
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous-destination) 17
Exploitation agricole et forestière (destination) 17
Exploitation agricole (sous-destination) 17
Exploitation forestière (sous-destination) 18
Extension 18
Façade, nu extérieur de la façade 18
Filet de couleur indiquant le gabarit-enveloppe 18
Fuseau de protection du site de Paris 18
Gabarit-enveloppe 18
Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) 18
Grille à conserver ou à restaurer en PSMV du 7ème arrdt 19
Habitation (destination) 19
Habitabilité 19
Hauteur maximale de façade dans le PSMV du 7ème arrdt 19
Hauteur maximale des constructions 20
Hauteur plafond 20
Hébergement (sous-destination) 20
Hôtels 20
Ilot 20
Immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée dans les PSMV 20
Immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli dans les PSMV 21
Immeuble protégé dans les PSMV 21
Implantation sans retrait imposé 21
Incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités 21
Industrie (sous-destination) 21
Interdiction de créer des accès à des parcs de stationnement 21
Interdiction d'habiter ou cessation définitive de l'occupation aux fins d'habitation. 22
Jardin d'hiver 22
Jardin du Luxembourg 22
Jardin ou espace vert en PSMV 22
Jardin partagé protégé 22
Jardin public dans le PSMV du Marais 22
Jour de souffrance : 22
Liaison piétonnière 23
Lieux de culte (sous-destination) 23
Limitation de la création de parcs de stationnement 23
Limite imposée d'implantation en PSMV du Marais 23
Limite séparative 23

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques (…) 23
Locaux associés à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 23
Locaux techniques et industriels des administrations publiques (…) 24
Logement (sous-destination) 24
Logement en bail réel solidaire 24
Logement locatif social 24
Logement locatif intermédiaire 24
Lotissement 24
Marchés de définition 25
Marge de reculement en PSMV du 7ème arrdt 25
Matériaux biosourcés ou géosourcés 25
Meublés de tourisme 25
Modification pouvant être imposée dans les PSMV 25
Monuments historiques 26
Mur à conserver ou à restaurer en PSMV du 7ème arrdt 26
Nivellement orthométrique (NO) 26
Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) 26
Nu extérieur de la façade 26
Ordonnance végétale à préserver en PSMV 26
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 27
Ouverture visuelle à conserver en PSMV du 7ème arrdt 27
Ouvrages d'accès aux étages 27
Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager 27
Passage piétonnier sous porche 27
Périmètre de localisation d'équipements (…) 27
Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global 27
Pièce principale 28
Plafond des hauteurs 28
Plan d'occupation des sols (P.O.S.) 28
Plan de Prévention des Risques d'inondation 28
Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) 29
Plan d'Exposition au Bruit de l'Héliport 29
Plan Local d'Urbanisme (PLU) 29
Plantation à réaliser en PSMV du 7ème arrdt 29
Plateformes de transit en temps partagé des marchandises et déchets 30
Pleine terre 30
Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) 30
Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) 30
Projet d'aménagement global 30
Projet Urbain Partenarial (PUP) 30
Prospect 30
Protection de l'agriculture urbaine 31
Protection de l'économie sociale et solidaire 31
Protection des activités productives urbaines 31
Protection des grands magasins 31
Protection des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités 31
Protection du commerce et de l'artisanat du PLU 31
Protection du commerce et de l'artisanat en PSMV 31
Protection particulière de l'artisanat en PSMV 31
Protection particulière du commerce artisanal de proximité du PLU 32
Protection particulière du commerce culturel du PLU 32
Protection renforcée du commerce et de l'artisanat en PSMV du Marais 32
Plan général des hauteurs 32
Quartier à prédominance de surface de bureau 33
Quartier prioritaire de la politique de la ville 33

Reconstruction 33
Rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi.....33
Réhabilitation 33
Restauration (sous-destination).....33
Restructuration lourde 33
Saillie 34
Salle d'art et de spectacle (sous-destination) 34
Secteur d'application de la servitude logement social en PSMV du 7ème arrdt 34
Secteur d'encadrement de l'hébergement touristique.....34
Secteur d'encadrement du commerce de gros 34
Secteur d'information sur les sols.....34
Secteur de compensation renforcée.....34
Secteur de déficit d'arbres et espaces végétalisés 35
Secteur de développement de l'habitation.....35
Secteur de maintien des continuités écologiques 35
Secteur de Maisons et Villas 35
Secteur de protection des grands magasins.....35
Secteur de renforcement du végétal.....35
Secteurs de risque 36
Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 36
Secteur des bâtiments et ensembles modernes 36
Secteur du Sénat - Jardin du Luxembourg 36
Secteur patrimonial remarquable (SPR) 36
Secteur soumis à des dispositions particulières.....36
Servitude d'alignement.....37
Servitudes d'utilité publique 37
Site classé, site inscrit 37
Site de protection de l'agriculture urbaine.....37
Site de protection des activités productives urbaines 37
Site de protection des activités relevant de l'économie sociale et solidaire.....38
Site de protection des grands magasins.....38
Site de protection des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités 38
Sources du nord.....38
Sous-destination.....38
Sous-secteur de déficit d'arbres et espaces végétalisés.....38
Sous-secteur de maintien des continuités écologiques.....38
Surélévation 38
Surface de nivellement d'îlot.....38
Surface de plancher 39
Sursis à statuer (périmètre) 39
Terrain.....39
Terrain comportant des ouvrages souterrains du réseau des 'sources du nord'.....39
Terrain soumis à l'article UG.1.4.1.....39
Toiture biosolaire.....40
Voie.....40
Voie à conserver, créer ou modifier.....40
Volumétrie existante à conserver 40
Vue principale 40
Zonage d'un PLU ou d'un PSMV.....40
Changement d'usage 41
Zone d'anciennes carrières souterraines.....41
Zone de déficit, non déficitaire ou hyper déficitaire en logement social.....41
Zone de surveillance et de lutte contre les termites 41
Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) 42
Zone à risque d'exposition au plomb 42

Zone de développement prioritaire du réseau de chaleur 42
Zone de dissolution du gypse antéludien 42
Zone du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) 42
Zone naturelle et forestière (N) du PLU 43
Zone urbaine de grands services urbains (UGSU) du PLU 43
Zone urbaine générale (UG) du PLU 43
Zone urbaine sauvegardé du PSMV du 7ème arrdt (US) 44
Zone urbaine sauvegardé du PSMV du Marais (US) 44
Zone urbaine verte (UV) du PLU 44
Zone urbaine verte sauvegardé du PSMV du 7ème arrdt (UVS) 45

Activité de service avec accueil d'une clientèle (sous-destination)

La sous-destination « Activité de service avec accueil d'une clientèle » de la destination « Commerce et activité de service » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.

Activités artisanales du secteur de la construction

Les activités de production, de construction ou de réparation du secteur de la construction relevant du code de l'artisanat et générant un faible niveau de nuisances relèvent de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » (Voir ce terme). Ces activités recouvrent les chauffagistes, peintres du bâtiment, serruriers-métalliers, charpentiers, carreleurs-mosaïstes, couvreurs, menuisiers, maçons, canalisateurs, plombiers, électriciens.

Activités médicales et paramédicales de proximité

Établissements ayant pour objet l'exercice d'une profession relevant de l'enregistrement obligatoire au répertoire partagé des professionnels de santé défini par arrêté ministériel : médecin, chirurgien-dentiste, sage-femme, pharmacien, masseur-kinésithérapeute, pédicure-podologue, infirmier, professionnel de santé militaire, physicien médical, ergothérapeute et psychomotricien, orthophoniste et orthoptiste, manipulateur d'électroradiologie médicale et technicien de laboratoire médical, audioprothésiste, opticien-lunetier, prothésiste et orthésiste pour l'appareillage des personnes handicapées, diététicien, assistant dentaire, psychothérapeute, psychologue, chiropracteur, ostéopathe.

Activités productives urbaines

Activités ayant pour objet principal une production matérielle, la fabrication, le prototypage, la transformation, la réparation, le surcyclage, le reconditionnement ou la création de produits, au sein d'unités productives insérées dans le tissu urbain. Ces activités peuvent être accompagnées d'activités commerciales, tertiaires ou de services accessoires de l'activité principale. Les locaux comportant des surfaces affectées à l'entreposage peuvent relever des activités productives urbaines si la surface de plancher affectée à l'entreposage est inférieure au tiers de la surface de plancher totale du local.

Les activités productives urbaines peuvent relever des sous-destination « Artisanat et commerce de détail », « Industrie » ou « Bureau »

Activités relevant de l'économie sociale et solidaire

Locaux affectés à des activités définies à l'article 1er de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire (ressourceries, plates-formes d'insertion, tiers-lieux…).

Alignement

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

A Paris, l'alignement est la limite de fait, sauf s'il existe une servitude d'alignement ou un emplacement réservé pour élargissement de voie ou création de voie publique communale. Ces servitudes sont indiquées sur les documents graphiques du Plan Local

d'Urbanisme et, dans les secteurs patrimoniaux remarquables, sur les documents graphiques des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Alignements d'arbres et compositions arborées protégées

Le plan « H » des documents graphiques du PLU de Paris localise les voies et parties de voie où se trouvent des alignements d'arbres et des compositions arborées protégés. L'intégrité de ces alignements et compositions doit être maintenue. Les arbres qui les composent ne peuvent être abattus que s'ils présentent un état dépérissant irréversible, un risque phytosanitaire ou lié à la sécurité ou pour des motifs liés à l'accessibilité.

Aménagement piétonnier végétalisé

Les documents graphiques du règlement du PLU de Paris indiquent par une trame verte les espaces de voirie destinés à recevoir un aménagement piétonnier végétalisé. Cette indication ne s'oppose pas à l'accès des vélos et des véhicules des services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la desserte du site.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.7.1.6 du règlement du PLU de Paris.

Arbre remarquable protégé du PLU de Paris

Les documents graphiques du PLU de Paris localisent par un symbole ponctuel les arbres remarquables protégés, dont les caractéristiques figurent dans l'annexe VIII du règlement. Ces arbres doivent être conservés, sauf s'ils présentent un risque phytosanitaire ou lié à la sécurité avéré. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par un sujet de taille comparable et de même essence.

Arbre remarquable protégé en PSMV du 7ème arrdt

Le plan détaillé du Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7ème arrondissement localise par un cercle vert les arbres remarquables protégés. Ces arbres, de taille diverse, jouent le rôle de point de repère urbain en cœur d'îlots et doivent être maintenus.

Artisanat et Commerce de détail (sous-destination)

La sous-destination « Artisanat et commerce de détail » de la destination « Commerce et activité de service » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Atrium

Voir « Cour couverte ».

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (destination)

Cette destination définie par le code de l'urbanisme (R.151-2 et R.151-28) comprend les sous-destinations suivantes :

- Industrie
- Entrepôt

- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Voir ces termes dans le lexique.

Autres équipements recevant du public (sous-destination)

La sous-destination « Autres équipements recevant du public » de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres hébergements touristiques (sous-destination)

La sous-destination « Autres hébergements touristiques » de la destination « Commerce et activité de service » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Baies

Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

Baies constituant l'éclairement premier de pièces principales

Baie répondant aux trois conditions suivantes :

- posséder la plus importante superficie de clair de jour, si la pièce comporte d'autres baies ;
- comporter une hauteur d'allège ne dépassant pas 1,20 mètre, mesurée à partir du dessus du plancher bas ;
- comporter une largeur de vue égale à 4 mètres minimum, sauf exception prévue par le règlement de la zone du PLU de Paris.

