

DOSSIER PLU DE L'APPARTEMENT DE PARIS

Ce qu'on a le droit de faire au dernier étage d'un immeuble de faubourg, 12, rue des Tanneurs-Neuves : règle par règle, avec sa source dans le PLU bioclimatique de Paris, et la liste de ce qu'il reste à vérifier. Aide à la décision, pas un certificat d'urbanisme.



Adresse
12, rue des Tanneurs-
Neuves, Paris

Parcelle
AB 000 · 272 m²

Zone
UG, zone urbaine
générale

Règlement
PLU de Paris approuvé
en novembre 2024

LA SYNTHÈSE

Quatorze points contrôlés pour le T3 du 3e étage et le toit qui le couvre. Chacun renvoie à son article, détaillé plus loin.

9
conformes

4
à vérifier

1
interdit

● Conforme Destination UG.1.1	● Interdit Commerce du rez-de-chaussée UG.1.4.2
● Conforme Mixité sociale UG.1.5.1	● Conforme Éclairage UG.2.1.2
● À vérifier Insertion de la surélévation UG.2.3.4	● Conforme Vue sur la limite du fond UG.3.1.2 2°
● Conforme Hauteur plafond UG.3.2.1	● Conforme Surélévation destinée au logement UG.3.3.3 1°
● À vérifier Bande de constructibilité principale Définitions	● Conforme Espaces libres UG.4.1.1
● Conforme Végétalisation du bâti UG.4.2.1	● Conforme Ventilation naturelle UG.5.1.1
● À vérifier Bioclimatique et carbone UG.5.1.2 à 5	● À vérifier Vélos UG.7.2.3

1 niveau

18,80 m + 6,80 m

≥ 1,5

de plus possible, destiné au logement

verticale puis rayon du gabarit sur rue

indice de végétalisation d'une surélévation

Ce qu'on a le droit de faire

Oui	Réorganiser l'appartement : cloisons, cuisine, salle de bains. Aucune autorisation d'urbanisme tant que les façades ne changent pas.
Oui, sous conditions	Surélever d'un niveau pour agrandir le logement : sous le gabarit, avec une toiture végétalisée, en gardant courette et souches, avec un permis de construire et l'accord de la copropriété.
Non	Transformer la boutique du rez-de-chaussée en logement, sur une rue protégée pour le commerce.

