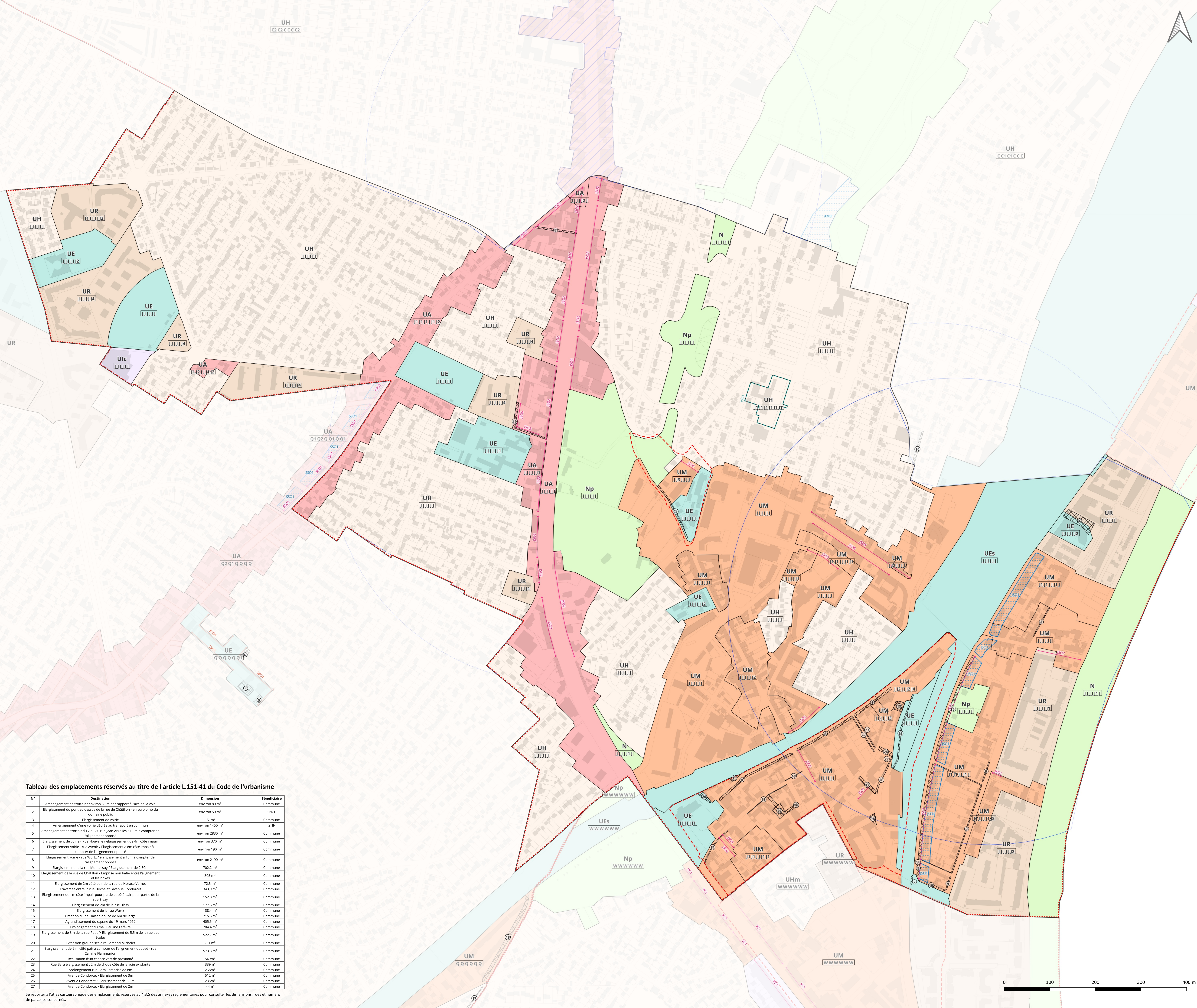




Quel avenir pour notre territoire ?
Plan Local d'Urbanisme intercommunal 2021 > 35

Grand
Orlyseine
bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

5.1 Plans de zonage

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du
16 décembre 2025

Plan de zonage 1/3 : délimitation des zones
indicées et prescriptions relatives

à l'interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols,
constructions et activités et la volumétrie et implantation des constructions

Juvisy-sur-Orge

ECHELLE : 1:2600

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES

Lettre de la famille
de zone

UHm

Lettre du sous-secteur
définissant la destination

Indices

A B E G G

Lettre se rapportant :
→ à la règle d'implantation des
constructions par rapport à
l'alignement

Lettre se rapportant :
→ à la hauteur maximale des
constructions

Lettre se rapportant :
→ à la règle d'implantation par
rapport aux limites séparatives

Lettre se rapportant :
→ à la règle d'implantation entre
constructions sur une même unité foncière

Lettre se rapportant :
→ à la règle de pleine terre et de
coefficient de biotope le cas échéant

Lettre se rapportant :
→ à la règle d'emprise au sol maximale

LECTURE DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES
SPÉCIFIQUES RENVOYANT AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Linéaire de règles spécifiques
alignement, coupe, perspective, coupe au sol, hauteur

Exemple d'alignement de remoi
au règlement pour la commune
d'Alfort-sur-Seine : les
caractères ASS1 se rapportent à
une règle spécifique écrite.

