

# Contribution de Sites & Monuments à l'enquête publique sur la révision du PLU de Paris

29 février 2024



Sites & Monuments – SPPEF, fondée en 1901, est la plus ancienne des associations nationales dédiées à la protection des patrimoines naturels et bâtis en France. Reconnue d'utilité publique en 1936, elle est agréée dans le cadre national pour la protection de l'environnement sans discontinuer depuis 1978. Elle a son siège dans le 7e arrondissement de Paris.

Sites & Monuments considère que Paris a une responsabilité nationale, celle de ne plus croître ou de croître peu. L'hypertrophie de la capitale et du Grand Paris nuit en effet à la France comme aux Parisiens. L'activité doit être mieux répartie dans l'hexagone, grâce à une politique d'aménagement du territoire. La construction de nouveaux logements à Paris se fera en effet nécessairement au détriment de son patrimoine naturel et bâti et de la qualité de vie des Parisiens. Envisager une croissance verticale de la ville serait une fausse solution pour une capitale déjà saturée.

## UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) PLUTÔT QU'UNE RÉVISION DU PLU

Sites & Monuments a toujours plaidé pour la création de nouveaux sites patrimoniaux remarquables (SPR) à Paris, notamment dans un [texte adressé à l'ensemble des candidats](#) lors des dernières élections municipales. Elle a récemment [rappelé à Mme la ministre de la Culture ses prérogatives](#) en la matière.



Vue aérienne de Paris avec matérialisation de ses deux "Sites patrimoniaux remarquables" (PSMV du Marais et du 7e arrondissement), laissant de côté des patrimoines exceptionnels (Île Saint-Louis, 1er et 6e arrondissements...)

Le SPR est, en effet, un document d'urbanisme plus précis et puissant qu'un plan local d'urbanisme (PLU). Établi par la collectivité avec l'aide des services de l'État, ce qui lui confère une stabilité particulière, il repose sur un inventaire patrimonial exhaustif, établi après visite de chaque immeuble du périmètre, et est beaucoup plus précis dans ses prescriptions. Il est, en outre, le seul instrument permettant de protéger les intérieurs des immeubles (escaliers, cheminées, plafonds, etc.) ou d'imposer le dégagement d'espaces en pleine terre envahis de constructions parasites (notamment les ateliers établis dans d'anciens jardins).

## NOS OBSERVATIONS SUR LA RÉVISION DU PLU

Notre association, prenant cependant acte de la volonté de la municipalité de réviser son PLU, formule les observations suivantes, traduites plus bas par des modifications apparentes dans le texte mis à l'enquête publique.

- **Mieux intégrer les constructions nouvelles aux quartiers**

Le 19 juin 2015, dans le cadre du contentieux relatif à la [Samaritaine rue de Rivoli](#), le Conseil d'État, désavouant le Tribunal administratif et la Cour administrative d'appel de Paris a interprété les règles de l'article UG 11 (aujourd'hui UG 2) du PLU de la ville de Paris, relatives à l'aspect des constructions nouvelles.



Bâtiment de la Samaritaine, rue de Rivoli, après destruction de quatre façades pré-haussmanniennes à la suite d'une réinterprétation des dispositions du PLU par le Conseil d'État en juin 2015.

Ainsi, dans le [communiqué accompagnant son arrêt](#), la juridiction administrative suprême explique :

« La cour administrative d'appel avait retenu une interprétation restrictive de cet article, centrée sur l'exigence d'intégration des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant. Selon elle, toute construction nouvelle doit prendre en compte les caractéristiques des façades et couvertures des bâtiments voisins, ainsi que celles du site dans lequel elle s'insère. Sur le fondement de cette interprétation, elle avait jugé que, compte tenu des caractéristiques de la façade en verre et de l'aspect des autres façades de la rue de Rivoli, le projet était contraire au PLU.

Le Conseil d'État a jugé qu'il fallait retenir une interprétation plus ouverte de l'article UG 11 du PLU. La cour n'a, en effet, pas assez tenu compte d'autres passages de cet article qui venaient tempérer l'exigence d'insertion dans le tissu urbain existant. Le Conseil d'État a ainsi constaté que cet article affichait lui-même le souci d'éviter le « mimétisme architectural », et qu'il autorisait dans une certaine mesure la délivrance de permis pour des projets d'architecture contemporaine pouvant s'écarter des « registres dominants » de l'architecture parisienne en matière d'apparence des bâtiments, et pouvant retenir des matériaux ou teintes « innovants ». »

Partant du constat de la dégradation de la composition d'ensemble de Paris par la multiplication récente d'architectures « en rupture » du tissu urbain, Sites & Monuments propose de soumettre chaque nouveau bâtiment à des conditions d'intégration, tout en proscrivant le pastiche architectural. "Ni pastiche, ni rupture" est ainsi la ligne directrice des modifications que nous proposons.

Une grille de critères (implantation, volume, rythme, matériaux, aspect, teinte, existence ou absence de registres ou de saillies) caractérisant l'architecture des différents quartiers de la capitale permet de vérifier qu'un certain nombre d'entre eux seront bien prolongés par les nouvelles constructions.

Seuls les bâtiments dont l'usage particulier justifie une architecture en rupture de l'existant pourront y recourir : salle d'arts et de spectacle, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public (nomenclature reprise du PLU en vigueur).



- **Intégration des dispositifs d'économie et de production d'énergie**

Les dispositifs d'économie, de production d'énergie ou de végétalisation devront démontrer une utilité significative (donc aller au-delà du simple affichage écologique) et faire l'objet, sur les constructions existantes, d'une intégration particulièrement soignée.

Nous proposons de proscrire l'isolation thermique par l'extérieur sur les constructions existantes, à l'exception des enduits isolants fins sur les immeubles originellement enduits, en respectant leurs éléments de modénature.

L'importance des toitures en zinc pour l'identité de Paris est réaffirmée, comme celle de l'intégration de tout dispositif de couverture nouveau.