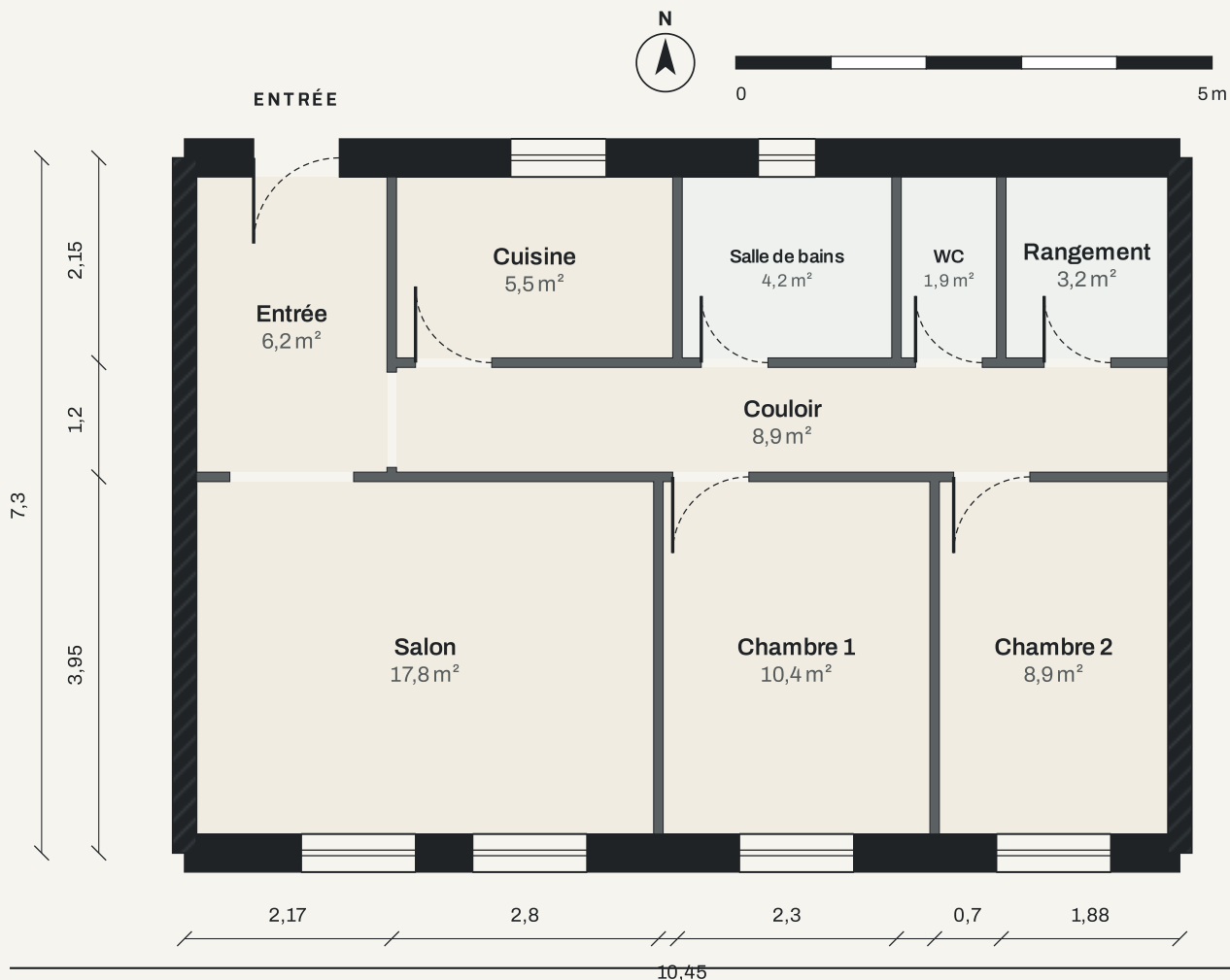
LA PARCELLE ET LE BIEN

Un immeuble de faubourg de la fin du XIXe siècle, R+3 sur rue, entre deux voisins plus hauts. L'appartement occupe la moitié du 3e et dernier étage côté cour, plein sud.



Plan masse de l'exemple. En vert : l'appartement. La cour de 8,60 m sépare la façade du fond de la parcelle.

Terrain	272 m², 10,70 × 25,40 m	Emprise bâtie	180 m², cour 92 m²
Voie	15 m, sans filet de couleur	Hauteur plafond	25 m (exemple)
Immeuble	égout 13,90 m, faîtage 15,90 m	Appartement	T3, 66,9 m², 3,00 m sous plafond
Secteurs	hors renforcement du végétal	Protection	aucun bâtiment protégé repéré



RELEVÉ · L'APPARTEMENT TEL QU'IL EST · NIVEAU 3

Appartement de Paris, 3^e étage · pièces : 66,9 m² · échelle 1:100 (A3)