Secteur de règles spécifiques
Exemple de secteur de règles : espace vert et plan masse, hauteur,
plan masse, document graphique sectorisé, zone non aedificandi,
secteur de hauteur spécifique.

Cadastre

Parcelles

Bâtiments

Zonage

UC : COEUR DE VILLE

UA : GRANDS AXES

UM / UMg : MIXTE

UR : RÉSIDENTIEL COLLECTIF

UH / UHm : HABITAT INDIVIDUEL

U / Uip / Uic / Uil / Uia : ACTIVITÉS

UE / UEa / UEs / UEH : ÉQUIPEMENTS

UP : PROJETS

A / Ap : AGRICOLE

N / Np / Nc / Na : NATURELLE

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols,
constructions et activités

Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des Périmètres d'attente d'un Projet
d'Aménagement Global ont été définis sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits
périmètres, figurant au tableau ci-contre, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des
constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et les travaux ayant pour
objet l'extension dans la limite d'une surface de plancher par terrain définie dans le tableau ci-contre, la
surélévation, le changement de destination ou la refecton des constructions existantes.

Zone non aedificandi

Aire d'accueil des gens du voyage

Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Emplacement réservé pour élargissement de voie (article L.151-41 du Code de l'urbanisme)

Emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Volumétrie et implantation des constructions

ASS1 Alignement spécifique

ASS1 Retrait spécifique

ASS1 Linéaire d'implantation spécifique

ASS1 Secteur d'implantation spécifique

ASS1 Secteur d'emprise au sol spécifique

ASS1 Linéaire d'emprise au sol spécifique

ASS1 Espace vert de pleine terre spécifique

ASS1 Linéaire de hauteur spécifique

ASS1 Secteur de hauteur spécifique

ASS1 Secteur à plan masse

ASS1 Document graphique sectorisé

ASS1 Plan d'alignements

Orientations d'aménagement et de programmation

Périmètre OAP locale

Périmètre OAP intercommunale

Périmètre OAP stratégique

Stationnement

Périmètre de 500 m autour des points de desserte en transport en commun structurant existants

Périmètre de 500 m autour des points de desserte en transport en commun structurant en projet

Commune concernée par le
PAPAG

Date d'instauration du
PAPAG

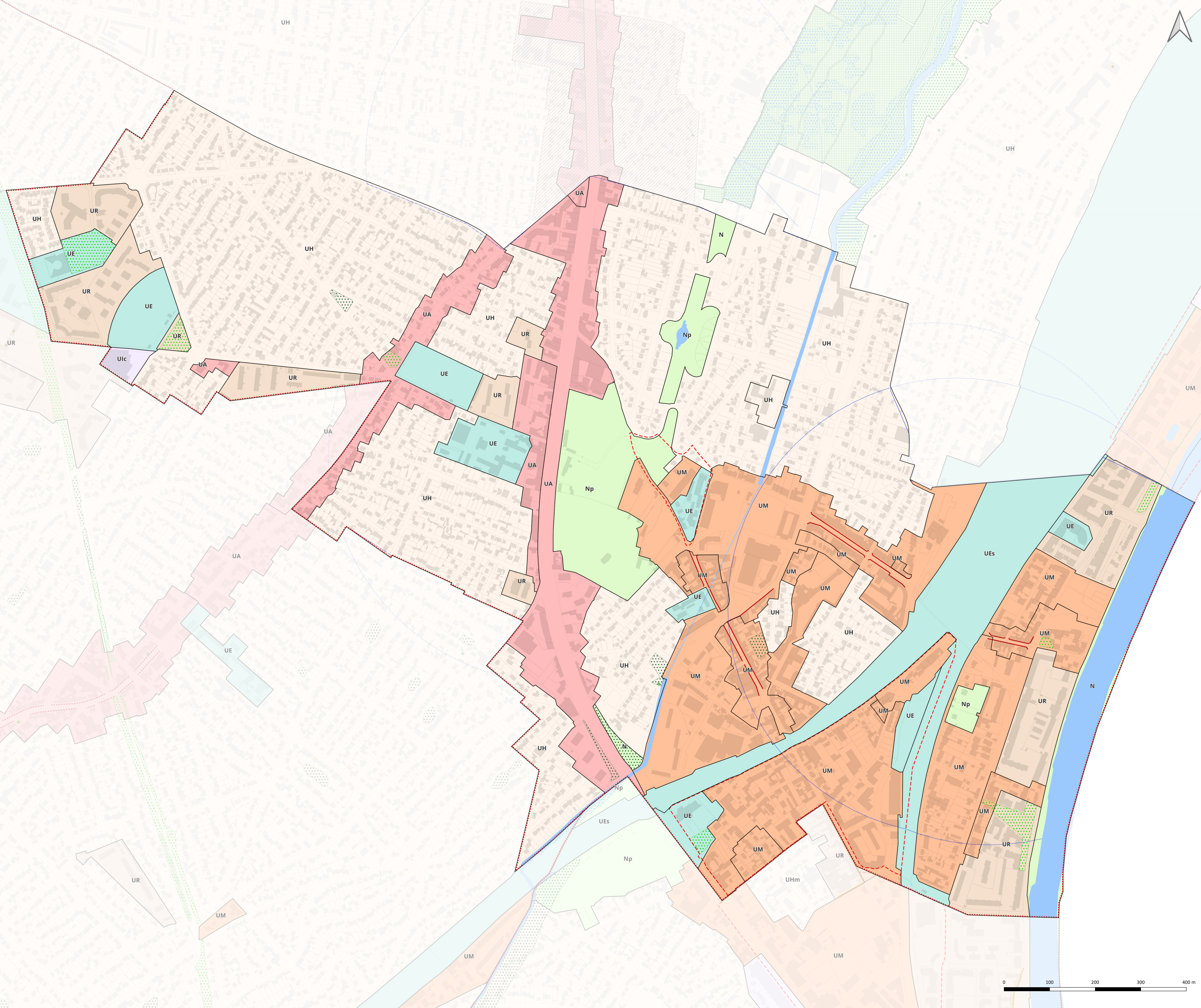
Limite de construction
(en surface de plancher)

