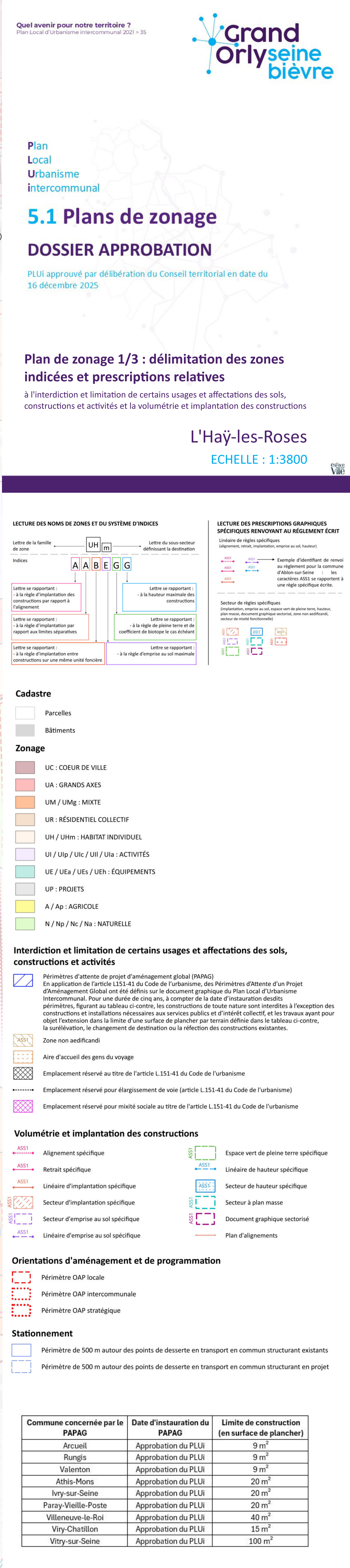


Se reporter à l'atlas cartographique des emplacements réservés au 4.3.5 des annexes réglementaires pour consulter les dimensions, rues et numéro de parcelles concernés.



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

L'Haÿ-les-Roses

ECHELLE : 1:3800

Cadastre

- Parcelles
- Bâtiments

Zonage

- UC : COEUR DE VILLE
- UA : GRANDS AXES
- UM / UMg : MIXTE
- UR : RÉSIDENTIEL COLLECTIF
- UH / UHm : HABITAT INDIVIDUEL
- UI / Ulp / Uic / Uil / Ula : 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
- 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

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

N°	Destination	Dimension	Bénéficiaire
1	Liaison piétonne	505 m ²	Commune
2	Aménagement d'espace public	630 m ²	Commune
3	Équipement sportif et de loisirs	11272m ²	Commune
4	Équipement collectif + élargissement de voie	629m ²	Commune
5	Liaison piétonne	1 062 m ²	Commune
6	Extension de la zone d'équipements publics et de loisirs	353m ²	Commune
7	Raquette d'accès	67 m ²	Commune
8	Élargissement d'un mètre côté Ouest de la rue Dispan et angle de la rue Jean Jaurès	1 m / pan coupé	Commune
9	Création de voie	287m ²	Commune
10	Élargissement	1m côté impair / 2m côté pair	Commune
11	Extension de la zone d'équipements et d'espaces verts publics et de loisirs + projet de liaison vers le parc de la Bièvre	2349m ²	Commune
12	Extension de la zone d'équipements et d'espaces verts publics et de loisirs	292m ²	Commune
13	Extension de la zone d'équipements et d'espaces verts publics et de loisirs	2430m ²	Commune
14	Extension de la zone d'équipements publics et de loisirs	942m ²	Commune
15	Création de voie nouvelle	9 m	Commune
16	Espace public	626m ²	Commune
17	Élargissement de voirie	Élargissement de 1,5 m de chaque côté de la voie	Commune
18	Élargissement de voirie	Élargissement de 3 m	Commune
19	Élargissement de voirie	Élargissement de 3 m	Commune
20	Élargissement	Élargissement de 2 m côté Sud et 3 m côté nord	Commune
21	Élargissement	6 m sur le débouché de la rue de Chalais	Commune
22	Élargissement	19 m	Commune
23	Élargissement	8 m	Commune
24	Élargissement	4 m	Commune
25	Élargissement	3,5 m	Commune
26	Élargissement	4 m	Commune
27	Élargissement	10 m	Commune
28	Élargissement	1 m	Commune
29	Élargissement	10 m	Commune
30	Élargissement	10 m	Commune
31	Élargissement	12 m	Commune
32	Élargissement	12 m	Commune
33	Création et élargissement de voie et création d'une sente piétonne	11 m / 3 m	Commune
34	Élargissement	Élargissement de 1 m	Commune
35	Élargissement de voirie	Élargissement de 1 m	Commune
36	Élargissement de voirie	Élargissement de 50 cm	Commune
37	Élargissement de voirie	Élargissement de 50 cm	Commune
38	Élargissement de voirie	Élargissement de 1 m	Commune
39	Élargissement de voirie	Élargissement de 2,1 m côté pair et 0,8 m côté impair	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 3/3 : plan compilant le plan de
zonage 1/3 et 2/3

L'Haÿ-les-Roses

ECHELLE : 1:3800

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES

Lettre de la famille de zone
Indices

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

LECTURE DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES RENVOYANT AU RÉGLEMENT ÉCRIT

Liminaire de règles spécifiques
(alignement, vent, implantation, emprise au sol, hautes)

Exemple d'ordonnancement de renvoi au règlement pour la commune d'Albi sur Seine : les caniveaux ADS se rapportent à une règle spécifique écrite.

Secteur de règles spécifiques
(implantation, emprise au sol, aspect vent du plan terrain, hautes, etc.)
Secteur de règles spécifiques
(alignement, vent, implantation, emprise au sol, hautes)

Cadastre	Zonage	UR / Uhp / Uhc / Uir / Uia : ACTIVITÉS
Parcelles	UC : COEUR DE VILLE	UE / Uea / Ueh / Ueh : ÉQUIPEMENTS
Bâtiments	UA : GRANDS AXES	UP : PROJETS
	UM / Uag : MIXTE	A / Ap : AGRICOLE
	UR : RÉSIDUEL COLLECTIF	N / Np / Nc / Na : NATURELLE
	UH / Uhi : HABITAT INDIVIDUEL	

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

Primaires d'attribution de projet d'aménagement global (PAG) en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des Primaires d'attribution d'un projet d'aménagement global ont été définies sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'adoption de ce plan, 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'entretien ou la réparation des constructions existantes, les travaux de maintenance, de réparation ou de remplacement des constructions existantes, les travaux de maintenance, de réparation ou de remplacement des constructions existantes.