Bail réel solidaire

Voir « Logement en bail réel solidaire »

Bande de constructibilité principale

La bande de constructibilité principale détermine la zone dans laquelle s'applique le gabarit-enveloppe défini en bordure de voie.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est fixée à 18 mètres, mesurés à partir :

- de la limite de la voie ;
- le cas échéant, de la limite projetée par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé pour création ou élargissement de voie ;
- le cas échéant, du filets de couleur.

La bande de constructibilité principale ne s'applique pas :

- en bordure du boulevard périphérique et de ses bretelles ;
- sur les terrain de la zone UG comportant aux documents graphiques du

règlement une ou des prescriptions d'Emprises constructibles maximales (ECM).

Bâtiment protégé, élément particulier protégé du PLU de Paris

Les documents graphiques du règlement du PLU de Paris identifient des immeubles (terrains, bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers) protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, 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 sa cohérence.

Ces immeubles doivent être conservés, restaurés ou mis en valeur. Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les bâtiments protégés et les éléments particuliers protégés sont localisés sur le plan détaillé du PLU par des hachures grises. L'annexe X du tome 2 du règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU et précise la motivation de chaque protection.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.2.4.1 du règlement du PLU de Paris.

Bioclimatisme, architecture bioclimatique

Ensemble de principes de conception et de rénovation des constructions visant à allier qualité environnementale et confort de l'usager, en s'appuyant sur les caractéristiques du contexte. Cette approche implique par exemple de concevoir une enveloppe bâtie sobre et performante, ou d'optimiser l'exposition au rayonnement solaire pour favoriser les apports passifs en hiver et en être protégé en été, dans la perspective d'une consommation énergétique et d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible et en assurant le confort des occupants en toute saison et sans augmenter l'îlot de chaleur urbain pour le voisinage.

Les choix liés notamment à l'implantation, l'orientation et l'exposition par rapport au soleil, la volumétrie, les façade et percements, les matériaux, l'isolation thermique, la ventilation naturelle des locaux, la végétalisation du bâti, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire… contribuent aux qualités bioclimatiques de la construction.

L'aménagement de cœurs d'îlot au bénéfice des espaces libres, de la pleine terre et de la végétalisation, contribue à la mise en place d'un urbanisme bioclimatique.

Bureaux (sous-destination)

La sous-destination « Bureau » de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Ceinture verte et sportive

Le plan « G – Sectorisation végétale » des documents graphiques du PLU de Paris délimite par un pointillé vert la ceinture verte et sportive, qui s'étend des boulevards des Maréchaux aux limites de Paris ou des Bois, et dans laquelle les prescriptions en matière de végétalisation s'appliquent de manière renforcée.

Centre de congrès et d'exposition (sous-destination)

La sous-destination « Centre de congrès et d'exposition » de la destination « Autres

activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un document qui peut être demandé à la Ville. Il permet à un propriétaire de connaître les règles d'urbanisme, les servitudes administratives, les participations financières applicables à un terrain donné, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Changement d'usage

À Paris, les logements font l'objet de mesures de protection particulières : l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale dans un local affecté à l'habitation nécessite une autorisation préalable délivrée par la Ville de Paris. Ces autorisations visent à encadrer le changement d'usage des locaux d'habitation, c'est-à-dire leur transformation en locaux professionnels ou commerciaux.

Les autorisations sont délivrées en fonction des critères définis par le règlement municipal sur les changements d'usage, dans le cadre fixé par la loi (art. L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation). Ce règlement a défini quatre zonages réglementaires :

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

L'application du règlement municipal sur les changements d'usage peut dépendre de l'appartenance du local à l'un de ces zonages. Cette information est indiquée sur la note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de Paris.

Cinéma (sous-destination)

La sous-destination « Cinéma » de la destination « Commerce et activité de service » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Commerce artisanal de proximité

Établissements commerciaux relevant de l'artisanat de l'alimentation pratiquant principalement la vente de biens (commerces de bouche tels que boulangeries, boucheries, poissonneries, fromageries, pâtisseries, chocolateries…) et de l'artisanat de réparation, de fabrication, de création, de transformation ou de service comportant la vente de biens ou de services (fleuriste, bijoutier, graveur, luthier, couturier, cordonnier, coiffeur…). Les locaux comportant des surfaces affectées à l'entreposage peuvent relever du commerce artisanal de proximité si la surface de plancher affectée à l'entreposage est inférieure au tiers de la surface de plancher totale du local.

Commerce culturel

Établissements commerciaux destinés principalement à la vente de biens culturels : librairies, antiquaires, galeries d'art, vente de livres anciens et autographes, vente de disques, cassettes, CD, DVD, vente d'instruments de musique. Les locaux comportant des surfaces affectées à l'entreposage peuvent relever du commerce culturel si la surface de plancher affectée à l'entreposage est inférieure au tiers de la surface de plancher totale du local.

Commerce de gros (sous-destination)

La sous-destination « Commerce de gros » de la destination « Commerce et activité de service » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Commerce et activité de service (destination)

Cette destination définie par le code de l'urbanisme (R.151-2 et R.151-28) comprend les sous-destinations suivantes :

- Artisanat et Commerce de détail
- Restauration
- Activité de service avec accueil d'une clientèle
- Commerce de gros
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

Voir ces termes dans le lexique.

Construction en zone naturelle où des changements de destination peuvent être autorisés

En application de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du PLU de Paris repèrent en Zone Naturelle et Forestière les constructions dont le changement de destination ou de sous-destination peut être autorisé.

Convention de rénovation urbaine

Voir « Grand Projet de Renouvellement Urbain ».

Cour couverte

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

Cour ou espaces minéral en PSMV

Voir « Espace libre protégé en PSMV »

Cuisine dédiée à la vente en ligne (sous-destination)

La sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Destinations et sous-destinations des locaux

Les destinations et sous-destinations caractérisent la vocation fonctionnelle de tout ou partie d'une construction suivant les catégories fixées par le code de l'urbanisme aux articles R. 151-27 et R. 151-28 :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation

- Commerce et activité de service
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Voir ces termes dans le lexique pour plus de détail.

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

Droit de préemption urbain (DPU)

C'est le droit accordé à une personne publique d'acheter un bien par préférence à tout autre si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Ce droit, juridiquement encadré par des textes, est applicable à certains bâtiments et au bénéfice de certaines personnes. Le DPU peut être institué sur tout ou partie du territoire d'une commune. Il l'est par une délibération du conseil municipal, qui doit être motivée.

On distingue le DPU simple et le DPU renforcé.

DPU simple : il n'est pas applicable aux copropriétés créées depuis plus de 10 ans, à certains cas de cessions de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi nº 71-579 du 16 juillet 1971, et à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.

DPU renforcé : il s'applique également dans les cas listés ci-dessus.

A Paris, le conseil municipal a instauré le DPU simple sur la totalité du territoire couvert par les zones urbaines du plan local d'urbanisme (PLU) et des plans de sauvegarde et de mise ne valeur (PSMV), et a instauré le DPU renforcé sur certains secteurs, listés en annexe du PLU de Paris.

Déclaration d'intention d'aliéner

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au Droit de Préemption Urbain est tenu de faire préalablement à la vente de ce bien.

Eaux d'exhaure

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

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

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

Elément particulier protégé

Voir « Bâtiment protégé, élément particulier protégé ».

Emplacement réservé en vue de la réalisation de logements

En application de l'article L.151-41 4° et R, 151-38 1° du code de l'urbanisme, les documents graphiques du PLU de Paris et des PSMV délimitent des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes d'habitation ou de certaines catégories de logements. Ils apparaissent en bleu clair sur les documents graphiques. Leur liste figure dans l'annexe du règlement concerné.

Dans le PLU de Paris, à chaque emplacement est associé une indication qui indique la nature des logements à créer :

- L'indication "LS x-y" indique qu'il s'agit d'un objectif de création de logement locatif social.
- L'indication "BRS x-y" indique qu'il s'agit d'un objectif de création de logement en bail réel solidaire.
- Le premier nombre "x" indique le pourcentage minimal de la surface de plancher soumise à obligation de programme qui doit relever de la destination Habitation.
- Le second nombre "y" indique le pourcentage minimal de la surface de plancher soumise à obligation de programme qui doit être du logement locatif social ou du bail réel solidaire.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.1.5.2 du règlement du PLU de Paris.

Dans les PSMV, ces emplacements réservés sont associés à une codification (LS 30%, LS 50%, L 100%, LS 100 %). Cette codification indique le pourcentage de la surface de plancher qui doit être réservé au logement et au logement locatif social.

Emplacement réservé pour espace vert public

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU de Paris délimite des emplacements réservés pour espaces verts publics. Ils apparaissent en vert sur les documents graphiques du PLU. Leur liste figure dans l'annexe III du règlement.

Sur ces emplacements, ne peuvent être autorisés que les projets conformes à l'objet de la réserve.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.1.6.1 du règlement du PLU de Paris.

Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU de Paris délimite des emplacements réservés pour élargissement de voie ou création de voie publique communale. Ils apparaissent en rouge sur les documents graphiques du PLU.

Leur liste figure dans l'annexe III du règlement.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.1.6.1 du règlement du PLU de Paris.

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

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les documents graphiques des règlements du PLU de Paris et du PSMV du Marais délimitent des emplacements réservés pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général. Ils apparaissent en violet sur les documents graphiques. Leur liste figure dans l'annexe III du règlement correspondant. Sur ces emplacements, ne peuvent être autorisés que les projets conformes à l'objet de la réserve.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.1.6.1 du règlement du PLU de Paris.

Emprise au sol des constructions, coefficient d'emprise au sol

Projection verticale des parties du volume de la construction situées au-dessus du niveau du sol, tous débords et surplombs inclus, à l'exclusion des saillie prévues aux sous-sections UG.3.3.1, UG.3.3.8, UG.3.3.9, UGSU.3.3.4 et UGSU.3.3.5 du règlement du PLU de Paris.

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

Emprise constructible maximale du PLU de Paris

Les documents graphiques du règlement du PLU de Paris repèrent par un aplat rose des « emprises constructibles maximales » dans lesquelles toute construction neuve doit s'inscrire. Des limitations de hauteur et d'emprise au sol peuvent s'y appliquer si elles sont indiquées sur les documents graphiques.

Sur les terrains où figurent ces emprises, certaines dispositions particulières du règlement s'appliquent également.

Pour en savoir plus, consulter les articles UG.3.1.1, UG.3.1.2, UG.3.1.3, UG.3.1.4, UG.3.2.4 et UG.3.2.7 du règlement du PLU de Paris

Emprise constructible maximale du PSMV du Marais

Dans le PSMV du marais, en application de l'article L.123-1-5 § 4° du Code de l'urbanisme, des emprises constructibles maximales (ECM) délimitent graphiquement, sur certains terrains ou parties de terrains, les possibilités d'implantation des constructions en élévation, ainsi que leur hauteur maximale (en nombre de niveaux).

Emprise de constructions basses en bordure de voie

Les documents graphiques du règlement du PLU de Paris délimitent des emprises de constructions basses en bordure de voie en vue d'améliorer l'insertion urbaine des constructions et le paysage de la rue.