Arcueil	Approbation du PLUi	9 m²
Rungis	Approbation du PLUi	9 m²
Valenton	Approbation du PLUi	9 m²
Athis-Mons	Approbation du PLUi	20 m²
Ivry-sur-Seine	Approbation du PLUi	20 m²
Paray-Vielles-Bois	Approbation du PLUi	20 m²
Villeneuve-le-Roi	Approbation du PLUi	40 m²
Viry-Châtillon	Approbation du PLUi	15 m²
Vitry-sur-Seine	Approbation du PLUi	100 m²

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

N°	Destination	Dimension	Bénéficiaire
1	Aménagement de trottoir / environ 8,5m par rapport à l'axe de la voie	environ 80 m²	Commune
2	Élargissement du pont au-dessus de la rue de Châtillon - en surplomb du domaine public	environ 50 m²	SNCF
3	Élargissement de voirie	151m²	Commune
4	Aménagement d'une voirie dédiée au transport en commun	environ 1490 m²	STIF
5	Aménagement de trottoir du 2 au 80 rue Jean Angéles / 13 m à compter de l'alignement opposé	environ 2830 m²	Commune
6	Élargissement de voirie - Rue Nouvelle / Élargissement de 4m côté impair	environ 370 m²	Commune
7	Élargissement voirie - rue Avenir / Élargissement à 9m côté impair à compter de l'alignement opposé	environ 190 m²	Commune
8	Élargissement voirie - rue Wurtz / Élargissement à 13m à compter de l'alignement opposé	environ 2190 m²	Commune
9	Élargissement de la rue Montessuy / Élargissement de 2,50m	702,2 m²	Commune
10	Élargissement de la rue de Châtillon / Emprise non bâtie entre l'alignement et les bords	305 m²	Commune
11	Élargissement de 2m côté pair de la rue de Horace Vernet	72,5 m²	Commune
12	Traverse entre la rue Hoche et l'avenue Condorcet	343,9 m²	Commune
13	Élargissement de 1m côté impair pour partie et côté pair pour partie de la rue Blazy	152,8 m²	Commune
14	Élargissement de 2m de la rue Blazy	177,5 m²	Commune
15	Élargissement de la rue Wurtz	138,4 m²	Commune
16	Création d'une Laison douce de 6m de large	715,5 m²	Commune
17	Agrandissement du square du 19 mars 1962	405,5 m²	Commune
18	Prolongement du mail Pauline Lefevre	204,4 m²	Commune
19	Élargissement de 3m de la rue Petit / Élargissement de 5,5m de la rue des Ecoles	522,7 m²	Commune
20	Extension groupe scolaire Edmond Michélet	251 m²	Commune
21	Élargissement de 9 m côté pair à compter de l'alignement opposé - rue Camille Flammarion	573,3 m²	Commune
22	Réalisation d'un espace vert de proximité	549m²	Commune
23	Rue Bara élargissement : 2m de chaque côté de la voie existante	339m²	Commune
24	Prolongement rue Bara : emprise de 8m	266m²	Commune
25	Avenue Condorcet / Élargissement de 3m	512m²	Commune
26	Avenue Condorcet / Élargissement de 3,5m	235m²	Commune
27	Avenue Condorcet / Élargissement de 2m	44m²	Commune

Se reporter à l'atlas cartographique des emplacements réservés au 4.3.5 des annexes réglementaires pour consulter les dimensions, rues et numéro de parcelles concernés.