Zone non affectée
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 mobilité sociale au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Volumétrie et implantation des constructions

Alignement spécifique
Bâtiment spécifique
Linière d'implantation spécifique
Secteur d'implantation spécifique
Secteur d'emprise au sol spécifique
Linière d'emprise au sol spécifique

Orientations d'aménagement et de programmation

Périmètre OAP local
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

Mixité fonctionnelle et sociale

Linière actif identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
Linière commerciale et artisanal identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
Linière de mixité d'activités identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme

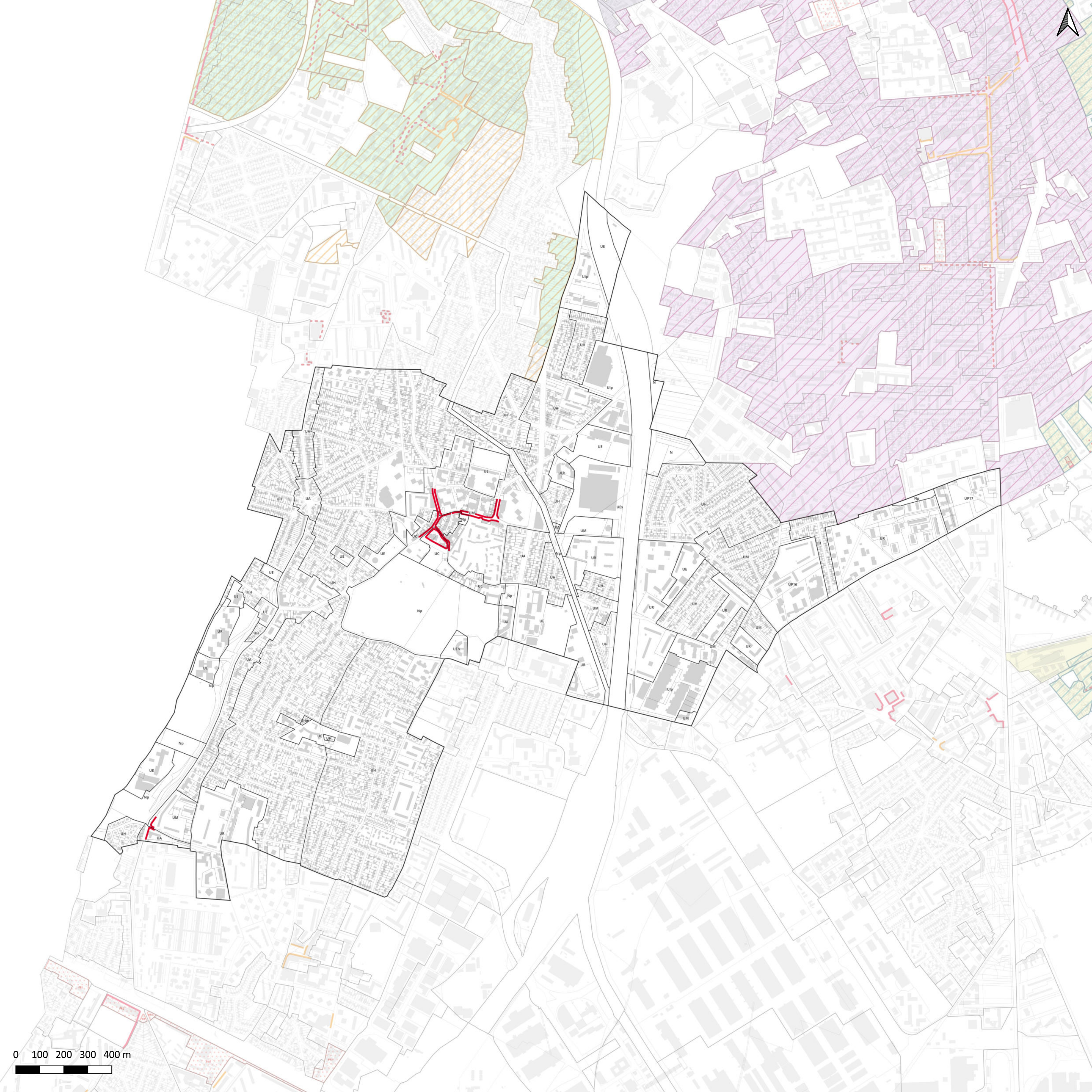
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Arbre remarquable identifié 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
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 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
Zone humide aérées issues des inventaires ORIEAE, SAGE Orge-Yvette, SMOB, SAGE
Clôture identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
Linière de massifs boisés de plus de 100 hectares

Commune concernée par le	Date d'adoption du	Limite de construction (en surface de plancher)
Arcueil	Approbation du PLU	9 m ²
Rungis	Approbation du PLU	9 m ²
Valenton	Approbation du PLU	9 m ²
Athis-Mors	Approbation du PLU	20 m ²
Ivry-sur-Seine	Approbation du PLU	20 m ²
Paray-Vieille-Poste	Approbation du PLU	20 m ²
Villeneuve-la-Roi	Approbation du PLU	40 m ²
Viry-Châtillon	Approbation du PLU	15 m ²
Vitry-sur-Seine	Approbation du PLU	100 m ²