● Relevé : 3 portes de service de 70 cm, sous le passage de 80 cm contrôlé

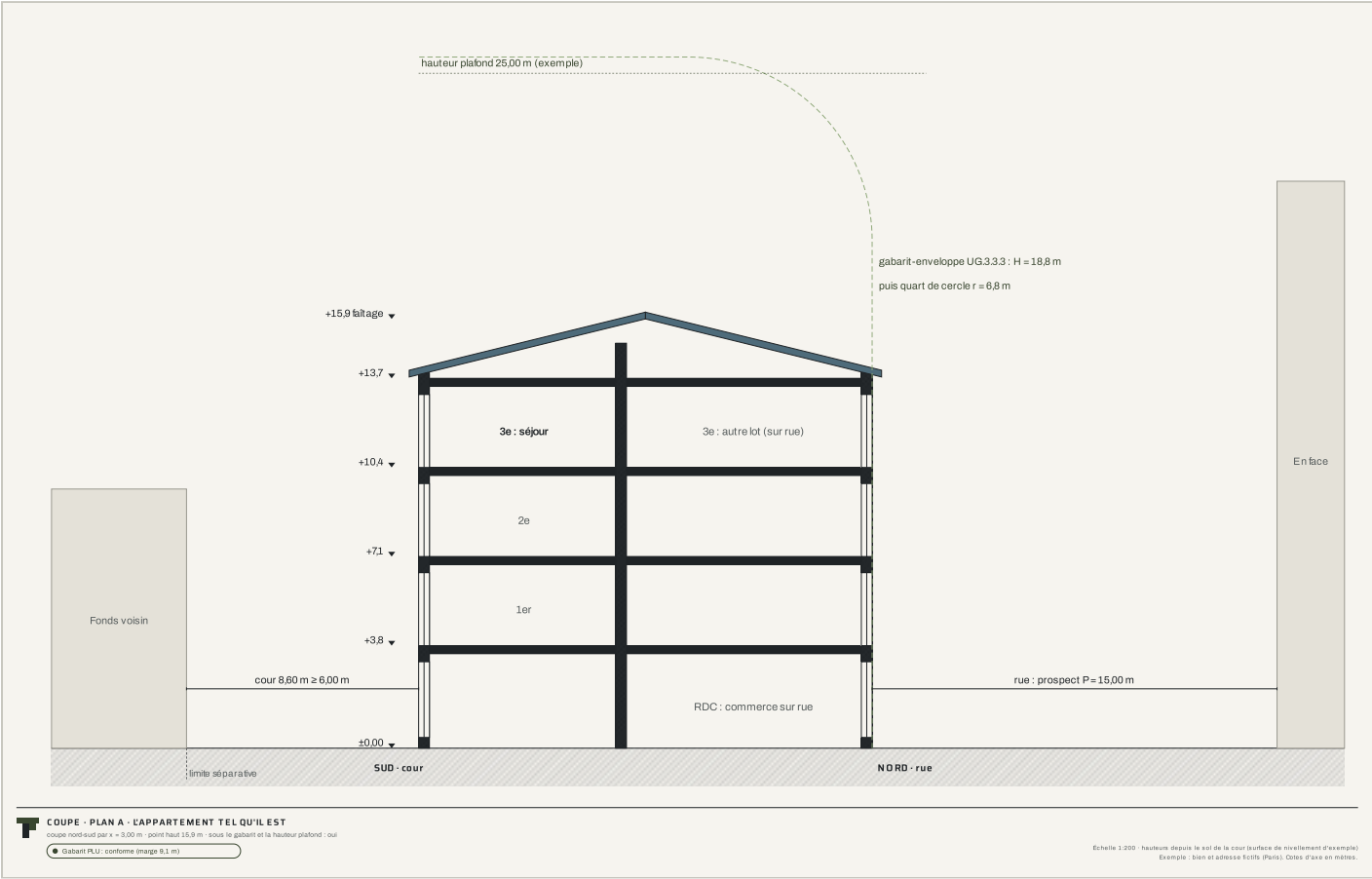
Plan contrôlé par PLU+

Exemple : bien et adresse fictifs (Paris). Cotes d'axe en mètres.

Relevé du 3^e étage, repris de la visite VisIT. PLU+ y relève trois portes de service de 70 cm : ce n'est pas une règle d'urbanisme, mais un point de confort à corriger dans tout projet.

LE VOLUME AUTORISÉ

Coupe de l'immeuble, de la cour à la rue. En vert : le gabarit-enveloppe d'une surélévation destinée au logement sur une rue de 15 m, et la hauteur plafond.



Gabarit (UG.3.3.3 1°) : verticale de 18,80 m à l'alignement, puis quart de cercle de 6,80 m de rayon, puis horizontale à 25,60 m, coupée par la hauteur plafond de 25 m. L'immeuble culmine à 15,90 m : un niveau de 3 m tient avec plus de 8 m de marge.

La cour

8,60 m entre la façade et le fond de la parcelle : au-delà des 6 m exigés pour une façade qui éclaire des pièces principales (UG.3.1.2 2°). Une surélévation à l'aplomb de la façade reste conforme ; un attique en retrait l'est davantage.

Le toit

Une toiture neuve doit être végétalisée pour atteindre l'indice de 1,5 (UG.4.2.1), avec des protections solaires extérieures et des matériaux biosourcés privilégiés (UG.5.1.3, UG.5.1.5). La courette et les souches restent en place (UG.5.1.1).

LE RÈGLEMENT, ARTICLE PAR ARTICLE

Chaque règle résumée avec sa page dans le règlement écrit (tome 1), et ce qu'elle donne pour ce bien.

Statut	Article	Règle	Pour ce bien	Source
Conforme	UG.1.1 Destination	Habitation autorisée en zone urbaine générale ; seules les occupations listées sont interdites.	Logement existant, logement projeté : autorisé.	tome 1, p. 46
Interdit	UG.1.4.2 Commerce du rez-de-chaussée	Sur une voie protégée, un commerce en rez-de-chaussée sur rue ne peut pas changer de sous-destination.	Dans l'exemple, la rue est protégée : la boutique ne pourra pas devenir un logement.	tome 1, p. 51-52 · plan de protection du commerce
Conforme	UG.1.5.1 Mixité sociale	Part de logement social imposée, sauf si la surface d'habitation créée est inférieure à 500 m ² .	Au plus 60 m ² créés : la règle ne s'applique pas.	tome 1, p. 53-54
Conforme	UG.2.1.2 Éclaircissement	Toute pièce principale est éclairée par au moins une baie qui en constitue l'éclaircissement premier.	Séjour et chambres éclairés par les portes-fenêtres sur cour.	tome 1, p. 59
À vérifier	UG.2.3.4 Insertion de la surélévation	La surélévation tient compte de la volumétrie, de l'aspect et des matériaux de l'existant ; une écriture contemporaine est admise si elle met l'immeuble en valeur.	Appréciation de l'instructeur, sur dessins : à préparer avec soin.	tome 1, p. 66
Conforme	UG.3.1.2 2° Vue sur la limite du fond	Une façade qui éclaire une pièce principale est à 6 m au moins de la limite séparative, sur 4 m de large.	La façade sur cour est à 8,60 m du fond de la parcelle.	tome 1, p. 71
Conforme	UG.3.2.1 Hauteur plafond	Toute construction respecte la hauteur plafond du plan général des hauteurs.	25 m dans l'exemple ; l'immeuble culmine à 15,90 m.	tome 1, p. 77 · plan général des hauteurs
Conforme	UG.3.3.3 1° Surélévation destinée au logement	Sur une voie de plus de 12 m, le gabarit devient : verticale $H = P + 25\%$ de P, puis quart de cercle $r = 25\%$ de $P + 3$ m (6 à 10 m).	$P = 15$ m : $H = 18,80$ m, $r = 6,80$ m. Un niveau de plus tient avec 8 m de marge.	tome 1, p. 93-94
À vérifier	Définitions Bande de constructibilité principale	Les règles de gabarit ci-dessus s'appliquent dans cette bande ; au-delà, hauteur limitée à 15 m (UG.3.2.1 2°).	L'immeuble s'étend à 17 m de la rue : sa profondeur exacte dans la bande est à confirmer, point décisif.	tome 1, p. 77 · définitions, partie 2
Conforme	UG.4.1.1 Espaces libres	Surface d'espaces libres imposée aux constructions neuves, extensions et épaississements.	Une surélévation n'est pas visée ; la cour de 92 m ² reste libre.	tome 1, p. 104