- **Principe de restauration et d'adaptation des menuiseries anciennes**

Il est affirmé que les menuiseries anciennes (devantures, portes et croisées anciennes) doivent être restaurées et adaptées plutôt que détruites ou, si cela est indispensable, remplacées au plus près du modèle d'origine.

- **Respect des dents creuses**

Nous affirmons que la diversité des gabarits des constructions appartient à l'histoire de Paris et fournit des services environnementaux (circulation d'air, apport de lumière...).

- **Un bâti réellement protégé par le PLU**

Le PLU peut protéger certains bâtiments. Dans cette circonstance, nous indiquons que les travaux visant à l'amélioration de leurs caractéristiques environnementales sont possibles, lorsqu'ils sont réversibles et pleinement compatibles avec le maintien du caractère du bâti protégé.

Des éléments particuliers du patrimoine (façade, porche d'immeuble, devanture, élément de décor) peuvent également être protégés par le PLU. Nous proposons que cette protection ne puisse pas être supprimée pour des raisons tenant à des « impératifs d'habitabilité liés aux risques climatiques ». Ce critère est en effet trop vague.

Nous pensons également que les signalements patrimoniaux informatifs du PLU de Paris (soumis à aucune prescription réglementaire pour ce motif) sont trompeurs pour le public et devraient être convertis en protection opposable, c'est-à-dire annexées au règlement.

La reconnaissance d'éléments protégés (uniquement pour leur enveloppe) ne saurait cependant se substituer à un Site patrimonial remarquable (SPR), document largement préférable au PLU en matière patrimoniale.

- **Question des règles de hauteur et des dérogations admises**

Le PLU doit, de notre point de vue, affirmer que « L'horizontalité et l'homogénéité de ses différents quartiers donnent son unité à Paris ». En effet, Paris n'est pas une ville verticale, malgré des atteintes regrettables portées au cours du temps à son modèle.

Les plafonds de hauteur devraient être calés sur la moyenne des hauteurs constatées dans chaque quartier.

Les dérogations aux règles de hauteurs doivent impérativement être réduites au strict nécessaire afin de maintenir la cohérence urbaine de Paris et son horizontalité.

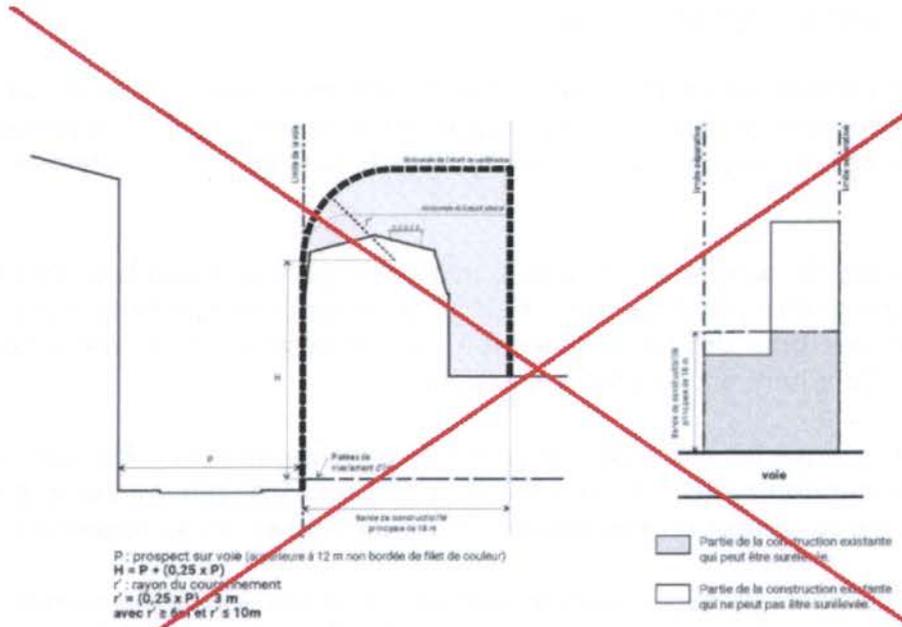
Ainsi, il convient de supprimer les dérogations pour serres agricoles, dont la production est anecdotique (exemple de la [serre de la Tour Montparnasse](#)). Elles seront par conséquent incluses dans les hauteurs maximales prévues par le PLU.

La dérogation permettant de dépasser les plafonds de hauteur de 4 mètres pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (y compris au moyen d'éoliennes !) doit être ramenée à 1 mètre.

Les dérogations pour signaux architecturaux destinées à indiquer divers équipements recevant du public, doit être ramenée de 15 mètres à 12 mètres, amplement suffisants pour les distinguer.

Il n'y a aucune raison d'autoriser un dépassement de 15 mètres des plafonds pour les secteurs de Balard ou du fort neuf de Vincennes (site particulièrement sensible puisqu'enclavé dans le bois de Vincennes et mitoyen du château de Vincennes). Ils appartiennent à Paris au même titre que ses autres quartiers.