Ces constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 4,50 mètres. Cette hauteur est portée à 7 mètres si l'indication « R+1 » figure sur le document graphique. Elles 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 les constructions voisines.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.3.1.1 3° du règlement du PLU de Paris.

Emprise géométrique des constructions

Emprise au sol des constructions, augmentée de la projection verticale de leurs parties situées en sous-sol.

Emprise Maximale de Construction du PSMV du 7ème arrdt

Dans le PSMV du 7ème arrondissement, en application des articles L.151-18 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, des Emprises Maximales de Construction (EMC) délimitent graphiquement sur certaines parties de terrains les possibilités maximales d'implantation des constructions en élévation afin de contribuer à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

On distingue deux types d'EMC : les EMC bordant une Voie et les EMC ne bordant pas une Voie.

Les EMC bordant une Voie sur les documents graphiques comportent une cote déterminant la hauteur de la verticale du Gabarit-enveloppe et une lettre déterminant le type de couronnement applicable sur Voie.

Les EMC ne bordant pas une Voie comportent une cote déterminant la hauteur de la verticale du Gabarit-enveloppe* dans l'emprise de l'EMC.

Encadrement de l'hébergement touristique

Voir « Secteur d'encadrement de l'hébergement touristique ».

Encadrement du commerce de gros

Voir « Secteur d'encadrement du commerce de gros ».

Entrepôt (sous-destination)

La sous-destination « entrepôt » de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Lorsque la surface de plancher des locaux relevant de la sous-destination « Entrepôt » est supérieure ou égale au tiers de la surface de plancher totale des locaux, ceux-ci relèvent en totalité de la sous-destination « Entrepôt ».

Épaississement

Agrandissement horizontal limité d'une construction existante, d'une épaisseur inférieure ou égale à 2,50 mètres mesurés à partir du nu extérieur de la façade existante avant travaux, visant à améliorer son habitabilité ou ses performances environnementales. Les épaississements ne constituent pas des extensions et ne relèvent pas du régime des saillie.

Équipements d'intérêt collectif et services publics (destination)

Cette destination définie par le code de l'urbanisme (R.151-2 et R.151-28) comprend les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public.

Voir ces termes dans le lexique.

Équipements de logistique urbaine

Locaux affectés à des activités de service logistique liées à la livraison finale et à la réexpédition des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire, à l'exclusion de tout service commercial incluant la préparation des commandes destinées à un client final. Les équipements de logistique urbaine peuvent accueillir des surfaces d'entreposage et de reconditionnement lorsque celles-ci sont pratiquées temporairement ou de façon marginale. Ils peuvent comporter des espaces de remisage et de recharge des véhicules utilisés pour les livraisons. Les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique ne relèvent pas des équipements de logistique urbaine.

Équipements sportifs (sous-destination)

La sous-destination « Équipements sportifs » de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinées à

l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Espace à libérer

Les documents graphiques du règlement du PLU de Paris délimitent par une trame jaune, à l'intérieur des terrains ou en bordure de voie, des espaces à libérer.

Ces emprises sont destinées à constituer des espaces végétalisés en cas de démolition de tout ou partie des constructions qui les occupent.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.4.3.7 du règlement du PLU de Paris.

Espace boisé classé

En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU de Paris classe comme « espaces boisés » certains espaces verts ainsi que la plus grande partie des Bois de Boulogne et de Vincennes, afin d'assurer leur conservation et leur protection. Ces espaces sont repérés sur les documents graphiques du PLU par un contour et des pointillés verts.

Ce classement interdit en particulier tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui pourrait compromettre les boisements.

Pour en savoir plus, consulter les articles UG.4.3.1, UGSU.4.3.1, UV.4.3.1 et N.4.3.1 du règlement du PLU.

Espaces libres de construction, espaces de pleine terre

Les espaces libres de construction désignent les parties du terrain libres de toute construction en élévation comme en sous-sol. Toutefois, la présence de réseaux ou d'ouvrages d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des réseaux ne déqualifie pas les parties du terrain concernées en tant qu'espaces libres de construction.

Les espaces de pleine terre désignent les espaces libres de construction, végétalisés ou non, permettant la libre infiltration des eaux.

Espace libre protégé à végétaliser

Les documents graphiques du règlement du PLU de Paris délimitent par une trame verte l'emprise des espaces libres protégés à végétaliser.

Dans ces espaces, les constructions neuves et les extensions ne sont pas admises, en élévation comme en sous-sol. Toute intervention doit préserver ou améliorer leurs qualités architecturales, paysagères et écologiques, et maintenir ou augmenter la perméabilité des sols. Les arbres existants doivent être conservés.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.4.3.5 du règlement du PLU de Paris.

Espace libre protégé en PSMV

Les plans détaillés des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Marais et 7ème arrondissement localisent les espaces libres soumis à des prescriptions particulières.

Les règlements des PSMV distinguent :

- **Les cours et espaces minéraux d'intérêt patrimonial ou historique majeur** : en cas de travaux, l'intégrité de ces espaces doit être conservée ou restaurée
- **Les cours et espaces minéraux de dégagement** : en cas de travaux, ces espaces doivent être conservés, mis en valeur, et éventuellement améliorés, principalement pour leur rôle d'espace de vie des habitants et des usagers.
- **Les jardins et espaces verts d'intérêt patrimonial ou historique majeur** : en cas de travaux, l'intégrité de ces espaces doit être conservée, restaurée ou

éventuellement restituée pour leur participation au patrimoine du secteur sauvegardé.

- **Les cours et espaces de dégagement à dominante végétale** : en cas de travaux, ces espaces doivent être conservés, mis en valeur et éventuellement requalifiés, principalement pour leur rôle dans les équilibres écologiques.
- **Plantations à réaliser** : ces espaces, le cas échéant libérés de leurs constructions, doivent être mis en valeur par des éléments végétaux appropriés à leur géométrie, leur situation et leur environnement

Espace vert protégé

Les documents graphiques du règlement du PLU de Paris repèrent par une trame verte des espaces verts protégés. Ces espaces doivent être végétalisés et de pleine terre. Les constructions neuves et les extensions n'y sont pas admises. Toute intervention sur un espace vert protégé doit maintenir ou améliorer ses qualités écologiques, paysagères, végétales ou arboricoles. Les arbres existants doivent être conservés.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.4.3.4 du règlement du PLU de Paris.

Espèces végétales régionales

Espèces végétales présentes spontanément dans le bassin parisien, adaptées aux conditions pédoclimatiques et par conséquent plus résilientes face aux dérèglements climatiques. Elles permettent d'augmenter la qualité et la diversité des milieux à caractère naturel, et d'améliorer le potentiel d'accueil de la faune régionale. Une liste des espèces régionales d'arbres et d'arbustes à planter figure en annexe IX du tome 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Paris.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous-destination)

La sous-destination « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exploitation agricole et forestière (destination)

Cette destination définie par le code de l'urbanisme (R.151-2 et R.151-28) comprend les sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Voir ces termes dans le lexique pour plus de détail.

Exploitation agricole (sous-destination)

La sous-destination « Exploitation agricole » de la destination « Exploitation agricole et forestière » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Exploitation forestière (sous-destination)

La sous-destination « Exploitation forestière » de la destination « Exploitation agricole et forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Extension

Agrandissement horizontal d'une construction existante modifiant son emprise au sol ou son emprise géométrique et présentant un lien physique et fonctionnel avec celle-ci. Une extension dont la surface de plancher, l'emprise au sol ou l'emprise géométrique est supérieure à celle de la construction existante avant travaux est soumise aux règles de la construction neuve.

Façade, nu extérieur de la façade

Désigne toute paroi extérieure d'une construction, hors toiture. La façade inclut notamment les baies, ouvertures, revêtements, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Une construction peut comporter plusieurs façades.

Le nu extérieur de la façade désigne la surface extérieure de celle-ci.

Filet de couleur indiquant le gabarit-enveloppe

Filets figurés aux documents graphiques des règlements du PLU de Paris et des PSMV du Marais et du 7ème arrondissement qui fixent, selon leur couleur et leur nature, la hauteur de la verticale du gabarit-enveloppe applicable en bordure de la voie ou de l'espace libre contigu et la forme du couronnement du gabarit-enveloppe.

Fuseau de protection du site de Paris

Les fuseaux de protection sont des prescriptions qui protègent des vues remarquables perceptibles de l'espace public : vues panoramiques, faisceau de vues ou échappées sur un monument. Ils constituent des surfaces ou ensembles de surfaces (plans ou surfaces gauches) que ne peuvent dépasser les constructions neuves.

Leur tracé précis est indiqué sur le plan « F - fuseaux de protection » des documents graphiques du règlement du PLU de Paris, et sur des plans particuliers dans les PSMV du Marais et du 7ème arrondissement.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.3.2.3 du règlement du PLU de Paris.

Gabarit-enveloppe

Ensemble des lignes droites ou courbes formant l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages pour lesquels un dépassement est admis par le règlement. Il comprend généralement une verticale et un couronnement.

Le gabarit-enveloppe en bordure de voie est tracé dans les plans perpendiculaires à la limite de la voie. Les gabarits-enveloppes en limite séparative et en vis-à-vis d'une construction située sur le même terrain sont tracés dans les plans perpendiculaires aux façades de la construction projetée.

Le gabarit-enveloppe détermine un volume théorique maximum dans lequel la construction doit s'insérer. Il ne détermine pas une forme architecturale.

Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU)

Certains sites de la périphérie parisienne concentrent plusieurs difficultés :

précarisation des habitants et absence de mixité sociale, mauvais entretien des espaces publics et privés, absence d'emplois, enclavement et nuisances diverses. La Ville de Paris a lancé une politique de réhabilitation ces secteurs. Le « Grand projet de renouvellement urbain » permet de traiter conjointement problèmes d'aménagement, problèmes sociaux et problèmes économiques pour une prise en charge globale d'un quartier. Le GPRU a pour objectifs d'améliorer à court terme le cadre de vie, mais aussi de profiter de la situation et des atouts de ces quartiers pour pérenniser ces améliorations à moyen ou long terme, favoriser le développement économique et l'emploi, et créer des liens urbains avec les communes voisines.

Le GPRU de Paris est piloté conjointement par la Direction de l'urbanisme et par la Délégation à la politique de la ville et à l'intégration. Concrètement, chaque site est suivi par deux chefs de projet aux compétences complémentaires, et l'élaboration des « projets de territoire se fait avec l'ensemble des partenaires institutionnels concernés.

Le GPRU donne une large part à la concertation. Il implique ainsi habitants, usagers, associations et acteurs locaux dans chaque quartier, et associe les communes limitrophes à sa démarche.

Certains des secteurs de GPRU font également l'objet d'un nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Il s'agit d'opérations, menées conjointement par la Ville et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), afin d'améliorer l'habitat et les équipements publics.

Grille à conserver ou à restaurer en PSMV du 7ème arrdt

Le plan détaillé du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7ème arrondissement localise par un tireté gris foncé les grilles à conserver ou à restaurer. Les grilles protégées doivent être conservées et restaurées suivant leurs techniques d'origine. L'ouverture d'une porte, d'un portail ou d'une baie peut être autorisée sous réserve que son traitement soit cohérent avec la grille dans laquelle il s'insère.