Statut	Article	Règle	Pour ce bien	Source
Conforme	UG.4.2.1 Végétalisation du bâti	Une surélévation atteint un indice de végétalisation d'au moins 1,5.	Atteignable en toiture : 1,75 avec 24 m² de toiture plantée, près de 6 avec une toiture entièrement végétalisée.	tome 1, p. 111-112
Conforme	UG.5.1.1 Ventilation naturelle	Courettes, conduits et souches de cheminée existants sont conservés ou adaptés.	La courette et les deux souches restent en place.	tome 1, p. 118
À vérifier	UG.5.1.2 à 5 Bioclimatique et carbone	Exigences renforcées sur la RE 2020 (Bbio, confort d'été, énergie, carbone), protections solaires extérieures, matériaux biosourcés.	Application exacte de la RE 2020 à une surélévation à confirmer par le bureau d'études thermiques.	tome 1, p. 118-119
À vérifier	UG.7.2.3 Vélos	Surfaces de stationnement vélos pour les logements créés.	Aucun logement créé si l'appartement s'agrandit : a priori sans objet, à confirmer.	tome 1, p. 130

CE QUE CE DOSSIER NE SAIT PAS

Ce qu'aucune lecture du PLU ne peut trancher. À vérifier avant de dessiner le projet définitif.

- **La copropriété.** Le toit est une partie commune : il faut le règlement de copropriété, puis un vote en assemblée générale pour céder le droit de surélever. La majorité requise est à confirmer avec le syndic ou un notaire.
- **La structure.** Murs, planchers et fondations doivent porter un niveau de plus : diagnostic par un bureau d'études structure avant tout.
- **Le sous-sol.** Une partie de Paris repose sur d'anciennes carrières ou des terrains gypseux : consulter l'Inspection générale des carrières pour l'adresse.
- **Le patrimoine.** Abords d'un monument historique, site patrimonial remarquable : à lire dans l'Atlas des patrimoines ; l'architecte des Bâtiments de France donne alors un avis.
- **La bande de constructibilité principale.** Sa profondeur exacte, dans les définitions du règlement, dit si la hauteur est limitée à 15 m au fond de l'immeuble.
- **Les documents graphiques.** Protection du commerce, filets de couleur, hauteur plafond et secteurs : à relever sur les planches de l'adresse réelle.
- **Les voisins.** Rehausse des murs mitoyens, souches voisines, vues : accords à obtenir, hors PLU.
- **L'énergie.** Application exacte de la RE 2020 à la surélévation, et confort d'été sous un toit neuf : bureau d'études thermiques.

SOURCES

Plan local d'urbanisme de Paris, approuvé en novembre 2024 : règlement, tome 1, zone urbaine générale UG, pages 43 à 138.

Articles cités : UG.1.1.1, UG.1.4.2, UG.1.5.1, UG.2.1.2, UG.2.3.4, UG.3.1.2, UG.3.2.1, UG.3.3.3, UG.4.1.1, UG.4.2.1, UG.5.1, UG.7.2.3.

Géométrie du bien : relevé de la visite VisIT de l'appartement.

Plan masse, coupe et maquette : THESMORA, à partir des règles ci-dessus.

THESMORA · PLU. Exemple : bien, adresse, parcelle et valeurs locales (hauteur plafond, protections) fictifs ; règles citées du règlement réel. Aide à la décision, pas un certificat d'urbanisme. Pour les plans A, B, C et l'étude financière, voir [les trois projets de PLU+](#).