Quel avenir pour notre territoire ?
Plan Local d'Urbanisme intercommunal 2021 - 35

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

5.1 Plans de zonage

DOSSIER APPROBATION

PLUI approuvé par délibération du Conseil territorial en date du
16 décembre 2025

Plan de zonage 2/3 : délimitation des zones et
prescriptions relatives

à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et au
traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords
des constructions

Juvisy-sur-Orge

ECHELLE : 1:2600

Cadastre

Parcelles

Bâtiments

Zonage

UC : COEUR DE VILLE

UA : GRANDS AXES

UM / UMg : MIXTE

UR : RÉSIDENTIEL COLLECTIF

UH / UHm : HABITAT INDIVIDUEL

UI / Ulp / Uic / UII / UIa : ACTIVITÉS

UE / UEa / UEs / UEH : ÉQUIPEMENTS

UP : PROJETS

A / Ap : AGRICOLE

N / Np / Nc / Na : NATURELLE

Mixité fonctionnelle et sociale

— Linéaire actif identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme

— Linéaire commercial et artisanal identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme

— Linéaire de mixité d'activités identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme

ASB

Secteur de mixité fonctionnelle

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*

Arbre remarquable identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

*

Bâti patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Bâti patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Ensemble bâti patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Ensemble bâti patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Clôture au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Sente au titre du L.151-38 du Code de l'urbanisme

Cône de vue paysager au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et
abords des constructions

Espace paysager d'usage collectif identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Espace vert paysager à protéger identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Espace vert à sanctuariser au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Pelouse de la zone aéroportuaire identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Talus et pelouse ferroviaire identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Espace boisé classé au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme

Alignement d'arbres identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

*

Arbre remarquable identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Cours d'eau identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Plan d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Zone humide identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
(Zones humides avérées issues des inventaires DRIEAT, SAGE Orge-Yvette, SMBVB, SyAGE)