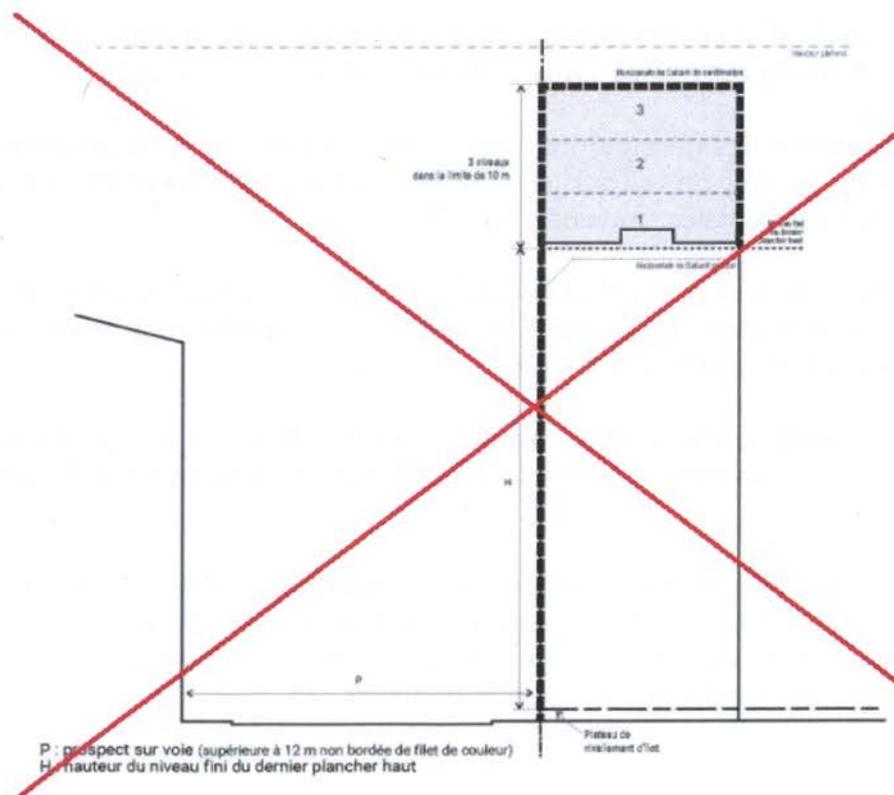
Figure 15 (Partie 3, UG.3.3.3, 1°)  
 Surélévations destinées à l'habitation en bordure des voies de largeur supérieure à 12 mètres dans la bande de constructibilité principale : cas des bâtiments conformes au gabarit-enveloppe défini au paragraphe 1° de la sous-section UG.3.2.4 (gabarit-enveloppe en bordure de voie)



Ce dont nous ne voulons pas. Exemple de dérogation aux dispositions générales du PLU en matière de volumétrie maximale des constructions. Source : projet de PLU.

Les dérogations permettant aux surélévations dédiées à l'habitation de dépasser de 3 mètres le gabarit-enveloppe prévu par le PLU sont très peu productives en matière de logements et particulièrement nuisibles à l'esthétique des immeubles concernés. Nous proposons, par conséquent, un retour aux dispositions générales du PLU en matière de volumétrie maximale des constructions.

Figure 18a (Partie 3, UG.3.3.3, 2°)  
 Surélévations destinées à l'habitation dans le secteur des Bâtiments et ensembles modernes : cas des bâtiments non conformes au gabarit-enveloppe défini au paragraphe 5° de la sous-section UG.3.2.4 (gabarit-enveloppe en bordure de voie)  
 Cas général



Ce dont nous ne voulons pas. Exemple de dérogation aux dispositions générales du PLU en matière de hauteur maximale des constructions pour les "bâtiments et ensembles modernes". Source : projet de PLU.

Les dispositions particulières applicables dans le « secteur des Bâtiments et ensembles modernes » ne sont pas plus admissibles. Elles permettraient de surélever de 10 mètres (soit trois niveaux) ces immeubles déjà trop hauts ou de s'adosser à eux, au risque de former un rideau de constructions hors gabarit. Nous proposons par conséquent également un retour aux dispositions générales du PLU en matière de hauteur des constructions.

Nous recommandons le même retour au droit commun pour la hauteur des immeubles bordant un espace vert (jardin, cimetière, terrain de sport...) de plus de 3000 m<sup>2</sup>.

Julien Lacaze, président de Sites & Monuments

-----

## MODIFICATIONS PROPOSÉES AU SEIN DU TEXTE

Gras = ajout

~~Barré~~ = suppression

### UG.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES DES CONSTRUCTIONS, ASPECT EXTÉRIEUR

#### UG.2.1 Dispositions générales

##### UG.2.1.1 Principes d'insertion urbaine et architecturale

**L'horizontalité et l'homogénéité de ses différents quartiers donnent son unité à Paris. Ces caractéristiques doivent être valorisées et prolongées par la bonne insertion des constructions contemporaines.** L'insertion urbaine et architecturale des constructions neuves et des interventions sur les constructions existantes implique la prise en compte :

- de la configuration du terrain\*, sa situation, sa topographie, ainsi que des risques et nuisances auxquels il peut être exposé ;
- des caractéristiques des constructions existantes voisines et de la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent. Ces caractéristiques peuvent être morphologiques (hauteurs, largeurs des façades\* sur voies\*, nature et forme des couronnements, implantation à l'alignement\* ou en retrait, existence de percées visuelles vers les cœurs d'îlot...) ou relatives aux façades\* des constructions existantes (rythmes, échelles, ordonnancement, composition, ornementsations, matériaux, reliefs, teintes...).

**Ces principes ne doivent pas aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié de pastiche. Les constructions neuves et les interventions sur les constructions existantes relevant d'une expression architecturale contemporaine sont admises lorsqu'elles satisfont aux conditions d'insertion urbaine et architecturale des alinéas ci-dessus.**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si ~~elle~~ **le projet** ne répond pas aux conditions de bonne insertion urbaine et architecturale énumérées aux alinéas ci-dessus ou si la construction, l'installation ou l'ouvrage, notamment par son implantation, son volume, son rythme, son aspect, sa teinte ou ses saillies\* est de nature à

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des constructions existantes sur le terrain\* ou dans les lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des ensembles d'architecture ordonnancée et des perspectives monumentales.

~~Ces principes ne doivent pas aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié de pastiche. Les constructions neuves et les interventions sur les constructions existantes relevant d'une expression architecturale contemporaine sont admises.~~ **[texte déplacé]**

Les constructions et leurs façades\* se présentent en général sous la forme de différents registres (soubassement, façade\*, couronnement) qui participent à leur composition architecturale. Le marquage de ces registres peut être important, plus faible ou absent suivant les époques et types d'architecture.

Les éventuels retraits en étage ont vocation à participer à la volumétrie d'ensemble des constructions ou à animer les façades\*.