**5.2 Plans de mixité
fonctionnelle et sociale**

DOSSIER APPROBATION

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

L'HAY-LES-ROSES



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

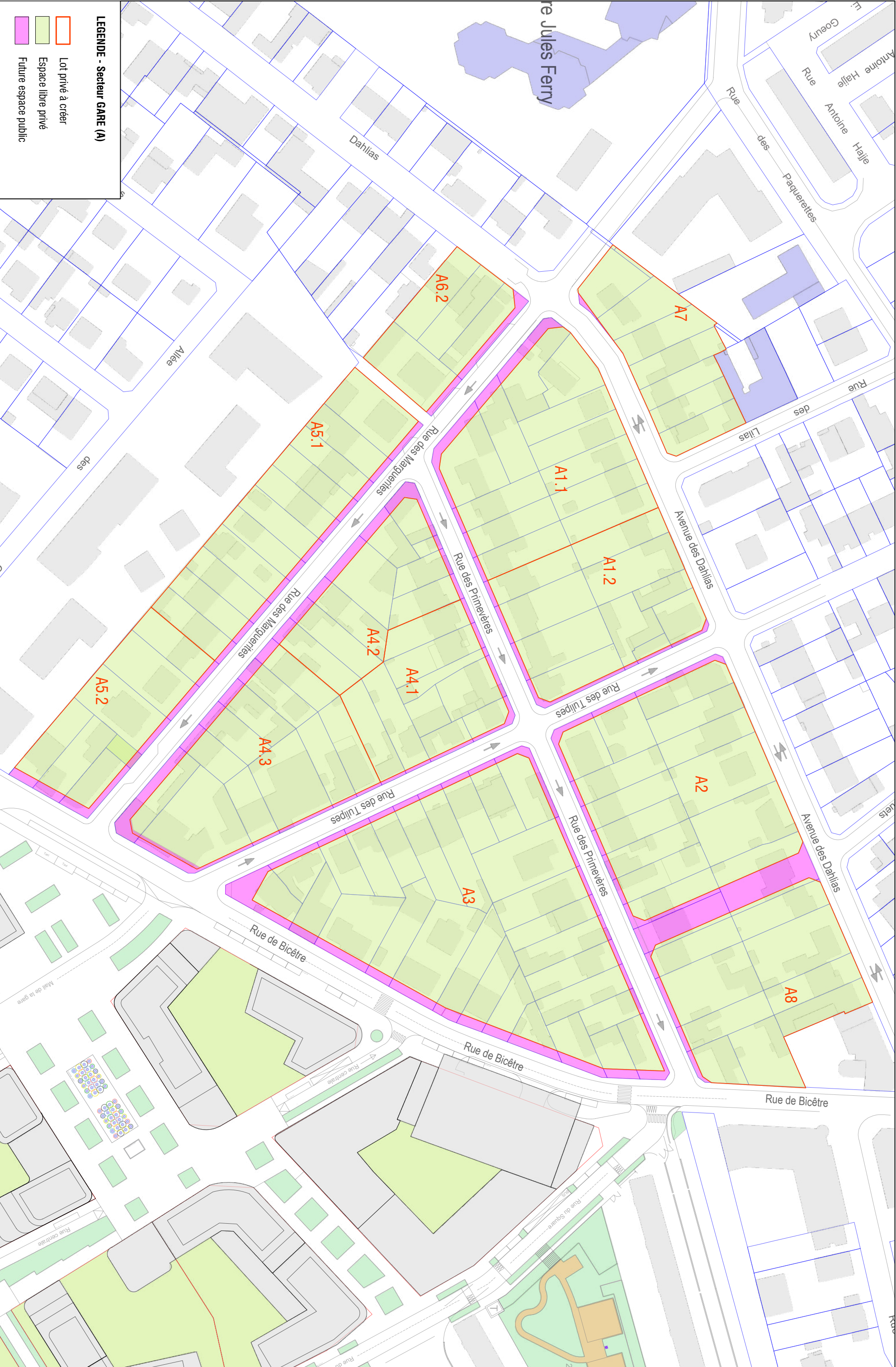
**Plan
Local
Urbanisme
intercommunal**

5.3 Plans masses

L'Hay-les-Roses - Hlr1

DOSSIER APPROBATION

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



Projet :
ETUDE POUR L'INSTAURATION DE SECTEURS A PLAN DE MASSE
SUR LA COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES

Maîtrise d'ouvrage :
Ville de l'Hay-les-Roses

Maîtrise d'oeuvre :
MBE ATELIER

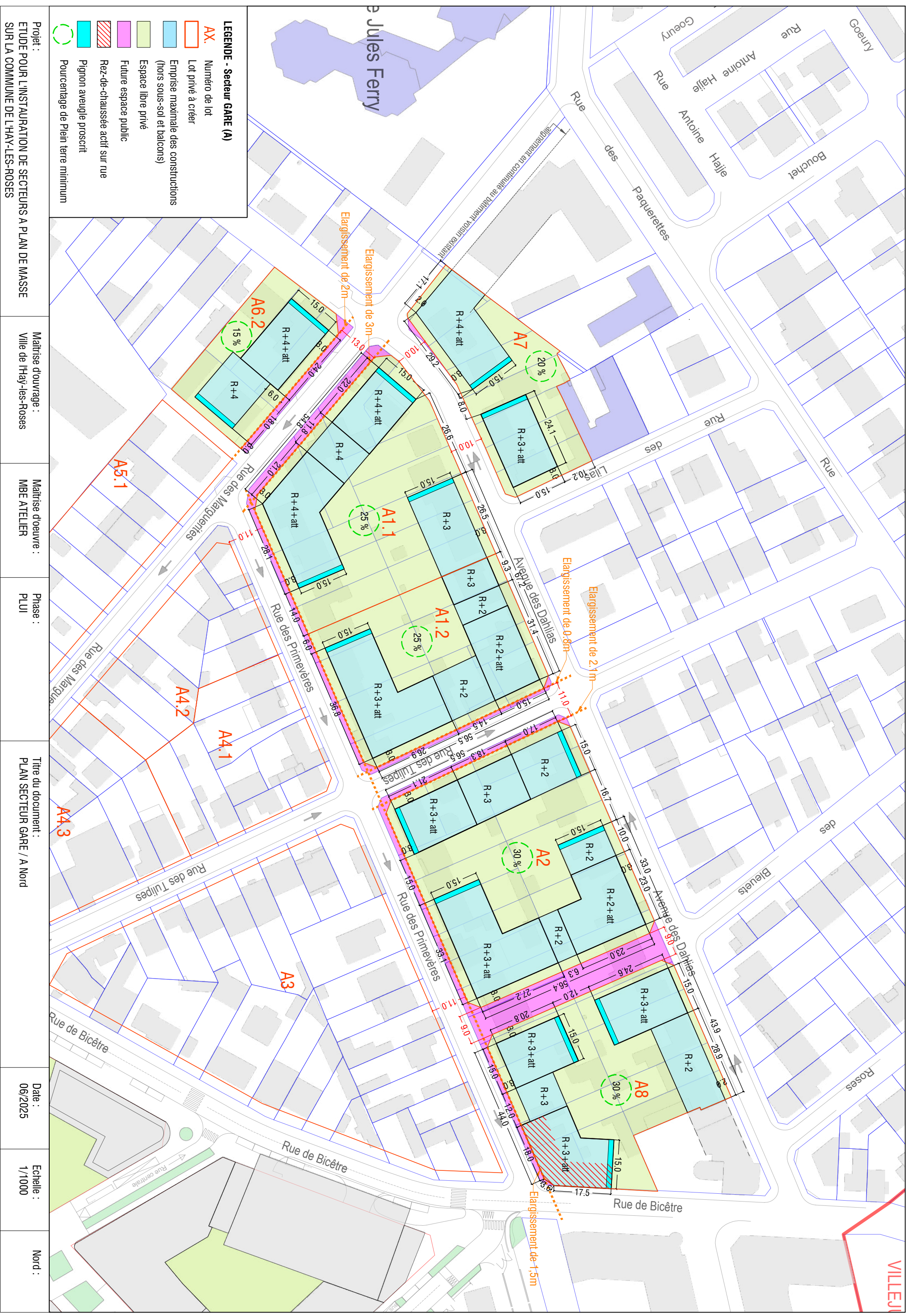
Phase :
PLUI

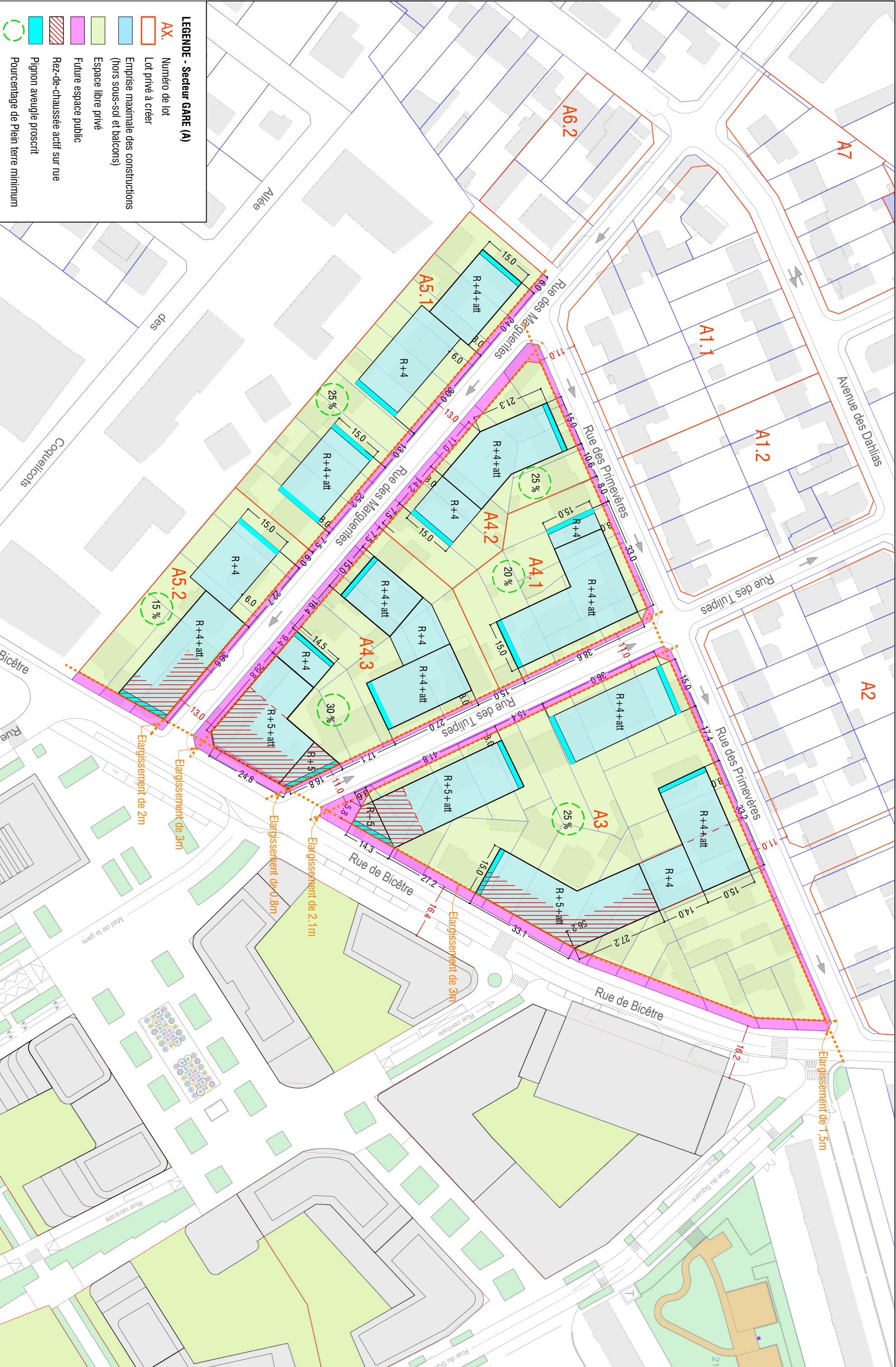
Titre du document :
PLAN SECTEUR GARE / A

Date :
06/2025

Echelle :
1/1000

Nord :





AX.

Numéro de lot

Lot privé à créer

Emprise maximale des constructions
(hors sous-sol et balcons)

Espace libre privé

Future espace public

Rez-de-chaussée actif sur rue

Pignon aveugle proscrit

Pourcentage de Plein terre minimum

LEGENDE - Secteur GARE (A)

Projet :
ETUDE POUR L'INSTALLATION DE SECTEURS A PLAN DE MASSE
SUR LA COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES

Maitrise d'ouvrage :
Ville de l'Hay-les-Roses

Maitrise d'oeuvre :
MBE ATELIER

Phase :
PLUI

Titre du document :
PLAN SECTEUR GARE / A Sud

Date :
06/2025

Echelle :
1/1000

Nord :