Clôture identifiée au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares

Orientations d'aménagement et de programmation

Périmètre OAP locale

Périmètre OAP intercommunale

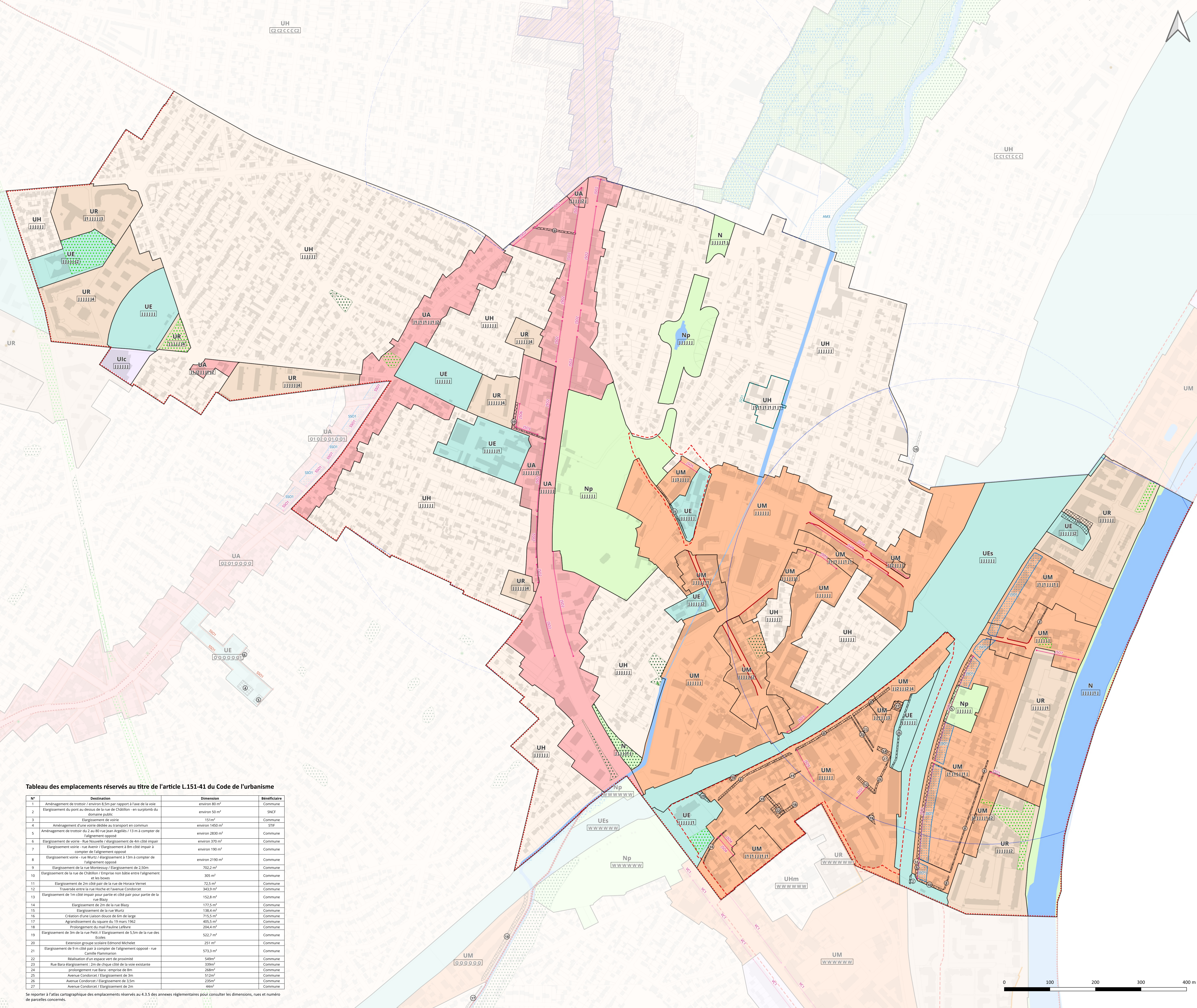
Périmètre OAP stratégique

Stationnement

Périmètre de 500 m autour des points de desserte en transport en commun structurant existants

Périmètre de 500 m autour des points de desserte en transport en commun structurant en projet

0100200300400 m



Quel avenir pour notre territoire ?
Plan Local d'Urbanisme intercommunal 2021 + 35

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

5.1 Plans de zonage

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Plan de zonage 3/3 : plan compilant le plan de zonage 1/3 et 2/3

Juvisy-sur-Orge
ECHELLE : 1:2600

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES

Lettre de la famille de zone

Indices

Lettre se rapportant :
→ la règle d'implantation des constructions par rapport à l'alignement

Lettre se rapportant :
→ la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Lettre se rapportant :
→ la règle d'implantation entre constructions sur une même unité foncière

Lettre du sous-secteur définissant la destination

Indices

Lettre se rapportant :
→ la hauteur maximale des constructions

Lettre se rapportant :
→ la règle de pleine terre et de coefficient de biotope le cas échéant

Lettre se rapportant :
→ la règle d'emprise au sol maximale

LECTURE DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES
SPÉCIFIQUES RENVOYANT AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Exemple d'identification de renvoi au règlement pour la commune d'Albi-sur-Seine : les caractéristiques A31 se rapportent à une règle spécifique écrite.

Secteur de règles spécifiques (implantation, emprise au sol, espace vert de pleine terre, hauteur, gabarit, dimension gabarit autorisé, zone non aedificandi, zone non adidificandi)

Parcelles

Bâtiments

UR / Utp / Utc / Uth / Uta : ACTIVITÉS

UE / Uba / Ueb / Ueh : ÉQUIPEMENTS

UP - PROJETS

UA / Ap : AGRICOLE

UR : RÉSIDUEL COLLECTIF

UH / Uth : HABITAT INDIVIDUEL

UR / Utp / Utc / Uth / Uta : ACTIVITÉS

UE / Uba / Ueb / Ueh : ÉQUIPEMENTS

UP - PROJETS

UA / Ap : AGRICOLE

UR : RÉSIDUEL COLLECTIF

UH / Uth : HABITAT INDIVIDUEL

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Exemples d'attribution de projet d'aménagement global (PAG) : le règlement de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme des prévisions d'attribution d'un projet d'aménagement global ont été définies sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Pour une liste de ces projets, consulter le document d'information descriptif. Les projets figurent au tableau ci-contre. Les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les travaux neufs pour l'entretien de la limite d'une surface de plancher par terrain définie dans le tableau ci-contre, la modification, le changement de destination ou la destruction des constructions existantes.

Zone non aedificandi

Aire d'accueil des gens du voyage

Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Emplacement réservé pour l'élargissement de voie (article L.151-41 du Code de l'urbanisme)

Emplacement réservé pour mobile sociale au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Volumétrie et implantation des constructions

Alignement spécifique

Retrait spécifique

Linéaire d'implantation spécifique

Secteur d'implantation spécifique

Secteur d'emprise au sol spécifique

Linéaire d'emprise au sol spécifique

Espace vert de pleine terre spécifique

Linéaire de hauteur spécifique

Secteur de hauteur spécifique

Secteur à plan masqué

Document graphique sectoriel

Plan d'alignement

Orientations d'aménagement et de programmation

Périmètre DAP local

Périmètre DAP intercommunale

Périmètre DAP stratégique

Stationnement

Périmètre de 500 m autour des points de desserte en transport en commun structurant existants

Périmètre de 500 m autour des points de desserte en transport en commun structurant en projet