**La reprise de certaines des caractéristiques des constructions existantes voisines par le projet détermine sa bonne insertion urbaine et architecturale. Au nombre de celles-ci figurent l'implantation, le volume, le rythme, les matériaux, l'aspect, la teinte, l'existence ou l'absence de registres ou de saillies. L'autorisation d'urbanisme est délivrée au regard du nombre et de l'importance des caractéristiques du quartier prolongées par le projet.**

**Des signaux architecturaux, s'écartant des conditions d'insertion urbaine et architecturale des alinéas ci-dessus, peuvent toutefois être justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement la présence de constructions relevant des sous-destinations\* Salle d'arts et de spectacle, Équipements sportifs, Lieux de culte et Autres équipements recevant du public.**

Les matériaux apparents en façade\* et en toiture, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales **doivent procurer des aménités significatives. Ils sont** ~~doivent être~~ choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux **du bâti concerné et du caractère des lieux dans lesquels ils s'insèrent. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions, dans le cas contraire.**

Le choix de matériaux de façade\* et de couverture favorables à la limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain (matériaux de teinte claire présentant un pouvoir réfléchissant – albédo élevé) ainsi que la mise en œuvre de dispositifs destinés à assurer le confort thermique et les performances énergétiques ~~ne s'opposent pas à une bonne~~ **doivent satisfaire aux conditions de** bonne insertion urbaine et architecturale des constructions.

Les murs implantés en limite séparative\*, créés ou mis à découvert, ainsi que les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent bénéficier d'un traitement de qualité en harmonie avec leur contexte, au même titre que les autres façades\*.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures dues aux ruissellements).

[...]

UG.2.2 Dispositions applicables aux constructions neuves

### UG.2.2.1 Soubassement et rez-de-chaussée

La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités sur un ou deux niveaux, en accord avec celui des constructions voisines. ~~Les constructions élevées sur pilotis peuvent être admises, notamment lorsque cette disposition permet de ménager des vues sur les espaces libres.~~

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

Le niveau du rez-de-chaussée doit présenter une hauteur minimale de 3,50 mètres, mesurée entre le niveau du trottoir, ou à défaut du sol de la voie\* ou du niveau du terrain\* après travaux, et le dessus du plancher haut immédiatement supérieur, sans pouvoir être inférieure à 3,20 mètres sous poutre ou sous linteau. Toutefois, cette hauteur peut être soit réduite soit augmentée pour être en accord avec la hauteur du niveau du rez-de-chaussée des constructions voisines.

### UG.2.2.2 Matériaux et couleurs

La pierre calcaire et le plâtre sont dominants à Paris et donnent à la ville sa tonalité générale. Le respect de cette tonalité majoritairement présente sur le territoire ne s'oppose cependant pas à l'emploi d'autres matériaux et teintes s'ils permettent une bonne intégration des constructions dans le tissu existant, en particulier dans des secteurs de constructions neuves.

Le choix et la teinte des matériaux doivent tenir compte des caractéristiques et singularités de la séquence urbaine dans laquelle la construction s'insère et s'accorder avec les lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être portée au bon aspect de la sous-face des porches. Les matériaux biosourcés ou géosourcés\* (bois, pierre de taille...) sont à privilégier.

### UG.2.2.3 Couronnement et couverture

**Le zinc est dominant à Paris et donne à la ville sa tonalité générale.** Les toits de Paris concourent à l'insertion urbaine et architecturale des constructions. **Ils peuvent contribuer** ainsi qu'à l'adaptation du bâti et de la ville au dérèglement climatique **lorsqu'ils satisfont aux conditions de bonne insertion urbaine et architecturale énumérées à l'article 2.1.1.**

Les édicules techniques des toitures doivent être implantés de façon à en limiter l'impact visuel depuis l'espace public et les constructions voisines.

Les dispositifs destinés à économiser ou récupérer de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures biosolaires\*...) et les dispositifs de récupération des eaux pluviales doivent être intégrés au volume des toitures.

Les accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, caissons de climatisation...) doivent être intégrés au volume bâti ou regroupés, et bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

Les antennes d'émission ou de réception doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait des façades\*. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public et générer de gêne sonore pour le voisinage.

#### UG.2.2.4 Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

##### a) Secteur Porte de Versailles (15<sup>e</sup> arrondissement)

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

#### UG.2.3 Dispositions applicables aux interventions sur les constructions existantes

Sur les terrains\* comportant des constructions existantes, la conservation, la transformation ou la mise en valeur des constructions ou parties de construction doivent être privilégiées à la démolition-reconstruction.

Les interventions sur les constructions existantes doivent contribuer à leur mise en valeur et à l'amélioration de leurs qualités environnementales, bioclimatiques et de leur habitabilité\* **dans le respect des conditions de bonne insertion urbaine et architecturale énumérées à l'article 2.1.1.**

##### UG.2.3.1 Soubassement et façades\*

Le caractère général des façades\* sur voie\* doit être respecté ou restitué en cas d'intervention sur le soubassement.

Le traitement des accès, ouvertures et devantures doit prendre en compte l'aspect architectural de la construction.

Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade\*.

La création d'un retrait à rez-de-chaussée dans une partie de façade\* existante peut être refusée lorsqu'elle porte atteinte à l'animation des pieds d'immeubles.

La recherche d'une cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades\*. Leur mise en valeur peut être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine ou d'apparence similaire, de reliefs (oriels, loggias, modénatures...), d'accessoires ou de décors anciens disparus, ou la mise en œuvre d'interventions contemporaines.

L'harmonie des façades\* peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates, ou par l'intégration de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

Des éléments nouveaux à caractère contemporain peuvent contribuer à qualifier l'aspect des façades\*.

##### UG.2.3.2 Ravalement et isolation

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur et l'état sanitaire des constructions.

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

La nature et la teinte des enduits et peintures doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants. La mise en peinture ou la remise en

peinture de la pierre de taille est interdite **tout comme son isolation thermique par l'extérieur**. L'emploi de mortier de ciment gris, y compris sur les corps de souches de cheminées, est proscrit.