Habitation (destination)

Cette destination définie par le code de l'urbanisme (R.151-2 et R.151-28) comprend les sous-destinations suivantes :

- Logements
- Hébergements ».

Voir ces termes dans le lexique.

Habitabilité

Caractéristiques d'une construction ou d'un local concourant au confort de ses occupants et usagers, notamment en matière de confort thermique d'été comme d'hiver, d'éclairement, d'espace intérieur et d'hygiène.

Hauteur maximale de façade dans le PSMV du 7ème arrdt

Les documents graphiques du règlement du PSMV du 7ème arrondissement indiquent, sur certains terrains une cote de Hauteur maximale de façade déterminant le sommet de la verticale du gabarit enveloppe.

Cette cote s'applique :

- dans l'Emprise Maximale de Construction (voir ce terme) ne bordant pas la Voie lorsqu'elle est indiquée sur l'Emprise Maximale de Construction aux documents graphiques ;
- sur la partie du Terrain située hors de l'Emprise Maximale de Construction bordant la Voie dans les autres cas.

Hauteur maximale des constructions

Les documents graphiques du règlement du PLU de Paris indiquent par un contour bleu des terrains ou parties de terrain dans lesquelles les constructions ne peuvent dépasser la hauteur ou la cote inscrite aux documents graphiques.

Cette cote est exprimée, selon le cas, par rapport au sol (surface de nivellement de l'îlot) ou par rapport au nivellement général de la France (NGF ou IGN 69).

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.3.2.2 du règlement du PLU de Paris.

Hauteur plafond

Le plan « E – Plan général des hauteurs » des documents graphiques du règlement du PLU de Paris fixe la hauteur plafond, mesurée à partir de la surface de nivellement de l'îlot, que toute construction doit respecter dans les zones urbaines du PLU.

Cette hauteur plafond est indiquée en mètre par la légende du plan.

Les valeurs possibles sont : 18m, 25m, 31m et 37m.

En fonction de l'emplacement de la construction, d'autres règles peuvent également s'appliquer et limiter sa hauteur à une valeur inférieure à la hauteur plafond.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.3.2 du règlement du PLU de Paris.

Dans les PSMV du Marais et du 7ème arrondissement, la hauteur plafond est de 25m.

Hébergement (sous-destination)

La sous-destination « Hébergement » de la destination « Habitation » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Hôtels

La sous-destination « Hôtels » de la destination « Commerce et activité de service » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Ilot

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

Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée dans les PSMV

Les plans détaillés des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Marais et du 7ème arrondissement localisent par du jaune les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

Ces immeubles portant atteinte à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et/ou présentant de mauvaises conditions de salubrité, de sécurité et/ou d'hygiène. Ils ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de confortation qui permettraient de les pérenniser. Seuls les travaux d'entretien courant peuvent être autorisés.

Dans le PSMV du Marais, la démolition ou la modification des immeubles repérés par la lettre E ne peut être imposée que lorsqu'ils ne feront plus l'objet d'une destination liée à l'emploi.

Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli dans les PSMV

Les plans détaillés des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Marais et du 7ème arrondissement localisent par un aplat gris clair les immeubles ou parties d'immeuble pouvant être conservés, améliorés ou démolis.

Ces immeubles ne présentent pas d'intérêt architectural pouvant participer à la continuité urbaine. Ils peuvent être conservés ou améliorés, démolis et remplacés s'ils sont en front de voie, démolis et non remplacés s'ils sont en cœur d'îlot.

Immeuble protégé dans les PSMV

Les plans détaillés des Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais et du 7ème arrdt localise par un aplat gris foncé les immeubles ou parties d'immeuble protégés au titre de leur intérêt patrimonial.

Il existe deux types de protections :

- **Type A** : il s'agit d'immeubles ayant conservé leur intérêt architectural et/ou historique propre. Ces immeubles doivent être maintenus, restaurés ou améliorés, ainsi que l'ensemble des caractéristiques et éléments extérieurs et intérieurs d'intérêt patrimonial.
- **Type B** : Il s'agit d'immeubles qui participent au paysage urbain, ou qui sont des éléments constitutifs d'un ensemble urbain ou au contraire qui se singularisant par rapport à celui-ci. Il peut également s'agir d'immeubles constituant des témoignages de l'histoire par les stratifications historiques dont ils ont fait l'objet. Ces immeubles doivent être maintenus, restaurés ou améliorés, ainsi que l'ensemble des caractéristiques et éléments extérieurs et intérieurs d'intérêt patrimonial.

Implantation sans retrait imposé

En zone urbaine verte (UV) et en zone naturelle et forestière (N), les documents graphiques du PLU de Paris indiquent par un symbole linéaire formé de triangles les linéaires de voies en bordure desquelles les constructions peuvent s'implanter sans retrait imposé.

Incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités

Locaux affectés à l'hébergement d'activités exercées par des entreprises ou des travailleurs indépendants au sein d'ateliers et de locaux aménagés à cette fin dans le cadre d'une politique publique de soutien à l'emploi et à l'économie portée par la Ville de Paris.

Industrie (sous-destination)

La sous-destination « Industrie » de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Interdiction de créer des accès à des parcs de stationnement

Le plan « I – Limitations des parcs de stationnement » des documents graphiques du

PLU localise les voies et parties de voie sur lesquelles la création d'un accès à un parc de stationnement est interdite.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.3.2 du règlement du PLU de Paris.

Interdiction d'habiter ou cessation définitive de l'occupation aux fins d'habitation.

Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre (article L1331-22 du code de la santé publique). Les locaux insalubres ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux (article L1331-23).

Les notices de renseignements d'urbanisme délivrées par la Ville de Paris indiquent si un ou plusieurs lots d'une parcelle sont visés par un arrêté préfectoral pris en application des articles L1331-22 du code de la santé publique.

Pour connaître les lots concernés, s'adresser par écrit à cette adresse : Ville de Paris ; Direction du Logement et de l'Habitat ; Service Technique de l'Habitat ; 103 avenue de France ; 75013 PARIS.

Jardin d'hiver

Volume vitré ou partiellement vitré aménagé en prolongement horizontal d'une pièce et présentant les caractéristiques suivantes :

- comporter des parois verticales vitrées en contact avec l'extérieur, à raison d'au moins 80 % de la surface totale des parois verticales en contact avec l'extérieur ;
- comporter au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur et permettant la ventilation naturelle des locaux ;
- être dépourvu d'équipements propres de chauffage.

Jardin du Luxembourg

Voir « Secteur du Sénat »

Jardin ou espace vert en PSMV

Voir « Espace libre protégé en PSMV »

Jardin partagé protégé

Les documents graphiques du règlement du PLU de Paris délimitent par un aplat vert foncé et un symbole ponctuel l'emprise des terrains cultivés protégés à usage de jardins partagés ou de jardins familiaux. L'aménagement de ces emprises doit préserver ou améliorer leur vocation agricole.

Jardin public dans le PSMV du Marais

Le plan détaillé du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais localise par un contour vert les jardins publics. Ces espaces sont protégés, mais peuvent néanmoins recevoir des constructions dans la limite des dispositions indiquées dans le règlement du PSMV.

Jour de souffrance :

Ouverture dont les caractéristiques sont définies par les articles 676 à 680 du code

civil, laissant uniquement passer la lumière sans permettre le regard et située à une hauteur supérieure ou égale à :

- 2,60 mètres au-dessus du sol du rez-de-chaussée de la construction ;
- 1,90 mètres au-dessus du sol d'un étage.

Un jour de souffrance ne constitue pas une baie.

L'existence d'un ou plusieurs jours de souffrance dans un mur implanté en limite séparative ne fait pas obstacle à l'édification d'un bâtiment en limite séparative sur le fonds contigu.

Liaison piétonnière

Les documents graphiques du PLU de Paris et des PSMV localisent par un symbole linéaire constitué de ronds verts (PLU) ou rouge (PSMV) les principes de tracés des liaisons piétonnières à conserver, créer ou modifier.

Sur tout terrain où est inscrit une telle liaison, les constructions doivent laisser libre un passage pour permettre la circulation des usagers.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.7.1.4 du règlement du PLU de Paris.

Lieux de culte (sous-destination)

La sous-destination « Lieux de culte » de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Limitation de la création de parcs de stationnement

Voir « Interdiction de créer des accès à des parcs de stationnement »

Limite imposée d'implantation en PSMV du Marais

Le plan détaillé du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais repère par un filet rouge continu, en bordure d'une emprise constructible maximale, les limites d'implantation qui s'imposent à toute construction neuve.

Limite séparative

Désigne toute limite entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus, hors les limites par rapport aux voies.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

La sous-destination « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux et laboratoires de recherche associés à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Les locaux et laboratoires de recherche associés à des établissements

d'enseignement, de santé et d'action sociale relèvent de la sous-destination « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Logement (sous-destination)

La sous-destination « Logement » de la destination « Habitation » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Logement en bail réel solidaire

Logements faisant l'objet du contrat de bail prévu aux articles L. 255-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Le bail par lequel un organisme de foncier solidaire (OFS) consent à un preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements en BRS, dans les conditions prévues au quatrième alinéa de l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, doit être conclu pour une durée minimale de cinquante ans.

Logement locatif social

Logements mentionnés au IV de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L. 831-1 du même code, la durée de celui-ci doit être au minimum de quarante ans.

Pour l'application du règlement, les logements en location-accession, en usufruit locatif social et en Bail réel solidaire, de même que les logements locatifs intermédiaires, ne sont pas pris en compte en tant que logements locatifs sociaux. Les centres d'hébergement d'urgence sont pris en compte en tant que logement locatif social.

Logement locatif intermédiaire

Logements définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, à l'exclusion des logements en accession à la propriété. La durée d'application des conditions d'éligibilité des ménages et de niveaux de loyers prévues aux 2° et 3° de l'article L. 302-16 doit être au minimum de vingt ans.

Pour l'application du règlement, les logements relevant du niveau Loc1 du dispositif « Loc'Avantages » défini à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception de ceux visés à l'article L. 321-8 du même code, sont pris en compte en tant que logements locatifs intermédiaires.

Lotissement

Le lotissement est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de

bâtiments qui a pour objet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Marchés de définition

Pour élaborer des projets complexes comme les projets urbains, le code des marchés publics autorise la mise en œuvre de marchés de définition simultanés. Cette procédure permet, à partir d'un travail de programmation créative associant le maître d'ouvrage, des spécialistes extérieurs et des acteurs locaux, de mettre en concurrence plusieurs équipes de conception en confiant à chacune un marché d'étude ayant le même objet. La maîtrise d'ouvrage peut, à l'issue des études, choisir le parti d'aménagement à réaliser parmi plusieurs propositions. Le concepteur du projet lauréat peut se voir confier l'assistance à maîtrise d'ouvrage ou la maîtrise d'œuvre urbaine du projet urbain sans nouvelle mise en concurrence. Une des équipes peut également se voir confier dans des conditions identiques la maîtrise d'œuvre d'éléments du projet urbain, si cette possibilité a été prévue au moment du lancement du marché. Le caractère progressif de la méthode permet également de valoriser la concertation avec les habitants au cours des études, notamment en recueillant l'avis du public sur ses attentes puis sur les orientations et la programmation du projet, avant sa formalisation.

Marge de reculement en PSMV du 7ème arrdt

Le plan détaillé du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7ème arrondissement localise par une cote les marges de reculement qui doivent être prises en compte pour l'implantation de nouvelles constructions.