Mixité fonctionnelle et sociale

Linéaire actif identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme

Linéaire commercial et artisanal identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme

Linéaire de mixité d'activités identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme

Secteur de mixité fonctionnelle

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Arbre remarquable identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Bâtiment patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Bâtiment patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Ensemble bâti patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Ensemble bâti patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Culture au titre du L.151-38 du Code de l'urbanisme

Sente au titre du L.151-38 du Code de l'urbanisme

Cône de vue paysager au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espace paysager d'usage collectif identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Espace vert paysager à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Espace vert à restaurer au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Périsse de la zone d'habitat identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Talus et talus ferroviaires identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Espace bois classé au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Alignement d'arbres identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Cours d'eau identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Arbre remarquable identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Cours d'eau identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Plan d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Zone humide identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Zones humides avérées issues des inventaires DRIAT, SAGE Orge-Vivier, SAGE, SAGE

Cibles identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Libre de massif boisé de plus de 100 hectares

Commune concernée par le PAGAP

Date d'instauration du PAGAP

Limite de construction (en surface de plancher)

Accueil

Approbation du PLU

9 m²

Rungis

Approbation du PLU

9 m²

Valenton

Approbation du PLU

9 m²

Albi-Mons

Approbation du PLU

20 m²

Juvisy-sur-Seine

Approbation du PLU

20 m²

Paray-Vieille-Poste

Approbation du PLU

20 m²

Villeneuve-le-Roi

Approbation du PLU

40 m²

Viry-Châtillon

Approbation du PLU

15 m²

Viry-sur-Seine

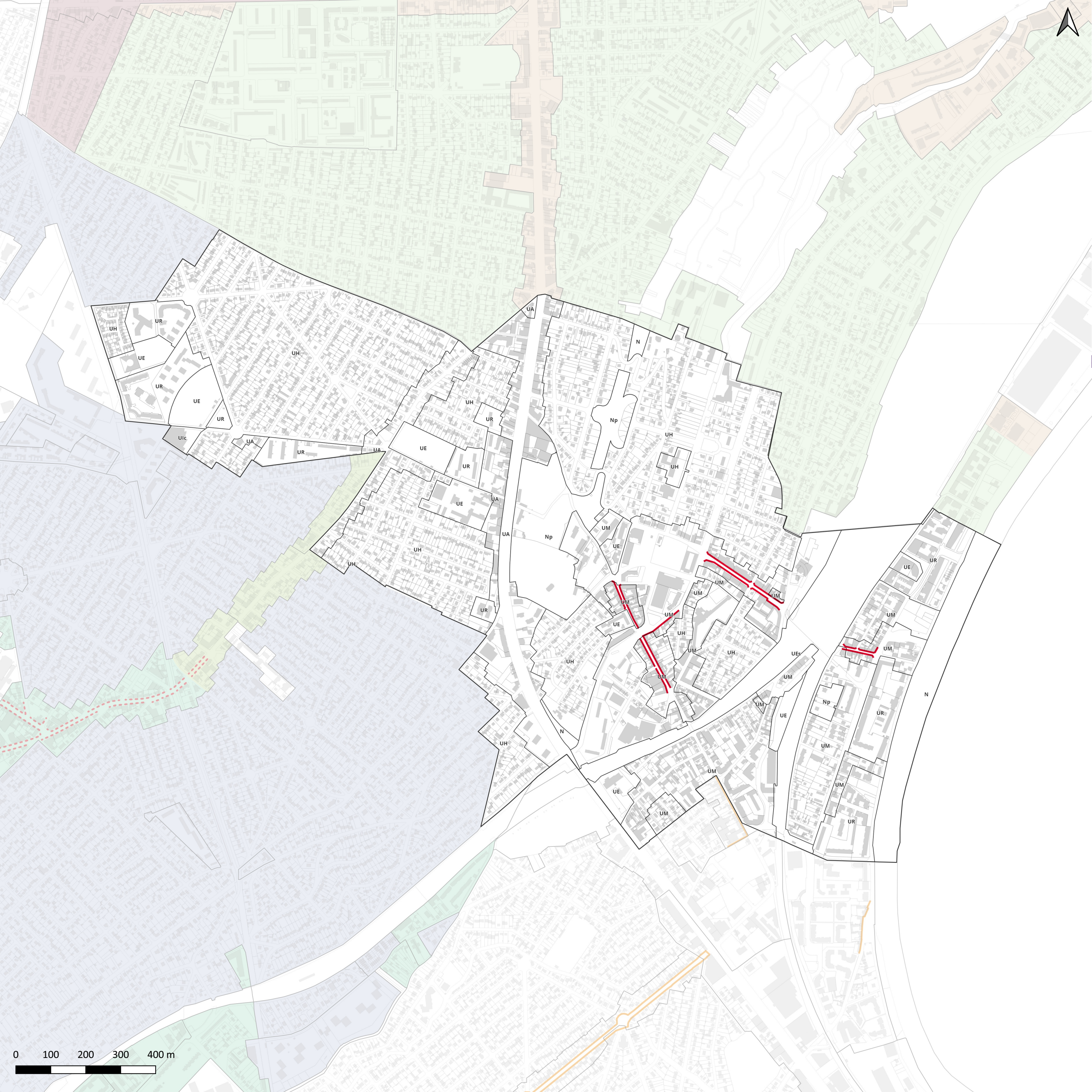
Approbation du PLU

100 m²

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

N°	Destination	Dimension	Bénéficiaire
1	Aménagement de trottoir / environ 8,5m par rapport à l'axe de la voie	environ 80 m²	Commune
2	Elargissement du pont au-dessus de la rue de Châtillon - en surplomb du domaine public	environ 50 m²	SNCF
3	Elargissement de voirie	151m²	Commune
4	Aménagement d'une voirie dédiée au transport en commun	environ 1490 m²	STIF
5	Aménagement de trottoir du 2 au 80 rue Jean Angély / 13 m à compter de l'alignement opposé	environ 2830 m²	Commune