Les devantures sont, lorsque celles-ci ne présentent pas un aspect satisfaisant, associées à l'opération de ravalement.

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

**Les menuiseries d'origine (devantures, portes, fenêtres, volets et persiennes) participent, dans leur diversité, à l'identité de Paris. Elles doivent être restaurées plutôt que remplacées. Elles peuvent être adaptées afin d'en améliorer les performances thermiques et acoustiques (création de sas d'entrée, de double fenêtrage...) Lorsqu'un remplacement est nécessaire, celui-ci doit être réalisé au plus près du modèle d'origine.**

La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur ~~n'implique pas le maintien à l'identique de l'aspect extérieur des façades~~ **est proscrite sur les constructions existantes à l'exception des enduits isolants fins sur les immeubles originellement enduits**. Toutefois, elle doit restituer un aspect satisfaisant et respectueux **du bâti concerné, en respectant en particulier ses éléments de modénature, et le caractère des lieux dans lesquels ils s'insèrent**.

#### UG.2.3.3 Couronnement et couverture

Les interventions sur les constructions existantes doivent chercher à améliorer la volumétrie de la partie supérieure des constructions, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises...) ou contemporains (bacs acier, tôles d'aluminium anodisé ou laqué...) ou de terrasses.

L'adjonction ou la suppression de parties de constructions (lucarnes, prolongements de façades\*, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où elles s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

La suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, pompes à chaleur...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel et à prévenir toute gêne sonore pour le voisinage.

La mise en œuvre de dispositifs destinés à économiser ou récupérer de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures biosolaires\*...) ou de dispositifs de récupération des eaux pluviales **doit procurer des aménités significatives**. ~~Elle ne s'oppose pas à l'insertion urbaine et architecturale des constructions dès lors que ceux-ci font l'objet d'une~~ **Ces dispositifs ne peuvent être autorisés sur les constructions existantes qu'en cas d'intégration particulièrement soignée.**

Les antennes d'émission ou de réception doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait des façades\*. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public et générer de gêne sonore pour le voisinage.

#### UG.2.3.4 Extensions\* et surélévations\*

**La diversité des gabarits des constructions appartient à l'histoire de la ville et fournit des services environnementaux.**

La bonne insertion urbaine et architecturale des extensions\* et surélévations\* implique **la** **une** prise en compte **particulière** des caractéristiques des constructions existantes, par leur volumétrie, leur aspect et leurs matériaux.

Cet objectif ne s'oppose pas à la réalisation d'extensions\* et de surélévations\* se distinguant des parties d'origine de la construction existante ou relevant d'une expression architecturale contemporaine, dès lors qu'elles contribuent à la mise en valeur de la construction existante **tout en respectant les impératifs de bonne insertion urbaine.**

#### UG.2.4 Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural

##### UG.2.4.1 Bâtiment protégé, Élément particulier protégé

Les documents graphiques du règlement 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.

L'annexe X du tome 2 du règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU et précise la motivation de la protection.

Les autres dispositions écrites ou graphiques du règlement ne peuvent faire obstacle à la mise en œuvre des dispositions des paragraphes 1° et 2° ci-après.

##### 1° Bâtiments protégés

Les bâtiments protégés doivent être conservés, restaurés ou mis en valeur. Ils peuvent, sans altérer les caractéristiques justifiant leur protection, faire l'objet :

~~• de travaux visant à l'amélioration de leurs caractéristiques environnementales (isolation thermique, production d'énergies renouvelables, confort d'été, végétalisation...);~~

• de travaux visant à l'amélioration de leurs conditions d'accessibilité, d'habitabilité\* ou de sécurité ;

• d'un changement de destination\* ou de sous-destination\*.

**Les travaux visant à l'amélioration de leurs caractéristiques environnementales (isolation thermique, production d'énergies renouvelables, confort d'été, végétalisation...) sont possibles exceptionnellement, lorsqu'ils sont réversibles et pleinement compatibles avec le caractère des bâtiments protégés ;**

Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver, restituer ou mettre en valeur son aspect, traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer ses qualités patrimoniales, proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de prendre en considération les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier, le cas échéant, aux altérations qu'il a subies.

## 2° Éléments particuliers protégés

Les éléments particuliers protégés identifiés par les documents graphiques du règlement – tels que façade\* d'immeuble, mur séparatif, mur de soutènement, porche d'immeuble, verrière, devanture, élément de décor, etc. – doivent être protégés, restaurés et mis en valeur.

Leur suppression ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité ou à des impératifs d'habitabilité\* liés aux risques climatiques.

### UG.2.4.2 Volumétrie existante à conserver (VEC)

Les documents graphiques du règlement prescrivent la conservation de la volumétrie de certaines constructions, parties de constructions ou ensembles de constructions existantes.

Cette volumétrie doit être conservée dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain\*, une séquence homogène en bordure de voie\* ou, au contraire, une singularité intéressante dans le paysage urbain.

Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises aux conditions suivantes :

- qu'elles en respectent les caractéristiques générales,
- qu'elles améliorent la configuration des espaces libres de construction\* ou les performances environnementales des constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairage des constructions existantes sur le terrain\* et sur les terrains\* voisins.

Ces adaptations peuvent notamment concerner des fenêtres ou lucarnes de toit, garde-corps de sécurité, édicules d'accès à des toitures-terrasses, souches et murs coupe-feu supports de conduits nécessaires à l'utilisation des locaux...

Les autres dispositions écrites ou graphiques du règlement ne peuvent faire obstacle à la mise en œuvre des dispositions de la présente sous-section UG.2.4.2.

#### UG.2.4.3 Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager

Les terrains\* comportant aux documents graphiques du règlement l'indication « Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager » ne sont soumis à aucune prescription réglementaire pour ce motif. Ce signalement a un caractère informatif

[...]