Matériaux biosourcés ou géosourcés

Matériaux partiellement ou totalement issus de la biomasse, transformés ou bruts, tels que le bois, le chanvre, le colza, le miscanthus, la balle de riz, la paille, les anas de lin, le liège, la rafle de maïs, le roseau, la laine de mouton, etc.

Les matériaux géosourcés sont des matériaux d'origine minérale peu ou pas transformés, tels que la pierre, la terre crue, etc.

Ces matériaux présentent une faible empreinte environnementale notamment lorsque leur emploi s'inscrit dans une logique d'économie circulaire, qu'ils sont issus de filières locales, de réemploi ou de revalorisation.

Meublés de tourisme

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. Pour l'application du règlement du PLU de Paris, les meublés de tourisme relèvent de la sous-destination « Autres hébergement touristiques » (Voir ce terme), à l'exclusion de ceux à usage d'habitation offerts à la location pour une durée annuelle inférieure à celle fixée à l'article L. 324-2-1 II. du code du tourisme, qui relèvent de la sous-destination « Logement » (Voir ce terme).

Modification pouvant être imposée dans les PSMV

Les plans détaillés des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Marais et du 7ème arrondissement localisent par une lettre M les immeubles où une modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

La nature des modifications est décrite en annexe du règlement du PSMV concerné.

Monuments historiques

Un monument historique est un immeuble (bâti ou non bâti : parc, jardin, grotte…) ou un objet mobilier (meuble ou immeuble par destination) recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger pour son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique afin qu'il soit conservé, restauré et mis en valeur.

A titre d'information, les documents graphiques du PLU de Paris et des PSMV du Marais et du 7ème arrondissement indiquent par différents symboles les parcelles ou immeubles comportant un élément protégé au titre des monuments historiques en application des articles L. 621-1 et suivants du code du patrimoine.

Les monuments historiques de Paris génèrent des servitudes d'utilité publiques, et font, à ce titre, l'objet d'un plan et d'une liste annexés au PLU et aux PSMV.

Les notices de renseignements d'urbanisme délivrées par la Ville de Paris indiquent si une parcelle contient un monument historique, ou se situe aux abords de monuments historiques.

Mur à conserver ou à restaurer en PSMV du 7ème arrdt

Le plan détaillé du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7ème arrondissement localise par un trait gris foncé les murs à conserver ou à restaurer. Les murs protégés doivent être conservés et restaurés suivant leurs techniques d'origine. L'ouverture d'une porte, d'un portail ou d'une baie peut être autorisée sous réserve que son traitement soit cohérent avec le mur dans lequel il s'insère

Nivellement orthométrique (NO)

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

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

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

Dans les documents graphiques des PSMV du Marais et du 7ème arrondissement, certaines cotes sont exprimées dans le nivellement orthométrique. Dans les documents graphiques du PLU de Paris, toutes les cotes sont exprimées dans le nivellement général de la France.

Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

Voir « Grand projet de renouvellement urbain (GPRU) ».

Nu extérieur de la façade

Voir « Façade »

Ordonnance végétale à préserver en PSMV

Les plans détaillés des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Marais et du 7ème arrondissement localise par une ligne de cercles verts les ordonnances végétales à préserver ou à créer. Il s'agit d'alignements d'arbres qui structurent le paysage de certains îlots bâtis.

Ces alignements d'arbres sont protégés et ne peuvent être modifiés dans le cadre d'un projet d'aménagement que si celui-ci constitue une amélioration de l'espace considéré.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

En application des articles L. 151-6 à L. 151-7-2 du Code de l'urbanisme, le PLU de Paris comporte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Celles-ci comportent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement et l'habitat. Tout projet doit être compatible avec les dispositions des OAP.

Les OAP du PLU de Paris peuvent être thématiques ou sectorielles. Les périmètres des OAP sectorielles figurent en rouge sur le plan de zonage.

Ouverture visuelle à conserver en PSMV du 7ème arrdt

Le plan détaillé du Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7ème arrondissement localise les ouvertures visuelles à conserver. Ces ouvertures visuelles doivent permettre de continuer à percevoir à partir de l'espace public des jardins, des cours ou des immeubles remarquables situés en cœur d'îlot.

Ouvrages d'accès aux étages

Sont considérés comme ouvrages d'accès aux étages

- les ascenseurs
- les escaliers, notamment les escaliers de secours
- les paliers et coursives.

Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager

Les documents graphiques du PLU de Paris localisent par un symbole ponctuel les parcelles signalées pour leur intérêt patrimonial, culturel ou paysager. Ces parcelles ne sont soumises à aucune prescription réglementaire pour ce motif. Ce signalement a un caractère informatif.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.2.4.3 du règlement du PLU de Paris.

Passage piétonnier sous porche

Les documents graphiques du PLU de Paris indiquent les passages sous porche à conserver. Ces passages ne doivent pas être obstrués par des constructions.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.7.1.5 du règlement du PLU de Paris.

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

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les documents graphiques des règlements du PLU de Paris et du PSMV du 7ème arrondissement délimitent des périmètres de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser. Ils sont représentés par un contour rouge sur les documents graphiques du PLU et par un contour magenta dans ceux du PSMV du 7ème arrondissement. Leur liste figure en annexe du règlement concerné.

Ne peuvent y être autorisés que les projets compatibles avec l'objet du périmètre de localisation.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.1.6.2 du règlement du PLU de Paris.

Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement

global

Le plan local d'urbanisme délimite des périmètres dans lesquels sont interdites, pendant une durée inférieure à cinq ans, et dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à un certain seuil.

L'annexe II du règlement liste ces périmètres, et indique leur durée d'application et la surface de plancher maximale autorisable.

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.1.7 du règlement du PLU de Paris.

Pièce principale

Pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue. Les chambres d'hôtel sont considérées comme des pièces principales.

Plafond des hauteurs

Voir « Hauteur plafond »

Plan d'occupation des sols (P.O.S.)

Le Plan d'occupation des sols est l'appellation ancienne du P.L.U. qui le remplace depuis la loi Solidarité et renouvellement urbains (S.R.U.). Le P.O.S. fixe et impose notamment les règles d'occupation et d'utilisation des sols. Il assure la cohérence d'ensemble des initiatives publiques et privées en matière de construction et d'aménagement. Il contrôle l'évolution des terrains en définissant, par exemple, les règles d'implantation et de hauteur des constructions.

À Paris, la terminologie généralement employée pour qualifier « les anciens P.O.S. est la suivante.

- P.O.S. général : c'est le P.O.S. qui couvre l'ensemble du territoire parisien à l'exception du hameau Boileau et qui englobe les dispositions des POS de quartiers. Le premier POS général a été élaboré en 1977.
- P.O.S. particulier : à côté du P.O.S. général de Paris subsiste un POS particulier, celui du hameau Boileau (6 ha dans le 16e arrondissement).
- P.O.S. de quartier : au sein du P.O.S. général, certaines modifications sectorielles ont permis d'introduire dans le règlement des dispositions de plus en plus diversifiées, destinées à mieux respecter le caractère spécifique des différents quartiers (réglementations spécifiques de Montmartre, la Butte-aux-Cailles, des secteurs Mouffetard, Champs- Élysées, Montorgueil Saint-Denis). Le POS de quartier ne fait que détailler et adapter le contenu du P.O.S. général.

Plan de Prévention des Risques d'inondation

L'article 2.1 du règlement indique que, 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.

Trois zones de risque d'inondation sont distinguées en fonction de leur contribution aux crues de la Seine :

- La zone Verte correspond aux zones d'expansion des crues. Sa vocation première est de permettre un stockage des eaux pour favoriser l'écrêtement de la crue. Il est nécessaire de laisser cet espace le plus libre possible de toute construction volumétrique.
- La zone Rouge est la zone d'écoulement principal du fleuve en période de crue. Elle doit être encombrée du moins d'obstacles possibles afin de permettre le libre écoulement.

- La zone Bleue correspond aux zones urbanisées situées en zone inondable. Au sein de cette zone, deux variantes sont définies :
  - une zone bleu sombre, qui correspond à des secteurs de bâtis importants exposés à des niveaux de submersion potentiellement supérieurs à un mètre ;
  - une zone bleu clair correspondant au reste de la zone inondable, exclusion faite des zones verte et rouge.

Dans la zone bleue, les prescriptions visent notamment à réduire les activités pouvant présenter un risque pour l'environnement, à réduire le stockage de biens sensibles ou coûteux dans les niveaux inondés, à limiter l'exposition directe à l'inondation des logements et à intégrer, pour les constructions neuves, la connaissance du risque dans les techniques constructives ou dans l'occupation des niveaux inondables.

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est un document d'urbanisme tenant lieu de plan local d'urbanisme (PLU) dans le périmètre du secteur patrimonial remarquable, en vue de protéger son patrimoine historique et esthétique.

A Paris, les deux secteurs patrimoniaux remarquables du Marais et du 7ème arrondissement sont régis par des PSMV.

Plan d'Exposition au Bruit de l'Héliport

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'héliport de Paris – Issy-les-Moulineaux a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 avril 2007. Ce plan est un document d'urbanisme qui détermine des zones de bruit à l'intérieur desquelles s'appliquent des contraintes d'urbanisme, afin d'éviter que des populations nouvelles ne s'installent dans des secteurs exposés à un certain niveau de bruit. Il vise ainsi à concilier activité aéronautique et développement maîtrisé des communes riveraines en fixant l'utilisation des sols compatible avec ces objectifs.

Il est annexé au Plan Local d'Urbanisme de Paris.

La note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de Paris indique si une parcelle se trouve dans l'une des zones du Plan d'Exposition au Bruit de l'héliport (zone A, B, C ou D).

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ».

Ce document d'urbanisme est un projet global d'aménagement du territoire de la commune dans un souci de respect du développement durable dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), tout en respectant les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements urbains.

A Paris, le PLU couvre l'ensemble de l'espace parisien à l'exception de deux zones protégées par l'État, les Secteurs Patrimoniaux Remarquables du Marais et du 7ème arrondissement, et du jardin du Luxembourg que la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a placé hors du périmètre du PLU.

Le premier PLU de Paris a été adopté le 12 juin 2006 par le Conseil de Paris et a remplacé le plan d'occupation des sols. Le 20 novembre 2024, un nouveau PLU révisé, le PLU bioclimatique, a été adopté par le Conseil de Paris.

Plantation à réaliser en PSMV du 7ème arrdt

Voir « Espace libre protégé en PSMV »

Plateformes de transit en temps partagé des marchandises et déchets acheminés ou évacués par voie d'eau

Les documents graphiques du PLU de Paris localisent par un symbole ponctuel des emplacements en zone urbaine verte où sont autorisés les plateformes de transit en temps partagé des marchandises et déchets acheminés ou évacués par voie d'eau. Y sont autorisés les installations strictement nécessaires à leur usage, à condition de ménager l'accessibilité aux promeneurs hors périodes de fonctionnement. De plus, une continuité de promenade doit être assurée pendant leur fonctionnement par un itinéraire de contournement.

Pleine terre

Voir « Espaces libres de construction, espaces de pleine terre »

Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)

Un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) est un dispositif de participation des constructeurs au financement d'un projet, fondé en 1985 et qui a cessé d'exister le 1er mars 2012. Il permet une levée de fonds qui est une alternative à la participation et à la fiscalité.