6	Elargissement de voirie - Rue nouvelle / Elargissement de 4m côté impair	environ 370 m²	Commune
7	Elargissement voirie - rue Avenir / Elargissement à 9m côté impair à compter de l'alignement opposé	environ 190 m²	Commune
8	Elargissement voirie - rue Wurtz / Elargissement à 13m à compter de l'alignement opposé	environ 2190 m²	Commune
9	Elargissement de la rue Montessuy / Elargissement de 2,50m	702,2 m²	Commune
10	Elargissement de la rue de Châtillon / Emprise non bâtie entre l'alignement et les bords	305 m²	Commune
11	Elargissement de 2m côté pair de la rue de Horace Vernet	72,5 m²	Commune
12	Traverse entre la rue Hoche et l'avenue Condorcet	343,9 m²	Commune
13	Elargissement de 1m côté impair pour partie et côté pair pour partie de la rue Blaz	152,8 m²	Commune
14	Elargissement de 2m de la rue Blaz	177,5 m²	Commune
15	Elargissement de la rue Wurtz	138,4 m²	Commune
16	Création d'une liaison de 5m de large	715,5 m²	Commune
17	Aggrandissement du square du 19 mars 1962	405,5 m²	Commune
18	Prolongement du mail Pauline Lefevre	204,4 m²	Commune
19	Elargissement de 3m de la rue Pétit / Elargissement de 5,5m de la rue des Ecoles	522,7 m²	Commune
20	Extension groupe scolaire Edmond Michelet	251 m²	Commune
21	Elargissement de 9 m côté pair à compter de l'alignement opposé - rue Camille Flammarion	573,3 m²	Commune
22	Réalisation d'un espace vert de proximité	549m²	Commune
23	Rue Bara élargissement : 2m de chaque côté de la voie existante	339m²	Commune
24	Prolongement rue Bara - emprise de 8m	268m²	Commune
25	Avenue Condorcet / Elargissement de 3m	512m²	Commune
26	Avenue Condorcet / Elargissement de 3,5m	235m²	Commune
27	Avenue Condorcet / Elargissement de 2m	44m²	Commune

Se reporter à l'atlas cartographique des emplacements réservés au 4.3.5 des annexes réglementaires pour consulter les dimensions, rues et numéro de parcelles concernés.



— Linéaire actif identifié au titre de l'article
R.151-37 du Code de l'urbanisme

Secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme
(Pour les dispositions graphiques indiquées suivantes, se référer au document
écrit 4.2 Dispositions communes écrites et graphiques)

SS01

SS04

Taille minimale des logements au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme
(Pour les dispositions graphiques indiquées suivantes, se référer au document
écrit 4.2 Dispositions communes écrites et graphiques)

AM2



Normes de stationnement automobile pour les constructions à destination de bureaux

A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé une place pour :

	45 m ² de surface de plancher
	60 m ² de surface de plancher
	90 m ² de surface de plancher

Existant Projet

Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé une place pour :

	50 m ² de surface de plancher
	55 m ² de surface de plancher
	70 m ² de surface de plancher

Normes de stationnement automobile pour les constructions à destination des commerces et activités de services

Périmètres d'application

-  Commune limitrophe de Paris
-  Commune du coeur de métropole
-  Commune de l'agglomération centrale