#### UG.3.3 Dépassements admis par rapport à la hauteur et à la volumétrie maximales des constructions

Les dépassements définis dans la présente section UG.3.3 sont admis dans les conditions énoncées ci-après, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale, en application des dispositions des sous-sections UG.2.1.1 (principes d'insertion urbaine et architecturale) et UG.3.2.8 (insertion dans la séquence urbaine).

##### UG.3.3.1 Dispositions générales

Sont admis en dépassement des hauteurs et volumétries maximales déterminées aux sous-sections UG.3.2.1 (limitation générale des hauteurs), UG.3.2.2 (HMC), UG.3.2.4 à UG.3.2.6 (gabarits-enveloppes) et UG.3.3.3 (surélévations destinées à l'Habitation), dans les conditions pouvant être précisées aux sous-sections UG.3.3.8 (saillies sur voies) et UG.3.3.9 (saillies sur les espaces libres intérieurs) :

- les dispositifs destinés à économiser ou récupérer de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures ou façades\* végétalisées, toitures biosolaires\*, pompes à chaleur, isolation thermique par l'extérieur, rehaussements de couverture pour isolation thermique, dans la limite de 3 mètres **1 mètre** au-dessus des hauteurs résultant de l'application des dispositions susmentionnées ;
- les dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire ;
- les acrotères et les aménagements de terre végétale nécessaires à la végétalisation des toitures ;
- les locaux techniques strictement nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des toitures végétalisées et des toitures biosolaires\* ;
- les aménagements liés aux pratiques sportives (clôtures surélevées, agrès...) dans la limite de 4 mètres au-dessus des hauteurs résultant de l'application des dispositions susmentionnées ;
- ~~les serres et locaux agricoles relevant de la sous-destination\* Exploitation agricole et les équipements ou installations affectés à l'agriculture urbaine, dans la limite de 4 mètres au-dessus des hauteurs résultant de l'application des dispositions susmentionnées ;~~
- les éléments de construction suivants :
  - les garde-corps à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre ;
  - les pare-vues d'une hauteur maximale de 1,90 mètre ;

- les souches, conduits de cheminées et murs coupe-feu supports de conduits ne dépassant pas de plus de 1,50 mètre le niveau du faîtage de la construction sur laquelle s'adosent le ou les conduits ;
- les édicules de circulation verticale (escaliers, ascenseurs...) dont la plus grande dimension est inférieure à 3,50 mètres et dont la hauteur est inférieure à 4 mètres au-dessus du plancher bas du dernier niveau desservi. En cas de toiture en pente, la hauteur de l'édicule est limitée à celle du faîtage. Un dépassement d'un mètre maximum au-delà du niveau le plus élevé de la couverture existante peut être admis pour la mise en place d'ascenseurs dans les constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt architectural des constructions.

• Les signaux architecturaux justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement la présence de constructions relevant des sous-destinations\* Salle d'arts et de spectacle, Équipements sportifs, Lieux de culte et Autres équipements recevant du public, à condition :

- que le dépassement de la hauteur maximale résultant de l'application des dispositions susmentionnées ne soit pas supérieur à ~~15 mètres~~ **12 mètres** ;
- qu'ils ne soient pas constitutifs de surface de plancher\* au-dessus de ladite hauteur maximale.

#### UG.3.3.2 Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

##### a) Secteur Fort Neuf de Vincennes (12<sup>e</sup> arrondissement)

Dans le secteur Fort Neuf de Vincennes, un dépassement de la hauteur résultant de l'application de la section UG.3.2 (hauteur et volumétrie des constructions) peut être admis. Ce dépassement localisé ne peut excéder 15 mètres ni permettre la réalisation dans ces 15 mètres de surfaces de plancher\*.

##### b) Secteur Balard (15<sup>e</sup> arrondissement)

Dans le secteur Balard, un dépassement de la hauteur résultant de l'application de la section UG.3.2 (hauteur et volumétrie des constructions) peut être admis. Ce dépassement localisé ne peut excéder 15 mètres ni permettre la réalisation dans ces 15 mètres de surfaces de plancher\*.

#### UG.3.3.3 Surélévations\* destinées à l'Habitation

##### 1° Dispositions générales

Les dispositions du présent paragraphe 1° s'appliquent en bordure des voies\* d'une largeur supérieure à 12 mètres non bordées de filets de couleur\* aux documents graphiques du règlement, dans la bande de constructibilité principale\*.

En cas de surélévation\* d'une construction existante au 1<sup>er</sup> janvier 2024, lorsque cette surélévation\* relève exclusivement de la destination\* Habitation, le gabarit enveloppe\* prévu au paragraphe 2° de la sous-section UG.3.2.4 (gabarit enveloppe en bordure des voies non bordées de filets de couleur aux documents graphiques du règlement) est remplacé par le gabarit enveloppe\* suivant, composé successivement :

• d'une verticale de hauteur H définie par l'expression  $H = P + (25 \% \times P)$ , arrondie au décimètre supérieur, avec un maximum de 28 mètres, dans laquelle P est le prospect\* sur voie\* ;

- d'un couronnement tangent à la verticale en son sommet composé d'un quart de cercle de rayon  $r$  défini par l'expression  $r = (25 \% \times P) + 3$ , arrondie au décimètre supérieur, avec un minimum de 6 mètres et un maximum de 10 mètres, dans laquelle  $P$  est le prospect\* sur voie\* ;

- d'une horizontale située à une hauteur  $r$  au-dessus de la verticale.

Le point d'attache du gabarit enveloppe\* est pris sur la surface de nivellement\* de l'îlot, à l'alignement\* ou à la limite de fait de la voie\*.

Les terre-pleins centraux bordés de part et d'autre par une voie\* sont pris en compte dans la détermination du prospect\* sur voie\*, quelle que soit la zone du règlement dans laquelle ils se situent.

(voir figure 15)

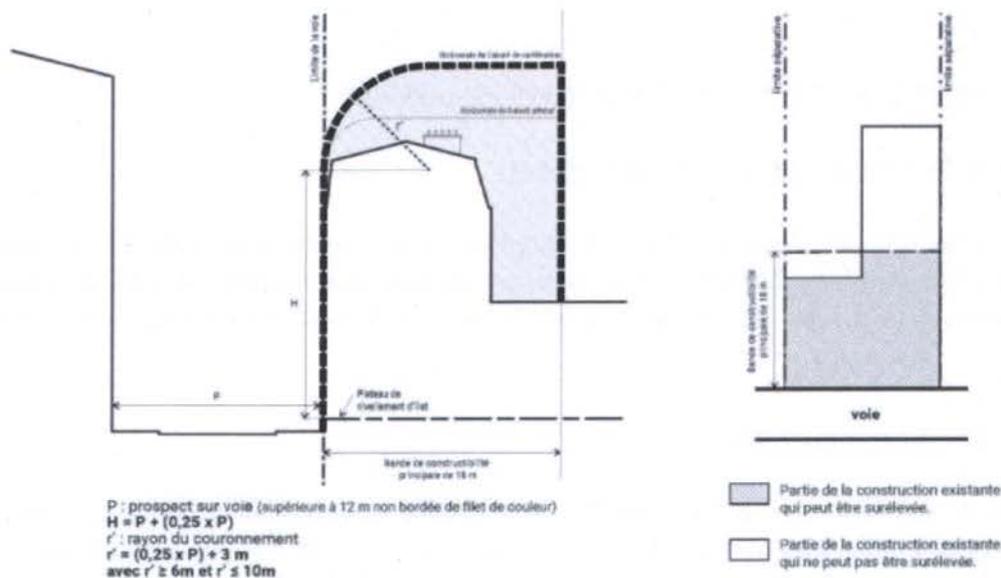


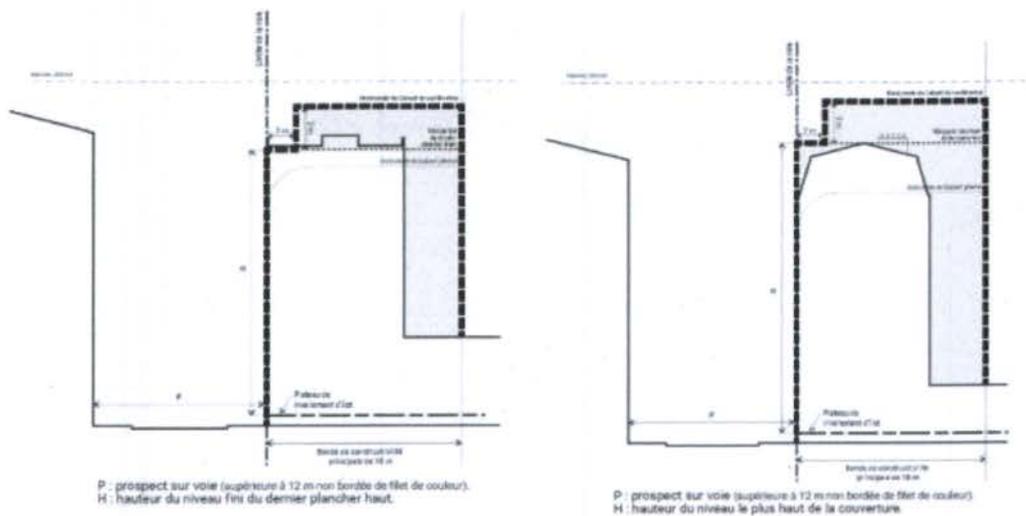
Figure 15 (Partie 3, UG.3.3.3, 1°)  
 Surélévations\* destinées à l'habitation en bordure des voies\* de largeur supérieure à 12 mètres dans la bande de constructibilité principale\* : cas des bâtiments conformes au gabarit-enveloppe\* défini au paragraphe 1° de la sous-section UG.3.2.4 (gabarit-enveloppe en bordure de voie)

Exemple de dérogation aux dispositions générales du PLU en matière de volumétrie maximale des constructions. Source : projet de PLU.

Les surélévations\* des constructions non conformes au gabarit enveloppe\* défini au paragraphe 2° de la sous-section UG.3.2.4 (gabarit enveloppe en bordure des voies non bordées de filets de couleur aux documents graphiques du règlement) sont admises, lorsqu'elles relèvent exclusivement de la destination\* Habitation et dans la limite d'une hauteur de 3 mètres et d'un niveau au-delà de la hauteur de la construction existante au 1er janvier 2024, mesurés à partir du point le plus haut de la couverture ou, en cas de toiture terrasse, du niveau fini du dernier plancher haut. Le volume de la surélévation\* relevant exclusivement de la destination\* l'Habitation doit être implanté en retrait de 2 mètres minimum de la verticale de la façade\* de la construction surélevée.

(voir figure 16)

Figure 16 (Partie 3, UG.3.3.3, 1°)  
 Surélévations\* destinées à l'habitation en bordure des voies\* de largeur supérieure à 12 mètres dans la bande de constructibilité principale : cas des bâtiments non conformes au gabarit-enveloppe\* défini au paragraphe 1° de la sous-section UG.3.2.4 (gabarit-enveloppe en bordure de voie)



La hauteur des constructions autorisées au bénéfice des dispositions du présent paragraphe ne peut excéder la hauteur plafond définie au Plan général des hauteurs.

Par exception aux dispositions de la section II.2 de la Partie 2 du présent règlement (travaux sur les constructions existantes), lorsque la construction surélevée n'est pas conforme aux dispositions de la section UG.4.1 (espaces libres de construction), l'autorisation ne peut être accordée que pour des travaux qui améliorent la conformité de la construction avec ces dispositions.

## 2° Dispositions particulières applicables dans le secteur des Bâtiments et ensembles modernes

Dans le secteur des Bâtiments et ensembles modernes, les dispositions du paragraphe 1° ci-avant ne s'appliquent pas.

Les surélévations\* relevant exclusivement de la destination\* Habitation et n'excédant pas 3 niveaux sont admises en dépassement du gabarit-enveloppe\* défini au paragraphe 5° de la sous-section UG.3.2.4 (gabarit-enveloppe en bordure de voie), dans la limite d'une hauteur de 10 mètres au-delà de la hauteur de la construction ou partie de construction existante au 1er janvier 2024, mesurés à partir du point le plus haut de la couverture ou, en cas de toiture-terrasse, du niveau fini du dernier plancher haut.

Toutefois, lorsque le volume en surélévation\* relevant exclusivement de la destination\* Habitation est situé au-delà d'une distance de 18 mètres mesurés à partir de l'alignement\* ou de la limite de fait de la voie\* et que la construction surélevée est implantée en limite séparative\*, la hauteur de la surélévation\* ne peut être supérieure à la distance mesurée entre la façade\* de la surélévation\* et la limite séparative\*. Cette hauteur est mesurée à partir du plancher bas du premier niveau du volume en surélévation\*.

(voir figures 17, 18a et 18b)



Lorsque la construction projetée en adossement présente en limite séparative\* un retrait partiel visant à prendre en compte l'habitabilité\* de la construction voisine, la hauteur résultant des dispositions précédentes peut être maintenue :

- au droit d'un jour ou d'une baie située en limite du terrain\* voisin ;
- au droit d'une courette voisine ouverte en limite séparative\*.

Les parties de la construction projetée en adossement qui sont édifiées au-delà de la hauteur maximale résultant de l'application des dispositions du paragraphe 1° de la sous-section UG.3.2.5 (gabarit-enveloppe en limite séparative, dispositions générales) doivent respecter un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives\* autres que celle concernée par l'adossement.

(voir figure 19)

Les murs de clôture, murs coupe-feu et souches de cheminée édifiés au-delà de la hauteur de la construction ne sont pas pris en compte pour l'application des dispositions de la présente sous-section.

## 2° Dispositions particulières applicables dans le secteur des Bâtiments et ensembles modernes

Dans le secteur des Bâtiments et ensembles modernes, les dispositions du paragraphe 1° ci-avant ne s'appliquent pas.

## UG.3.3.5 Terrains\* situés en limite d'équipement sportif de plein air, parc, jardin ou cimetière

Au-delà de la bande de constructibilité principale\*, une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des dispositions du paragraphe 1° de la sous-section UG.3.2.5 (gabarit-enveloppe en limite séparative, dispositions générales) peut être admise en limite d'équipement sportif de plein air d'une surface supérieure à 3 000 mètres carrés, parc, jardin ou cimetière, en l'absence de construction en vis-à-vis sur le terrain\* attenant.

Dans ce cas, le gabarit-enveloppe\* suivant s'applique dans une bande de 18 mètres, mesurés à partir de la limite séparative\*. Il se compose successivement :

- d'une verticale de hauteur H définie par l'expression  $H = P$ , arrondie au décimètre supérieur, avec un maximum de 25 mètres, dans laquelle P est la dimension de l'équipement sportif de plein air, parc, jardin ou cimetière, mesurée perpendiculairement à la limite séparative\* au droit de la façade\*.
- d'une horizontale attachée au sommet de la verticale.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe\* est pris sur la surface de nivellement\* d'ilot en limite séparative\*, en vis-à-vis de la façade\* de la construction projetée.

Les parties de la construction situées dans ladite bande de 18 mètres à compter de la limite séparative\* avec l'équipement sportif de plein air, le parc, le jardin ou le cimetière, édifiées au-delà de la hauteur maximale prévue au paragraphe 1° de la sous-section UG.3.2.5 (gabarit-enveloppe en limite séparative) doivent respecter un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux autres limites séparatives\*.

(voir figure 20)

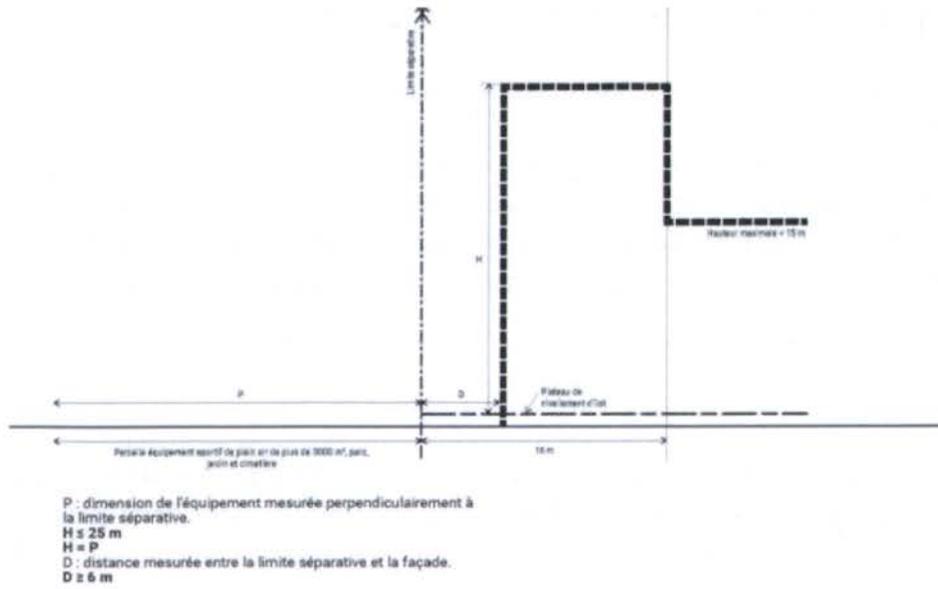


Figure 20 (Partie 3, UG.3.3.5)  
Gabarit-entourage en limite séparative pour les terrains situés en limite d'équipement sportif de plain air de plus de 3 000 mètres carrés, parc, jardin ou cimetière

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur des Bâtiments et ensembles modernes et dans le secteur de Montmartre.