Les secteurs de Paris ayant fait l'objet d'un PAE sont annexés au PLU de Paris, et l'appartenance d'une parcelle a un secteur de PAE est indiquée sur la notice de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de Paris.

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables est un document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de dix à vingt ans. C'est l'une des composantes d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement d'un Plan Local d'Urbanisme doit être cohérent avec le PADD.

Projet d'aménagement global

Voir « Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global »

Projet Urbain Partenarial (PUP)

Le projet urbain partenarial ou PUP est un outil de financement pour des opérations d'aménagement institué par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Les secteurs de Paris faisant l'objet d'un PUP sont annexés au PLU de Paris, et l'appartenance d'une parcelle a un secteur de PUP est indiquée sur la notice de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de Paris.

Prospect

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

Protection de l'agriculture urbaine

Voir « Site de protection de l'agriculture urbaine »

Protection de l'économie sociale et solidaire

Voir « Site de protection de l'économie sociale et solidaire »

Protection des activités productives urbaines

Voir « Site de protection des activités productives urbaines »

Protection des grands magasins

Voir « Secteur de protection des grands magasins »

Protection des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités

Voir « Site de protection des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités »

Protection du commerce et de l'artisanat du PLU

Le règlement de la zone urbaine générale du PLU de Paris protège, sur certaines voies, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue et affectés au commerce, à l'artisanat ou au activités médicales ou paramédicales.

En bordure de ces voies, le changement de sous-destination des locaux situés à rez-de-chaussée sur rue relevant des sous-destination Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, ou affectés aux activités médicales et paramédicales de proximité, en une sous-destination autre que l'Artisanat et commerce de détail, la Restauration, le Commerce de gros, ou en activité autre que les activités médicales et paramédicales de proximité, est interdite.

En cas de construction neuve ou de restructuration lourde, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent être affectés aux sous-destination Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros ou aux activités médicales et paramédicales de proximité.

Les axes des voies concernées par cette prescription figurent en rouge sur le plan « C – Protection du commerce ».

Protection du commerce et de l'artisanat en PSMV

Les règlements des zones urbaines sauvegardées des PSMV du Marais et du 7ème arrondissement protègent, sur certaines voies, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue et affectés au commerce ou à l'artisanat

Les documents graphiques des PSMV repèrent des voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat. Les locaux à rez-de-chaussée en bordure de ces voies sont soumis à la règle suivante : « 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 ».

Protection particulière de l'artisanat en PSMV

Les règlements des zones urbaines sauvegardées des PSMV du Marais et du 7ème arrondissement protègent, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue et affectés au commerce ou à l'artisanat

Les documents graphiques des PSMV repèrent des voies comportant une protection particulière de l'artisanat. Les locaux à rez-de-chaussée en bordure de ces voies sont soumis aux règles suivantes : « La transformation de surfaces d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue est interdite » et « La transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite ».

Protection particulière du commerce artisanal de proximité du PLU

Le règlement de la zone urbaine générale du PLU de Paris protège, sur certaines voies, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue et affectés au commerce ou à l'artisanat.

En bordure de ces voies, le changement de sous-destination des locaux situés à rez-de-chaussée sur rue relevant des sous-destination Artisanat et commerce de détail, Restauration ou Commerce de gros, en une sous-destination autre que l'Artisanat et commerce de détail, la Restauration ou le Commerce de gros est interdite.

En outre, la transformation de surfaces à rez-de-chaussée sur rue affectées au commerce artisanal de proximité en une activité autre que le commerce artisanal de proximité est interdite.

En cas de construction neuve ou de restructuration lourde de construction existante, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent relever des sous-destination Artisanat et commerce de détail, Restauration ou Commerce de gros.

Les axes des voies concernées par cette prescription figurent par un tireté violet sur le plan « C – Protection du commerce ».

Protection particulière du commerce culturel du PLU

Le règlement de la zone urbaine générale du PLU de Paris protège, sur certaines voies, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue et affectés au commerce culturel.

En bordure de ces voies, le changement de sous-destination des locaux situés à rez-de-chaussée sur rue relevant des sous-destination Artisanat et commerce de détail, Restauration ou Commerce de gros, en une sous-destination autre que l'Artisanat et commerce de détail, la Restauration ou le Commerce de gros est interdit.

En outre, la transformation de surfaces à rez-de-chaussée sur rue affectées au commerce culturel en une activité autre que le commerce culturel est interdite.

Les axes des voies concernées par cette prescription figurent en jaune sur le plan « C – Protection du commerce ».

Protection renforcée du commerce et de l'artisanat en PSMV du Marais

Le règlement de la zone urbaine sauvegardée du PSMV du Marais protège, sur certaines voies, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue et affectés au commerce ou à l'artisanat

Le document graphique du PSMV du Marais repère des voies comportant une protection renforcée du commerce et de l'artisanat. Les locaux à rez-de-chaussée en bordure de ces voies sont soumis aux règles suivantes : « 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 » et « 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 ».

Plan général des hauteurs

Le Plan général des hauteurs indique les différentes hauteurs plafonds qui protègent le

paysage général de Paris. Il figure dans les documents graphiques du règlement du PLU de Paris.

Quartier à prédominance de surface de bureau

Voir « Changement d'usage »

Quartier prioritaire de la politique de la ville

Voir « Changement d'usage »

Reconstruction

Travaux visant à transformer une construction existante, qui suppriment ou rendent à l'état neuf les éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction dans une proportion d'au moins 50 %, et qui comportent la création de planchers nouveaux dans une proportion supérieure ou égale à 50 % des planchers finaux. Les éléments pris en compte dans le calcul desdites proportions n'incluent pas les fondations.

La reconstruction est assimilée à la construction neuve.

Rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi

L'article UG.1.4.1 « Rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi » du règlement de la zone urbaine générale (UG) du Plan Local d'Urbanisme de Paris indique les règles qui s'imposent aux destinations des surfaces de plancher liées à la fonction résidentielle ou liées à l'activité économique.

Cet article s'applique dans la plus grande partie de la zone urbaine générale. Le secteur concerné est représenté en bleu clair sur le plan « B- Équilibre entre destinations ».

Il ne s'applique pas à certains secteurs soumis à des dispositions particulières, où d'autres prescriptions réglementent la mixité des fonctions. Ces secteurs sont représentés en jaune sur le plan « B- Équilibre entre destinations ».

La note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de Paris indique si une parcelle est soumise aux règles de l'article UG.1.4.1.

Réhabilitation

Travaux visant à rénover ou modifier une construction existante, sous réserve des travaux qui ressortent de la restructuration lourde et de la reconstruction.

Restauration (sous-destination)

La sous-destination « Restauration » de la destination « Commerce et activité de service » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Restructuration lourde

Travaux visant à rénover ou modifier une construction existante, qui suppriment ou rendent à l'état neuf les éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction dans une proportion d'au moins 15 %, sous réserve des travaux qui ressortent de la reconstruction. Les éléments pris en compte dans le calcul de ladite proportion n'incluent pas les fondations.

Les travaux sur les constructions existantes ne relèvent pas de la restructuration lourde.

Saillie

Désigne toute partie, élément ou ouvrage accessoire, fixe ou mobile, d'une construction qui dépasse le nu extérieur de la façade, la toiture ou le gabarit-enveloppe, tels que les corniches, oriels, balcons, jardins d'hiver, dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dispositifs de végétalisation de façade, dispositifs de production d'énergie renouvelable, auvents, marquises, coffres de volets ou enseignes commerciales, etc.

Salle d'art et de spectacle (sous-destination)

La sous-destination « Salle d'art et de spectacle » de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Secteur d'application de la servitude logement social en PSMV du 7ème arrdt

La zone urbaine sauvegardée du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7ème arrondissement comporte un secteur d'application de la servitude logement social dans laquelle la création de logement locatif social est favorisée.

Voir l'article US.2.3 du règlement du PSMV du 7ème arrondissement.

Secteur d'encadrement de l'hébergement touristique

Le règlement de la zone urbaine générale du PLU de Paris définit un secteur d'encadrement de l'hébergement touristique où la création de locaux relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » est interdite. Ce secteur couvre les arrondissements 1 à 11 ainsi qu'une partie du 18ème arrondissement autour de la butte Montmartre. Ce secteur est délimité par des pointillés marrons sur le plan « B- Équilibre entre destinations ».

Secteur d'encadrement du commerce de gros

Le règlement de la zone urbaine générale du PLU de Paris définit un secteur d'encadrement du commerce de gros, repéré par des hachures magenta sur le plan « C – Protection du commerce ». Dans ce secteur, le changement de destination ou de sous-destination des locaux relevant de la sous-destination « Commerce de gros » vers la sous-destination « Bureau » est interdit.

Secteur d'information sur les sols

Les secteurs d'information sur les sols, arrêtés par le Préfet de la Région Ile-de-France le 13 janvier 2020, comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

Les secteurs d'information sur les sols sont annexés au PLU de Paris, et l'appartenance d'une parcelle a un secteur d'information sur les sols est indiquée sur la notice de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de Paris.

Secteur de compensation renforcée

Voir « Changement d'usage »

Secteur de déficit d'arbres et espaces végétalisés

Voir « Secteur de renforcement du végétal »

Secteur de développement de l'habitation

Le règlement de la zone urbaine générale du PLU de Paris définit un secteur de développement de l'habitation où, sauf conditions particulières, la surface de plancher liée à l'activité économique ne peut augmenter, et où toute nouvelle construction doit comporter une surface minimale de plancher affectée à de l'habitation. Ce secteur est représenté par des hachures croisées bleues sur le plan « B- Équilibre entre destinations ».

Secteur de maintien des continuités écologiques

Voir « Secteur de renforcement du végétal »

Secteur de Maisons et Villas

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

Ces secteurs à vocation essentiellement résidentielle ne sont pas soumis aux règles de destinations de l'article UG.1.4.1. Leur évolution est généralement encadrée par des règles écrites particulières (notamment destinations interdites à l'article UG.1.1.2) et par des prescriptions localisées fondées sur l'article L 151-19 et L. 151-23 §1° du Code de l'urbanisme (Emprises constructibles maximales et Espaces libres protégé à végétaliser principalement).

Les prescriptions graphiques applicables dans les secteurs de Maisons et villas figurent dans l'atlas n°3 des documents graphiques du règlement du PLU de Paris.

Secteur de protection des grands magasins

Le règlement de la zone urbaine générale du PLU de Paris, et le règlement de la zone urbaine sauvegardée du PSMV du 7ème arrondissement définissent des secteurs de protection des grands magasins. Dans ces secteurs, le changement de destination ou de sous-destination des locaux relevant de la sous-destination « Commerce de gros » vers la sous-destination « Bureau » est interdit.

Secteur de renforcement du végétal

Le plan « G – Sectorisation végétale » des documents graphiques du PLU délimite un secteur de renforcement du végétal dans lequel les prescriptions en matière de végétalisation, de biodiversité et de santé environnementale s'appliquent de manière renforcée.

Ces prescriptions concernent la qualité des espaces libres et des plantations, la préservation des arbres existants, la végétalisation du bâti, ainsi que la valorisation des externalités positives des projets. Le secteur de renforcement du végétal est constitué de deux sous-secteurs, repérés sur le plan « G – Sectorisation végétale » :

- Le **sous-secteur de maintien des continuités écologiques**, représenté en vert
- Le **sous-secteur de déficit d'arbres et espaces végétalisés**, représenté par des hachures croisées marron

Pour en savoir plus, consulter les articles UG.4, UG.8 et UGSU.8 du règlement du PLU de Paris.

Secteurs de risque

Le plan « J – Secteurs de risque » des documents graphiques du PLU de Paris localise différents secteurs de risque :

- la zone d'ancienne carrière souterraine
- les zones comportant des poches de gypse antéludien
- les zones actées par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)

Voir ces termes pour plus d'informations.

Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone naturelle et forestière comporte, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) repérés aux documents graphiques du règlement par des hachures bleues.

Dans ces secteurs, des prescriptions particulières encadrent les possibilités de construction.

Pour en savoir plus, Consulter les articles N.1.2.3, N.3.1.2, N.3.2.1, N.3.2.2, N.3.3.2, N.4.1.2 et N.6.1.2 du règlement de la zone naturelle et forestière du PLU de Paris.

Secteur des bâtiments et ensembles modernes

Les documents graphiques du règlement du PLU de Paris délimitent par un motif de carrés de contour bleu le secteur des bâtiments et ensembles modernes, où s'appliquent des dispositions particulières. Ces emprises correspondent pour la plupart à des opérations d'urbanisme réalisées dans les décennies 1950-1980. Elles sont caractérisées par une faible proportion d'emprises bâties, des constructions disposées selon des plans libres et des espaces non bâtis importants.

Secteur du Sénat - Jardin du Luxembourg

Les règles d'urbanisme applicables au jardin du Luxembourg et relatives aux constructions, démolitions, travaux, aménagements et installations dans le périmètre et sur les grilles du jardin sont fixées par les autorités compétentes du Sénat, comme stipulé par l'article 76 de la Loi N° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat.

Secteur patrimonial remarquable (SPR)

Les Secteurs patrimoniaux remarquables (SPR) sont des secteurs présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles.

A Paris existent le SPR Marais et le SPR du 7ème arrondissement. En matière d'urbanisme, ils font chacun l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Secteur soumis à des dispositions particulières

Les documents graphiques du PLU de Paris localisent par un contour interrompu marron des secteurs soumis à des dispositions particulières : secteurs de Maisons et Villas identifiés par l'appellation SMV, secteur de Montmartre, secteurs opérationnels d'aménagement, etc.

Ces secteurs peuvent ne pas être soumis aux dispositions de la sous-section UG.1.4.1 (Rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi), et faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

Servitude d'alignement

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

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

Les documents graphiques du règlement repèrent par une ligne rouge et un aplat jaune les emprises impactées par les servitudes d'alignement listées en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

L'effet de ces servitudes est indiqué dans le Titre I des annexes du PLU « Servitudes d'utilité publique.

Servitudes d'utilité publique

La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...).

L'ensemble de ces servitudes, annexées au P.O.S. ou au P.L.U., est identifié dans une liste établie par décret (article R126-1 du Code de l'urbanisme)

Site classé, site inscrit

Les sites inscrits et classés sont des espaces protégés dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. Les servitudes correspondantes sont prises en application des articles L.341-1 et R.341-1 et suivants et des articles L.341-2 et R.341-4 et suivants du code de l'environnement.

Les sites inscrits et classés de Paris sont indiqués en annexe du règlement du PLU de Paris. L'appartenance d'une parcelle a un site est indiqué sur la notice de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de Paris.

Site de protection de l'agriculture urbaine

Les documents graphiques du PLU de Paris localisent par un symbole ponctuel les sites de protection de l'agriculture urbaine. Leurs caractéristiques figurent dans l'annexe VII du règlement. Dans ces sites, les surfaces affectées à l'agriculture urbaine doivent être conservées ou reconstituées avec une surface après travaux égale ou supérieure à la surface initiale.

Site de protection des activités productives urbaines

Les documents graphiques du PLU de Paris localisent par un symbole ponctuel les sites de protection des activités productives urbaines. Dans ces sites, les locaux affectés aux activités productives urbaines doivent conserver cette affectation. En cas de construction neuve ou de restructuration lourde, la proportion finale de la surface de plancher affectée aux activités productives urbaines dans la surface de plancher totale doit être supérieure ou égale à la proportion initiale.

Site de protection des activités relevant de l'économie sociale et solidaire

Les documents graphiques du PLU de Paris localisent par un symbole ponctuel les sites de protection des activités relevant de l'économie sociale et solidaire. Dans ces sites, les surfaces de plancher affectées aux activités relevant de l'économie sociale et solidaire doivent conserver cette vocation ou, en cas de construction neuve, d'extension, de surélévation ou de restructuration lourde, présenter après travaux une surface de plancher égale ou supérieure à la surface de plancher initiale.

Site de protection des grands magasins

Voir « Secteur de protection des grands magasins »

Site de protection des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités

Les documents graphiques du PLU de Paris localisent par un symbole ponctuel les sites de protection des incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités. Dans ces sites, les surfaces de plancher affectées aux incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités doivent conserver cette vocation ou, en cas de construction neuve, d'extension, de surélévation ou de restructuration lourde, présenter après travaux une surface de plancher égale ou supérieure à la surface de plancher initiale.

Sources du nord

Les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme de Paris identifient les terrains comportant des ouvrages souterrains du réseau dit "des Sources du Nord" (19ème et 20ème arrondissements), En cas de travaux réalisés sur ces terrains, toutes précautions doivent être prises pour que l'écoulement des eaux soit maintenu dans lesdits ouvrages.

La note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de Paris indique si une parcelle fait partie de ces terrains.

Sous-destination

Voir « Destination »

Sous-secteur de déficit d'arbres et espaces végétalisés

Voir « Secteur de renforcement du végétal »

Sous-secteur de maintien des continuités écologiques

Voir « Secteur de renforcement du végétal »

Surélévation

Agrandissement vertical d'une construction existante ne modifiant pas son emprise au sol, qu'il y ait ou non création de surface de plancher et quelle qu'en soit la surface.

Surface de nivellement d'îlot

Mesure des altimétries relatives des différents points d'un terrain, exprimées dans le système de référence du Nivellement général de la France (NGF ou IGN 69). Le système orthométrique de la Ville de Paris (ou Nivellement Ville de Paris), utilisé précédemment, n'est

plus en usage pour l'application du présent règlement.

La cote de nivellement d'un point exprimé dans le système de nivellement orthométrique de la Ville de Paris a une valeur inférieure de 33 centimètres à celle exprimée dans le système NGF.

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

Pour l'établissement des surfaces de nivellement, l'îlot est l'emprise délimitée par des voies existantes et ou créer ou par les quais des cours d'eau.

Les modalités de tracé des surfaces de nivellement correspondant aux différentes situations sont précisées par des figures dans le règlement du PLU de Paris.

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

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

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

Surface de plancher

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

Sursis à statuer (périmètre)

Décision par laquelle l'autorité compétente refuse de se prononcer immédiatement sur des « demandes d'autorisation de travaux de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ». La décision de sursis à statuer doit être motivée.

Les secteurs de Paris étant soumis au sursis à statuer sont annexés au PLU de Paris, et l'appartenance d'une parcelle a un secteur de sursis à statuer est indiquée sur la notice de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de Paris.

Terrain

Propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (unité foncière). Les dispositions applicables en cas de division d'un terrain sont prévues au chapitre III du règlement du PLU de Paris (application du règlement aux divisions foncières).

Terrain comportant des ouvrages souterrains du réseau des 'sources du nord'

Voir « Sources du nord »

Terrain soumis à l'article UG.1.4.1

Voir « Rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi »

Toiture biosolaire

Toiture végétalisée équipée de dispositifs de production d'énergie solaire.

Voie

Est considérée comme voie pour l'application des dispositions du règlement des zones urbaines du PLU de Paris et des PSMV du Marais et du 7ème arrondissement :

- toute voie publique ou privée identifiée aux documents graphiques du règlement, à l'exception des emprises de voie publique dont le principe du déclassement a été retenu ;
- toute voie à créer relevant, aux documents graphiques du règlement, d'une des prescriptions suivantes :
- emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale ;
- périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert publics ou installation d'intérêt général ;
- voie à conserver, créer ou modifier ;
- servitude d'alignement reportée aux documents graphiques du règlement.
- toute voie ou voie piétonne à créer ou à modifier indiquée aux documents graphiques des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ;
- toute voie publique dont la création a été décidée par délibération du Conseil de Paris ;
- toute voie créée ou à créer dans le cadre d'un lotissement.

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

Les voies en zone urbaine sont représentées en jaune sur les plans détaillés du PLU et des PSMV. En zone naturelle, elles sont identifiées par leur axe, représenté par un pointillé blanc.

Voie à conserver, créer ou modifier

Les documents graphiques du PLU de Paris localisent par un symbole linéaire constitué de ronds rouges, et éventuellement une largeur, les principes de tracé des voies à conserver, créer ou modifier.

Volumétrie existante à conserver

Les documents graphiques du règlement repèrent par des hachures marrons des constructions ou partie de construction dont la volumétrie doit être conservée dans ses caractéristiques générales.

L'objectif est de pérenniser une organisation remarquable du bâti, une séquence homogène en bordure de voie ou, au contraire, une singularité intéressante dans le paysage urbain

Pour en savoir plus, consulter l'article UG.2.4.2 du règlement du PLU de Paris.

Vue principale

Voir « Baies constituant l'éclairement premier d'une pièce principale ».

Zonage d'un PLU ou d'un PSMV

Le zonage consiste à diviser le territoire couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) en différentes zones ou espaces à

l'intérieur desquels s'appliquent les règles d'urbanisme. Un PLU et un PSMV délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser et des zones naturelles.

Changement d'usage

À Paris, les logements font l'objet de mesures de protection particulières : l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale dans un local affecté à l'habitation nécessite une autorisation préalable délivrée par la Ville de Paris. Ces autorisations visent à encadrer le changement d'usage des locaux d'habitation, c'est-à-dire leur transformation en locaux professionnels ou commerciaux.

Les autorisations sont délivrées en fonction des critères définis par le règlement municipal sur les changements d'usage, dans le cadre fixé par la loi (art. L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation). Ce règlement a défini quatre zonages réglementaires :

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

L'application du règlement municipal sur les changements d'usage peut dépendre de l'appartenance du local à l'un de ces zonages. Cette information est indiquée sur la note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de Paris.

Zone d'anciennes carrières souterraines

Le plan « J – Secteurs de risque » des documents graphiques du PLU localise la zone d'ancienne carrière souterraine actée par les arrêtés inter préfectoraux valant plan de prévention des risques de mouvement de terrain. Dans cette zone, l'occupation du sol n'est admise qu'aux conditions spécifiées par les servitudes d'utilité publique relatives à la salubrité et à la sécurité, indiquées en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Zone de déficit en logement social, Zone non déficitaire en logement social, Zone hyper déficitaire en logement social

Afin de favoriser la mixité sociale, le règlement de la zone urbaine générale du PLU de Paris spécifie que toute opération de réalisation d'un programme d'habitation doit affecter à certaines catégories de logements un pourcentage de la surface de plancher des locaux d'habitation prévus par l'opération.

La catégorie de logements concernée et le pourcentage minimum applicable dépendent de la zone où se trouve l'opération. Ces zones sont délimitées sur le plan « D - Mixité sociale » par différentes couleurs :

- Zone non déficitaire en logement social (en bleu) : 30% de logement en bail réel solidaire.
- Zone déficitaire en logement social (en rose clair) : 35% de logement locatif social.
- Zone hyper déficitaire en logement social (en rose foncé) : 50% de logement locatif social

Zone de surveillance et de lutte contre les termites

L'arrêté préfectoral du 21 mars 2003 crée sur l'ensemble du département de Paris une zone de surveillance et de lutte contre les termites. Il stipule notamment que :

- en cas de vente d'un immeuble bâti situé à Paris, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition de l'annexion d'un état parasitaire du bâtiment à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit être établi depuis moins de 3 mois à la date de l'acte authentique

- en cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé à Paris, les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place ou traités avant tout transport, si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie d'arrondissement.

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

La Z.A.C. est une zone dans laquelle la Ville de Paris décide d'intervenir (directement ou par l'intermédiaire d'un aménageur) pour réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains qu'elle (ou son aménageur) a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

La liste des ZAC de Paris est annexée au PLU de Paris, et l'appartenance d'une parcelle a une ZAC est indiquée sur la notice de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de Paris.

Zone à risque d'exposition au plomb

L'arrêté préfectoral du 24 octobre 2000 prévoit que l'ensemble de Paris est classé zone à risque d'exposition au plomb et qu'un rapport d'expertise au plomb (intitulé dans les textes « état des risques d'accessibilité au plomb ») doit être annexé à compter du 1er janvier 2001 à toute promesse de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie, à l'habitation, et construit avant le 1er janvier 1948.

Tout particulier qui vend ou achète, à Paris, un appartement dans un immeuble construit avant le 1er janvier 1948, est concerné par cet arrêté.

Zone de développement prioritaire du réseau de chaleur

La Ville de Paris dispose d'un réseau de chaleur urbain alimenté par plus de 50 % d'énergies renouvelables et de récupération. Le 5 juillet 2022, le Conseil de Paris a approuvé la définition d'une zone de développement prioritaire du réseau de chaleur. Les bâtiments situés dans cette zone doivent obligatoirement s'y raccorder s'il s'agit de nouveaux bâtiments ou de bâtiments existants qui remplacent un système de chauffage collectif.

La définition de la zone de développement prioritaire du réseau de chaleur est annexée au Plan Local d'Urbanisme de Paris. La notice de renseignement d'urbanisme délivrée par la Ville de Paris indique si une parcelle appartient cette zone.

Zone de dissolution du gypse antéludien

Le plan « J – Secteurs de risque » des documents graphiques du PLU localise deux zones comportant des poches de gypse antéludien :

- la zone actée par les arrêtés inter préfectoraux valant Plan de prévention des risques de mouvement de terrain;
- la zone supplémentaire actée par le PLU de Paris.

Dans ces zones, l'occupation du sol n'est admise qu'aux conditions spécifiées par les servitudes d'utilité publique relatives à la salubrité et à la sécurité, indiquées en annexe du Plan Local d'Urbanisme. De plus, les constructions doivent respecter les conditions imposées par l'Inspection générale des carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

Zone du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Le plan « J – Secteurs de risque » des documents graphiques du PLU de Paris localise deux zones actées par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de Paris,

approuvé par arrêté préfectoral du 15 juillet 2003 :

- la zone de risque (en bleu);
- la zone d'expansion des crues (en vert).

Dans la zone de risque, l'occupation du sol n'est admise qu'aux conditions spécifiées par les servitudes d'utilité publique relatives à la salubrité et à la sécurité, indiquées en annexe du Plan Local d'Urbanisme. Dans la zone d'expansion des crues, tout travaux conduisant à une imperméabilisation supplémentaire des sols est interdit.

Zone naturelle et forestière (N) du PLU

Le territoire de Paris couvert par le PLU est divisé en trois zones urbaines et une zone naturelle. À chacune de ces zones sont applicables les dispositions générales du règlement, ainsi qu'un règlement de zone spécifique. Le plan de zonage localise ces quatre zones.

La zone naturelle et forestière est également repérée sur les plans détaillés au 1/1000, 1/2000 et 1/5000 par un aplat vert foncé. Elle comprend le bois de Boulogne, à l'exception de la partie située au sud de la Porte d'Auteuil classée en zone UV, et le bois de Vincennes, à l'exception du Fort Neuf.

La zone naturelle et forestière protège les deux bois pour le rôle qu'ils jouent dans la préservation des équilibres écologiques et pour l'intérêt qu'ils présentent par leur histoire, leur étendue, la valeur esthétique de leurs paysages et leur fonction récréative, de détente et de sport au service des Franciliens.

La réglementation applicable vise à :

- préserver leurs milieux naturels, protéger et mettre en valeur leurs paysages, en préservant ou améliorant les équilibres écologiques ainsi que le caractère et la qualité des espaces boisés;
- maintenir leur vocation de promenade et d'espaces de loisirs de plein air et de sport en rendant accessibles aux citadins des lieux de détente et de convivialité, des activités récréatives, culturelles, pédagogiques et des lieux de restauration compatibles avec la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Zone urbaine de grands services urbains (UGSU) du PLU

Le territoire de Paris couvert par le PLU est divisé en trois zones urbaines et une zone naturelle. À chacune de ces zones sont applicables les dispositions générales du règlement, ainsi qu'un règlement de zone spécifique. Le plan de zonage localise ces quatre zones.

La zone urbaine de grands services urbains est également repérée sur les plans détaillés au 1/1000, 1/2000 et 1/5000 par un aplat orange. Elle rassemble de grands équipements et services nécessaires au fonctionnement de l'agglomération.

Y sont mis en œuvre des dispositifs visant à pérenniser leur implantation et à favoriser leur développement harmonieux et durable, en définissant les conditions dans lesquelles ils peuvent durablement s'installer sur le territoire parisien.

Les objectifs assignés à la zone urbaine de grands services urbains sont les suivants :

- améliorer la réception, la diffusion et l'enlèvement des marchandises de toute nature en réduisant les pollutions dues à leurs transports par l'utilisation notamment du fer ou de la voie d'eau ;
- accueillir les grands services urbains, publics ou privés, et les activités de recherche et développement qui y sont associées ;
- insérer dans de bonnes conditions d'environnement des équipements utiles pour la ville, publics ou privés, dont l'implantation dans un milieu urbain constitué est souvent difficile

Zone urbaine générale (UG) du PLU

Le territoire de Paris couvert par le Plan Local d'Urbanisme de Paris est divisé en trois zones urbaines et une zone naturelle. À chacune de ces zones sont applicables les

dispositions générales du règlement, ainsi qu'un règlement de zone spécifique. Le plan de zonage localise ces quatre zones.

La zone urbaine générale est également repérée sur les plans détaillés au 1/1000, 1/2000 et 1/5000 par un aplat blanc foncé. Elle couvre la majeure partie du territoire parisien hors les bois de Boulogne et de Vincennes.

Y sont mis en œuvre des dispositifs qui visent notamment à :

- assurer la diversité des fonctions urbaines,
- développer la mixité sociale de l'habitat,
- préserver et développer la part de la pleine terre et du végétal,
- préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire parisienne tout en favorisant la transformation des constructions existantes et une expression architecturale contemporaine,
- permettre le renouvellement et le développement de la ville en assurant la qualité environnementale et de l'insertion urbaine et architecturale des constructions neuves.

Zone urbaine sauvegardé du PSMV du 7ème arrdt (US)

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7ème arrondissement divise le territoire couvert en deux zones :

- la Zone Urbaine Sauvegardée (ZUS), qui se caractérise par la valeur architecturale historique remarquable de son bâti et l'intérêt paysager et patrimonial de ses espaces libres.
- la Zone Urbaine Verte Sauvegardée (ZUVS) qui inclut les jardins et espaces verts ouverts au public ainsi que le plan d'eau et les berges basses de la Seine.

Le règlement de la Zone Urbaine Sauvegardée (ZUS) met l'accent sur la protection du patrimoine historique architectural, urbain et paysager remarquable, tout en assurant la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale de l'habitat et la cohérence des constructions nouvelles avec le patrimoine ancien protégé, sans exclure une expression architecturale contemporaine respectueuse de l'environnement.

La protection de l'Habitation est assurée, notamment par une limitation des surfaces destinées à l'emploi. Des mesures spécifiques s'appliquent sur des territoires limités pour maintenir la commercialité de certaines voies et protéger les grands magasins.

Zone urbaine sauvegardé du PSMV du Marais (US)

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Marais ne comporte qu'une seule zone : la Zone Urbaine Sauvegardée. Toute parcelle couverte par ce PSMV est donc dans cette zone.

Son règlement met en œuvre des dispositifs qui visent à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire parisienne tout en permettant une expression architecturale contemporaine. Les règles visent par ailleurs à assurer la diversité des fonctions urbaines et développer la mixité sociale de l'habitat. Sur ce dernier point, les obligations sont similaires à celles qui s'imposent dans la Zone de Déficit en Logement Social du PLU de Paris. D'autres mesures spécifiques s'appliquent pour protéger les destinations liées à l'emploi et pour maintenir la vocation au commerce ou à l'artisanat de certaines voies.

Zone urbaine verte (UV) du PLU

Le territoire de Paris couvert par le PLU est divisé en trois zones urbaines et une zone naturelle. À chacune de ces zones sont applicables les dispositions générales du règlement, ainsi qu'un règlement de zone spécifique. Le plan de zonage localise ces quatre zones.

La zone urbaine verte est également repérée sur les plans détaillés au 1/1000, 1/2000 et 1/5000 par un aplat vert clair. Elle regroupe des espaces dont la fonction écologique, la

qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citadins.

La réglementation vise, selon la nature des espaces concernés, à :

- préserver ou améliorer au sein de ces territoires les équilibres écologiques, le caractère et la qualité paysagère des parcs, jardins, espaces verts publics et des cimetières ;
- maintenir et développer la vocation récréative des espaces au profit des loisirs, de la culture, de la promenade et des activités sportives, de l'agriculture urbaine ;
- permettre en outre, sur les voies d'eau et leurs berges, le développement du transport de passagers par bateaux et, en temps partagé, le transit des marchandises et déchets acheminés ou évacués par voie d'eau

Zone urbaine verte sauvegardé du PSMV du 7ème arrdt (UVS)

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7ème arrondissement divise le territoire couvert en deux zones :

- la Zone Urbaine Sauvegardée (ZUS), qui se caractérise par la valeur architecturale historique remarquable de son bâti et l'intérêt paysager et patrimonial de ses espaces libres.
- la Zone Urbaine Verte Sauvegardée (ZUVS) qui inclut les jardins et espaces verts ouverts au public ainsi que le plan d'eau et les berges basses de la Seine.

Le règlement de la Zone Urbaine Verte Sauvegardée (ZUVS) vise à :

- préserver ou améliorer les équilibres écologiques, le caractère et la qualité paysagère et patrimoniale des espaces verts publics et des quais de Seine ;
- maintenir et développer la vocation récréative des espaces au profit des loisirs, de la culture, de la promenade; par exemple, des installations de jeux d'enfants, de sport, de restauration, des installations de loisirs en bordure de la Seine…
- permettre en outre, sur la voie d'eau et ses berges, le développement du transport de passagers par bateaux