Disposition spécifique

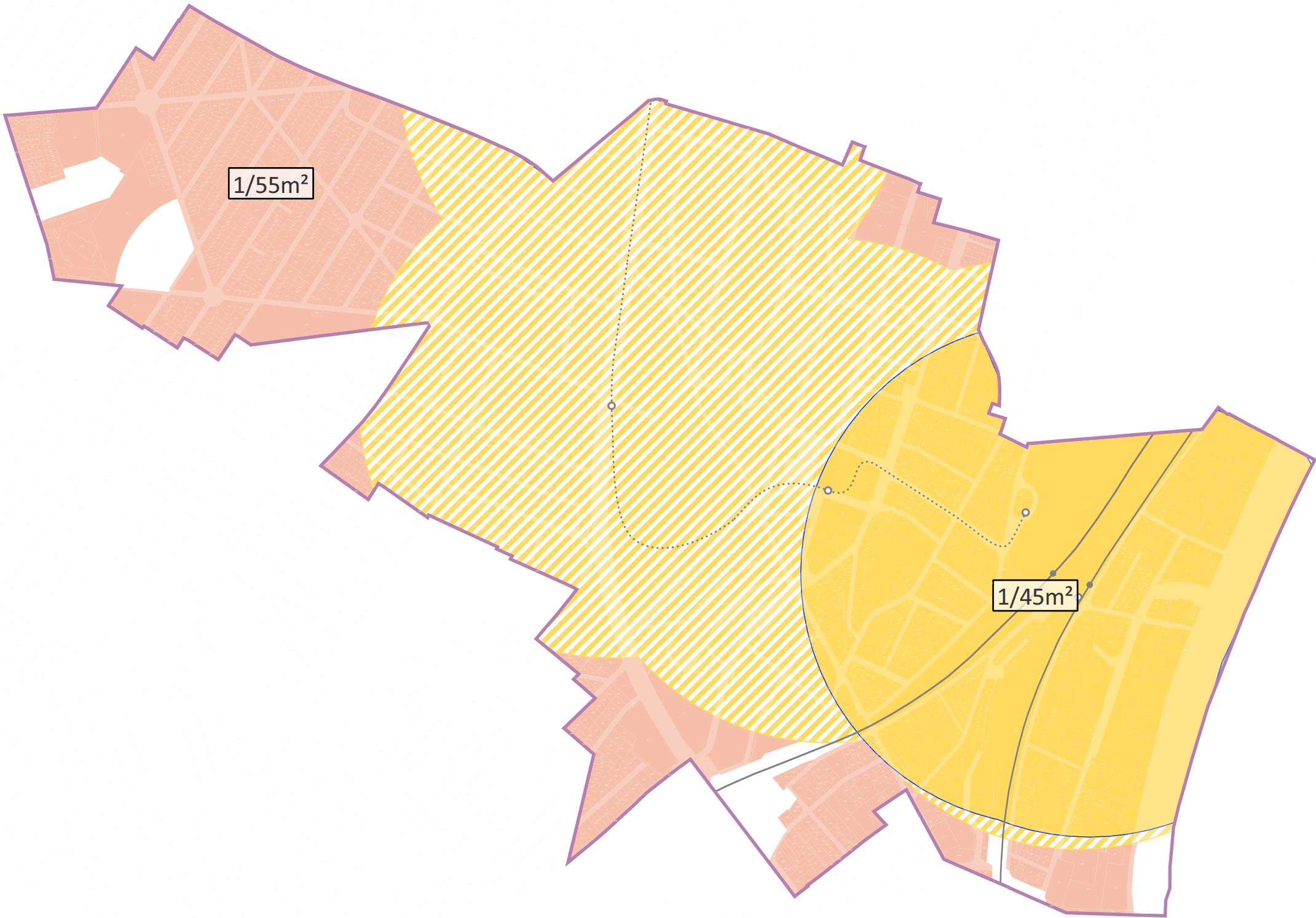
-  Aucune place exigée
-  Se référer au 4.2 du règlement des zones UP

Fond de plan

- Point de desserte en transport en commun existant
- Point de desserte en transport en commun en projet
- Réseau de transport en commun existant
- Réseau de transport en commun en projet

Périmètre de 500 mètres autour des points de desserte en transport en commun structurant

-  Existant
-  En projet



Normes de stationnement automobile pour les constructions à destination de logement*

A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant existant ou en projet, il est exigé :

0.5

0.5

 - Nombre de place minimum par logement indiqué sur le plan. Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure

Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé pour les T2 et plus :

1.62

 - Nombre de place minimum par logement indiqué sur le plan. Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure

Dispositions spécifiques

- Disposition applicable pour le projet de la Cité internationale de la gastronomie Paris-Rungis, se référer au chapitre stationnement du 4.1 du règlement
- Aucune place exigée
- Se référer au 4.2 du règlement des zones UP

Fond de plan

- Périmètre de 500 mètres autour des points de desserte existants
- Périmètre de 500 mètres autour des points de desserte en projet (DUP signée)

- Point de desserte en transport en commun existant
- Point de desserte en transport en commun en projet
- Réseau de transport en commun existant
- Réseau de transport en commun en projet

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

5.5 Plans de stationnement

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

JUVISY-SUR-ORGE

Plan des règles de stationnement automobile à destination de logement*

*Hors Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et Logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation