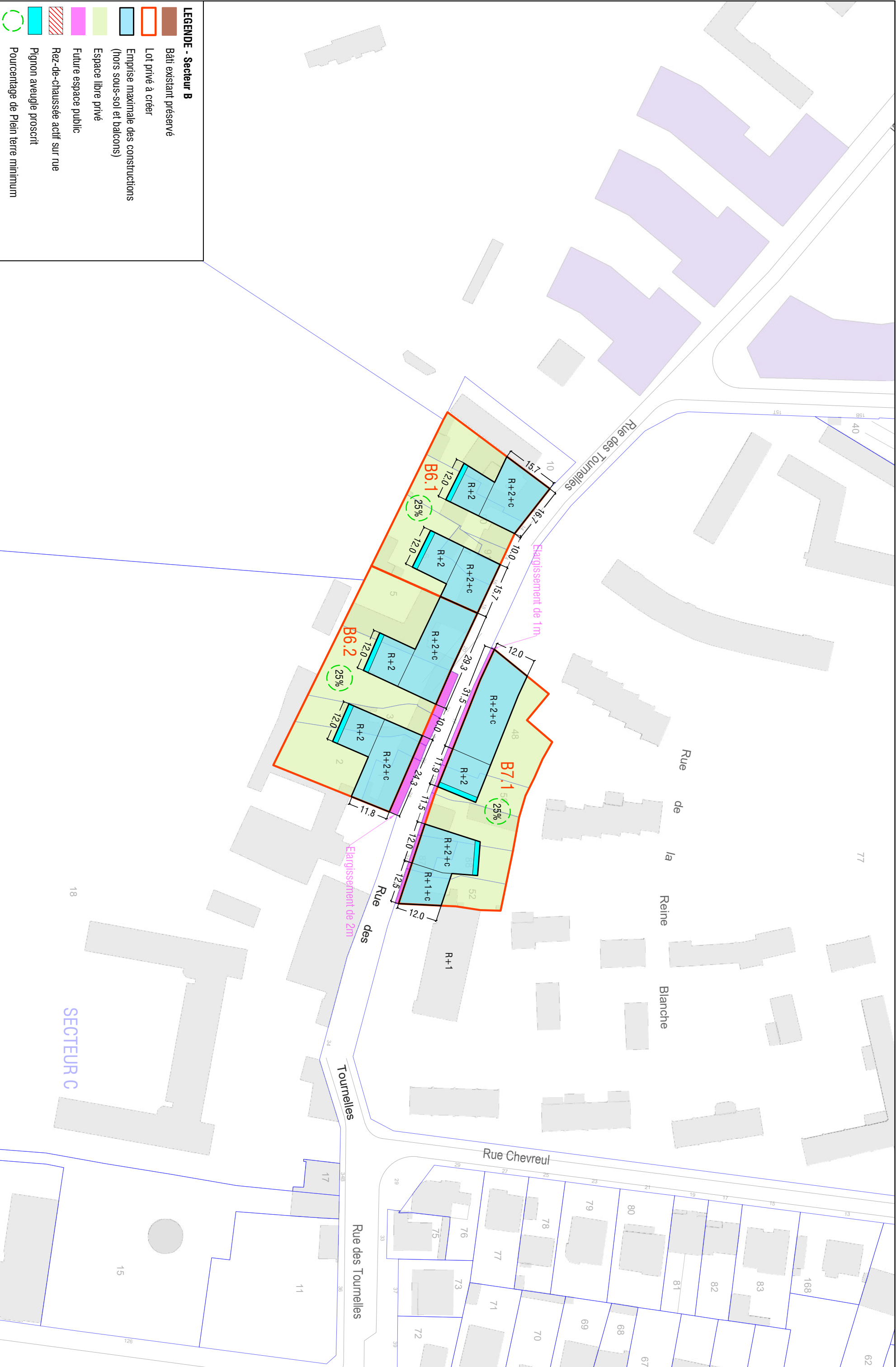
**Plan
Local
Urbanisme
intercommunal**

5.3 Plans masses

L'Haÿ-les-Roses - HI2

DOSSIER APPROBATION

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



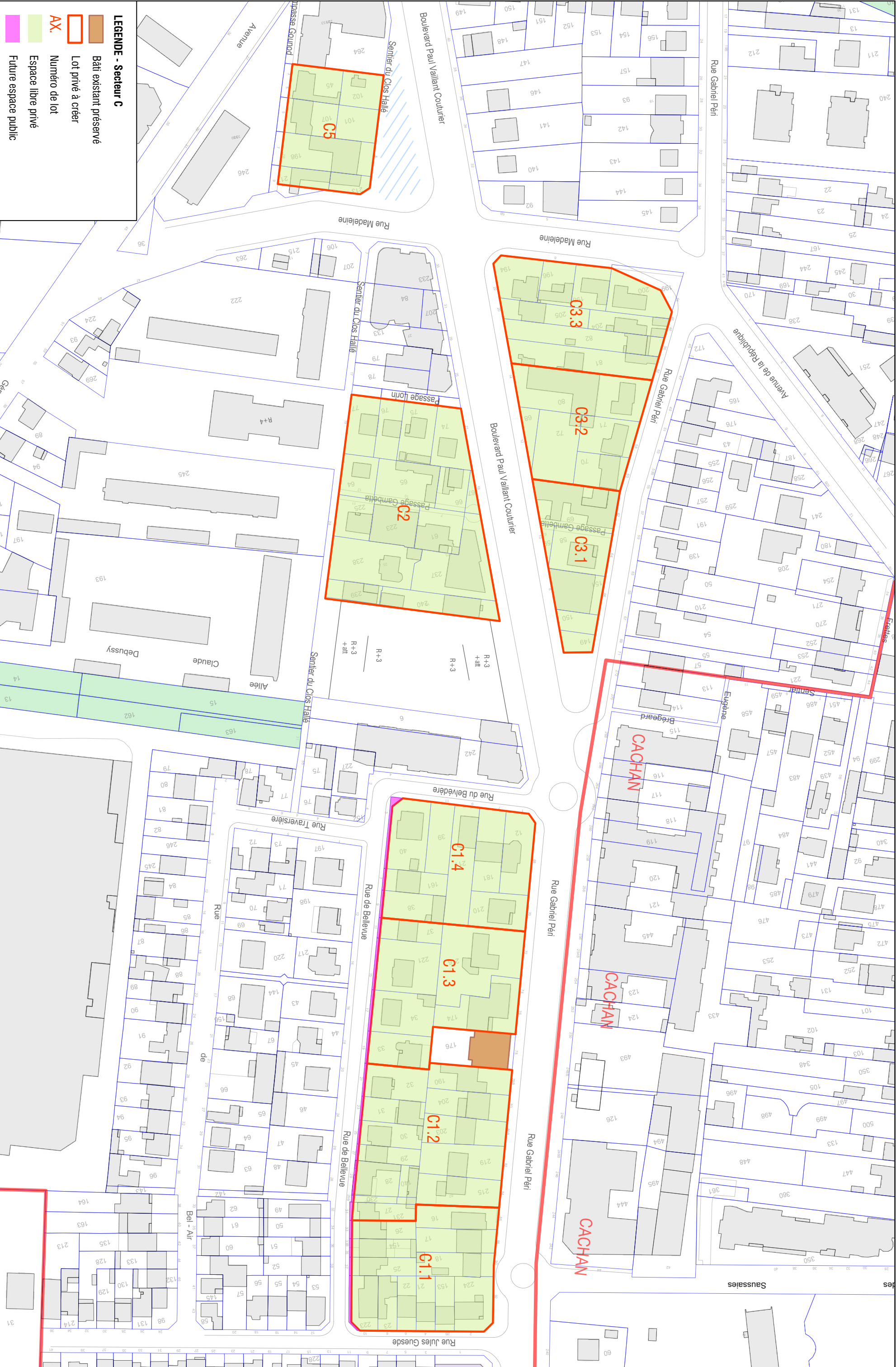
**Plan
Local
Urbanisme
intercommunal**

5.3 Plans masses

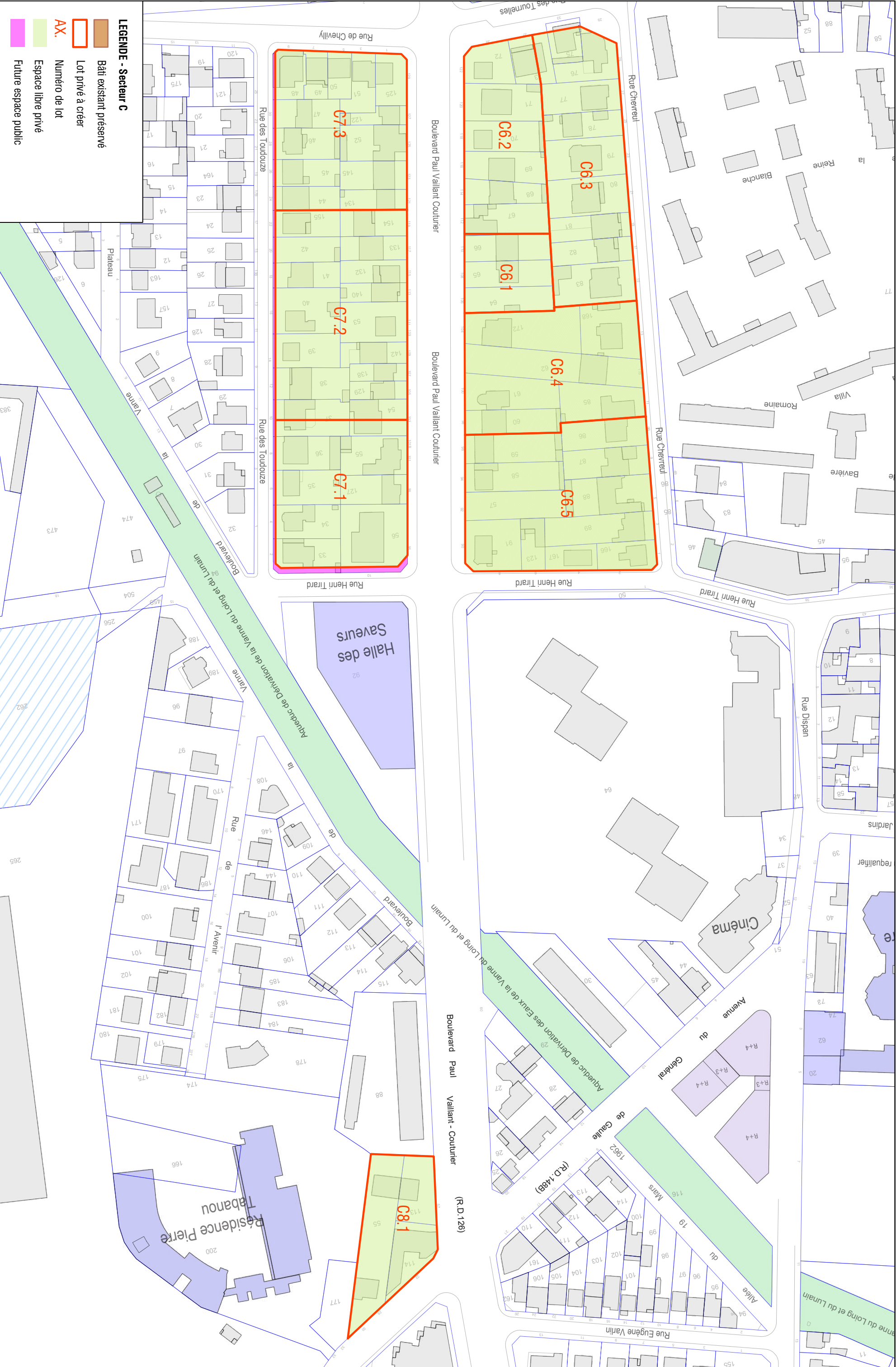
L'Haÿ-les-Roses - Hlr3

DOSSIER APPROBATION

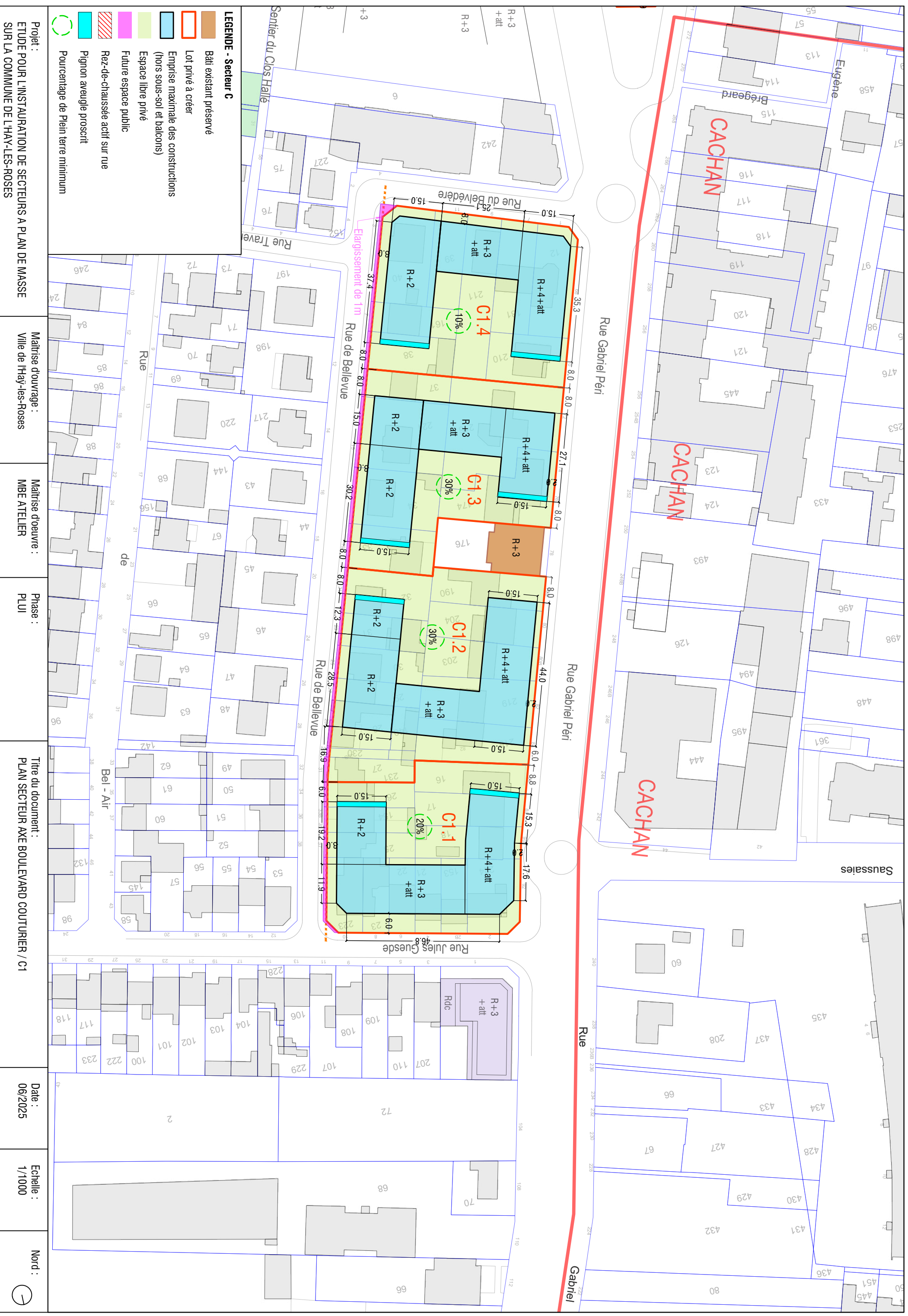
PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du
16 décembre 2025



Projet : ETUDE POUR L'INSTALLATION DE SECTEURS A PLAN DE MASSE SUR LA COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES	Maîtrise d'ouvrage : Ville de l'Hay-les-Roses	Maîtrise d'oeuvre : MBE ATELIER	Phase : PLUI	Titre du document : PLAN SECTEUR AXE BOULEVARD COUTURIER / C(a)			Date : 06/2025	Echelle : 1/2000	Nord :
--	--	------------------------------------	-----------------	--	--	--	-------------------	---------------------	------------



Projet : ETUDE POUR L'INSTALLATION DE SECTEURS A PLAN DE MASSE SUR LA COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES	Maîtrise d'ouvrage : Ville de l'Hay-les-Roses	Maîtrise d'oeuvre : MBE ATELIER	Phase : PLUI	Titre du document : PLAN SECTEUR AXE BOULEVARD COUTURIER / C(b)	Date : 06/2025	Echelle : 1/2000	Nord : ⤴
--	--	------------------------------------	-----------------	--	-------------------	---------------------	-------------





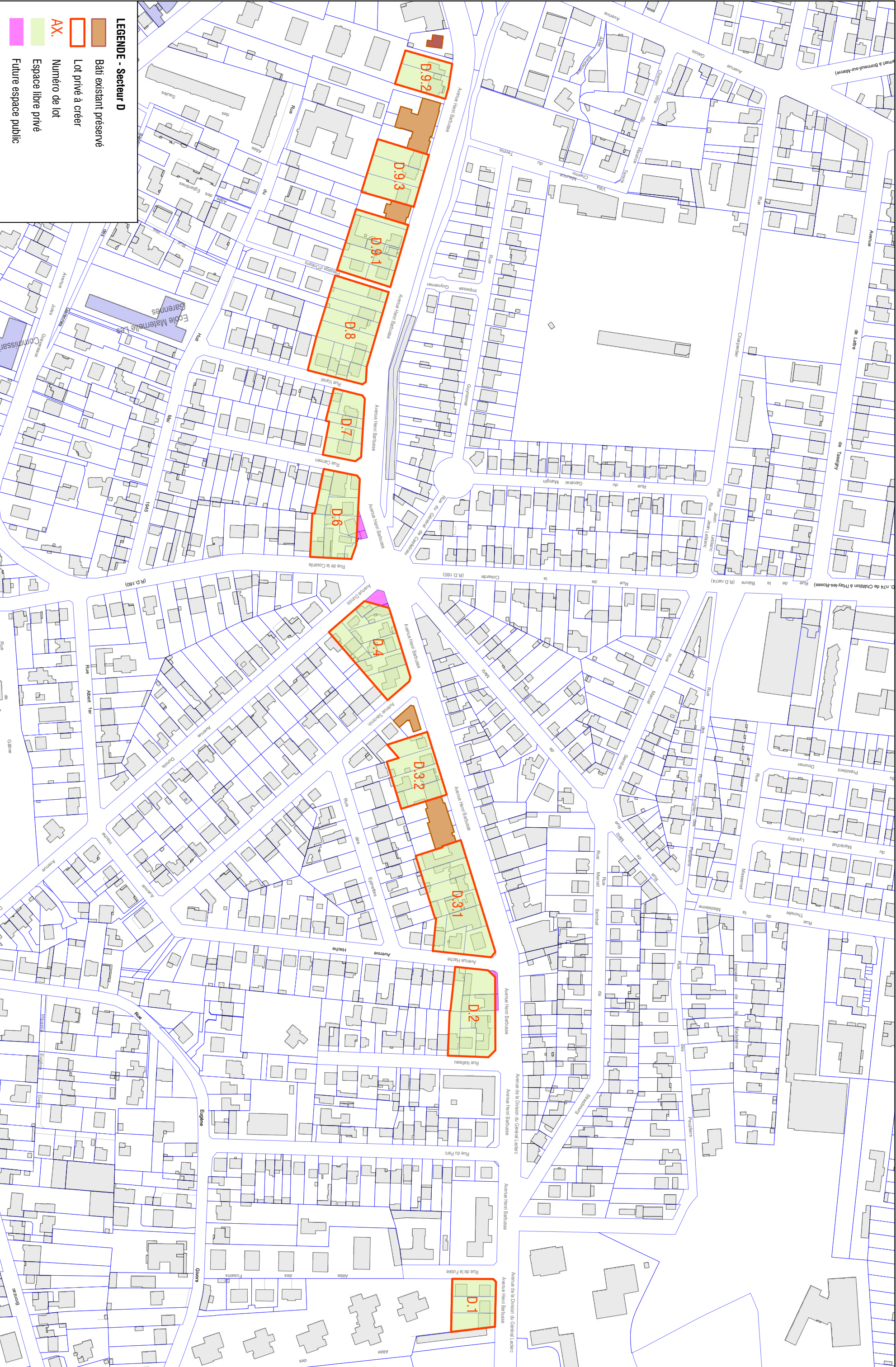
Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

5.3 Plans masses

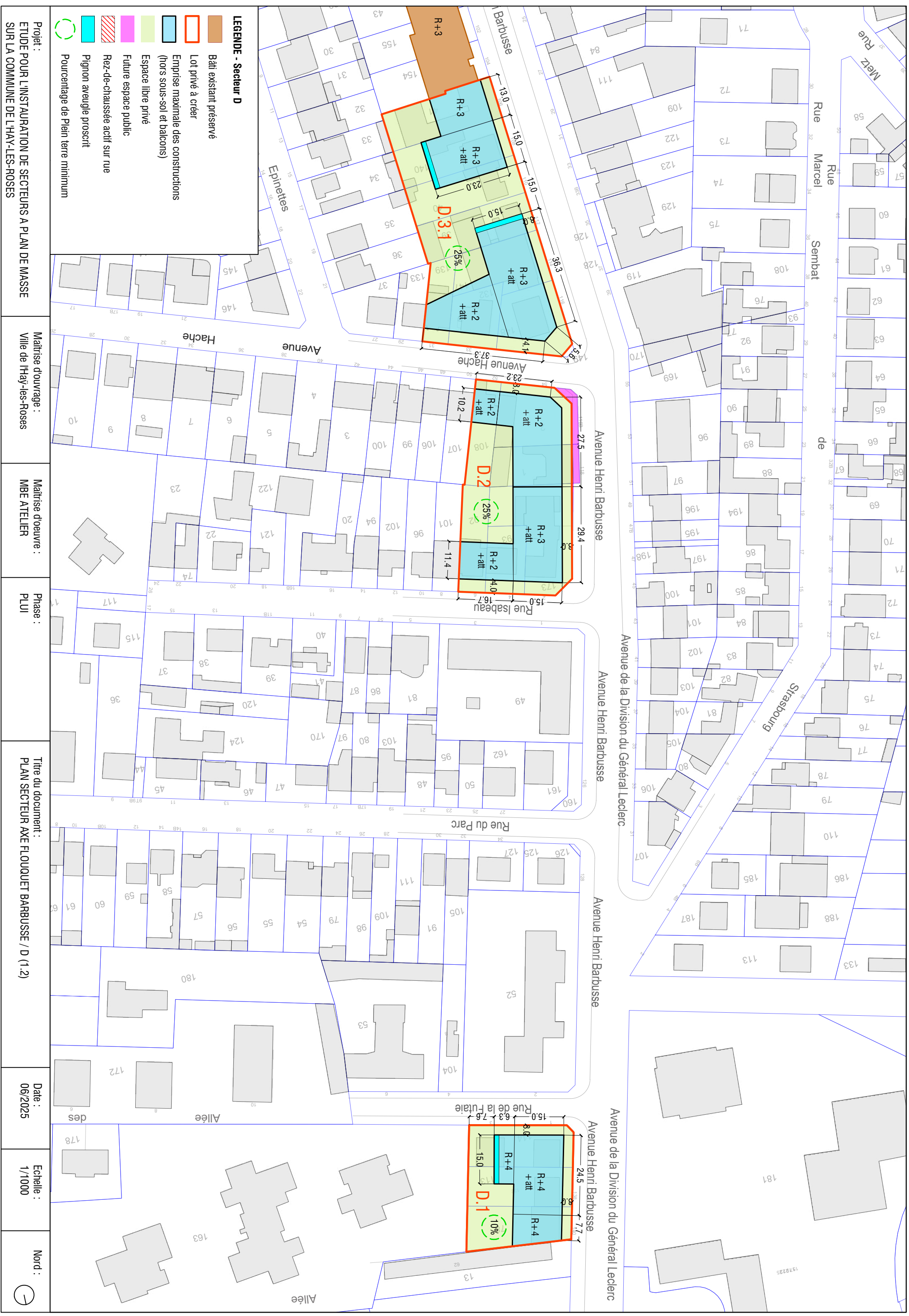
L'Haÿ-les-Roses - Hlr4

DOSSIER APPROBATION

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



Projet : ETUDE POUR L'INSTALLATION DE SECTEURS A PLAN DE MASSE SUR LA COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES	Maitrise d'ouvrage : Ville de l'Hay-les-Roses	Maitrise d'oeuvre : MBE ATELIER	Phase : PLUI	Titre du document : PLAN SECTEUR AXE FLOUQUET BARBUSSE / D	Date : 06/2025	Echelle : 1/1000	Nord :
--	--	------------------------------------	-----------------	---	-------------------	---------------------	------------

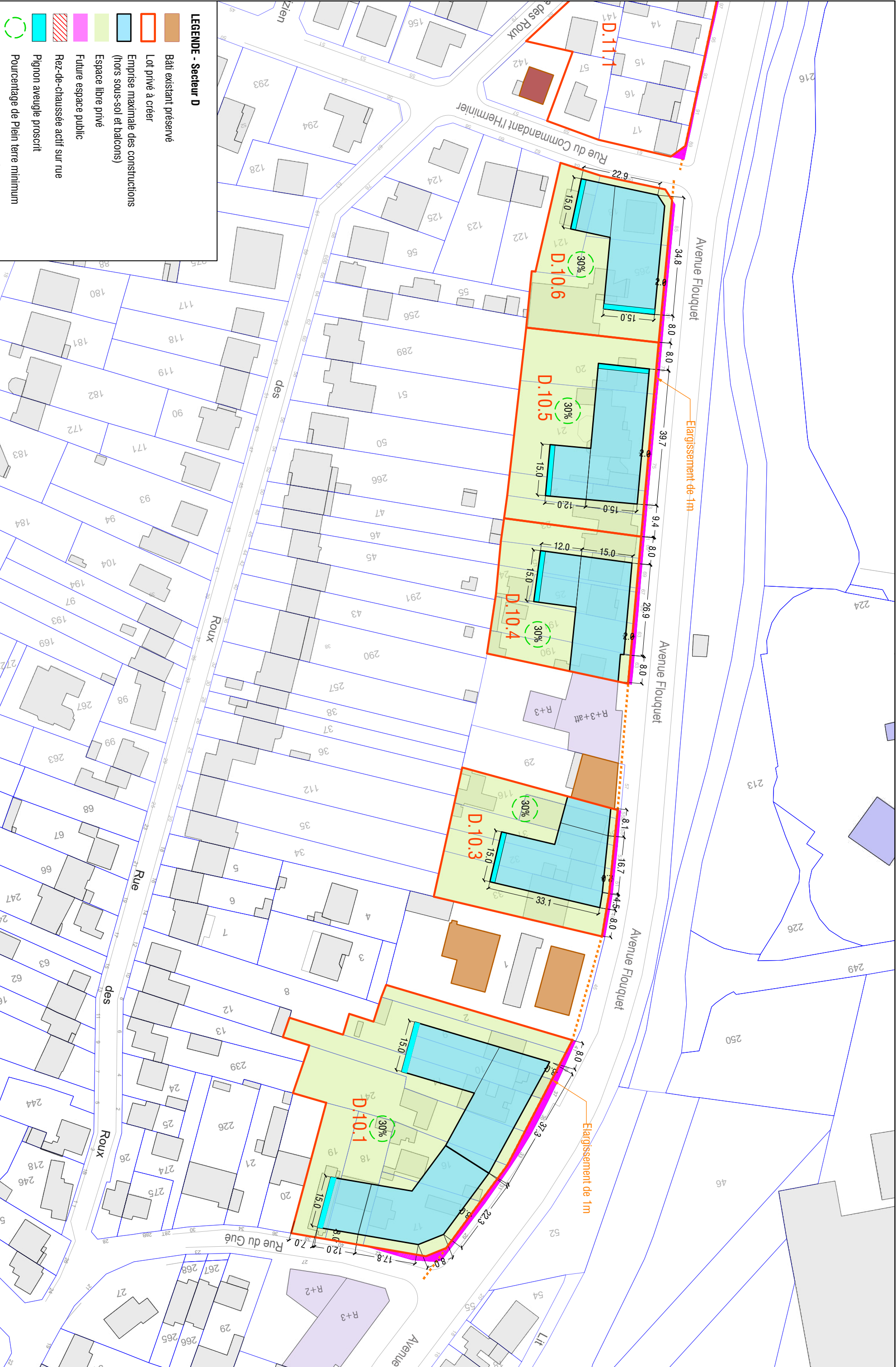






LEGENDE - Secteur D

- Bâti existant préservé
- Lot privé à créer
- Emprise maximale des constructions (hors sous-sol et balcons)
- Espace libre privé
- Future espace public
- Rez-de-chaussée actif sur rue
- Pignon aveugle proscrit
- Pourcentage de Plein terre minimum



LEGENDE - Secteur D

- Bâti existant préservé
- Lot privé à créer
- Emprise maximale des constructions (hors sous-sol et balcons)
- Espace libre privé
- Future espace public
- Rez-de-chaussée actif sur rue
- Pignon aveugle proscrit
- Pourcentage de Plén terre minimum

Projet :
ETUDE POUR L'INSTALLATION DE SECTEURS A PLAN DE MASSE
SUR LA COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES

Maîtrise d'ouvrage :
Ville de l'Hay-les-Roses

Maîtrise d'oeuvre :
MBE ATELIER

Phase :
PLUI

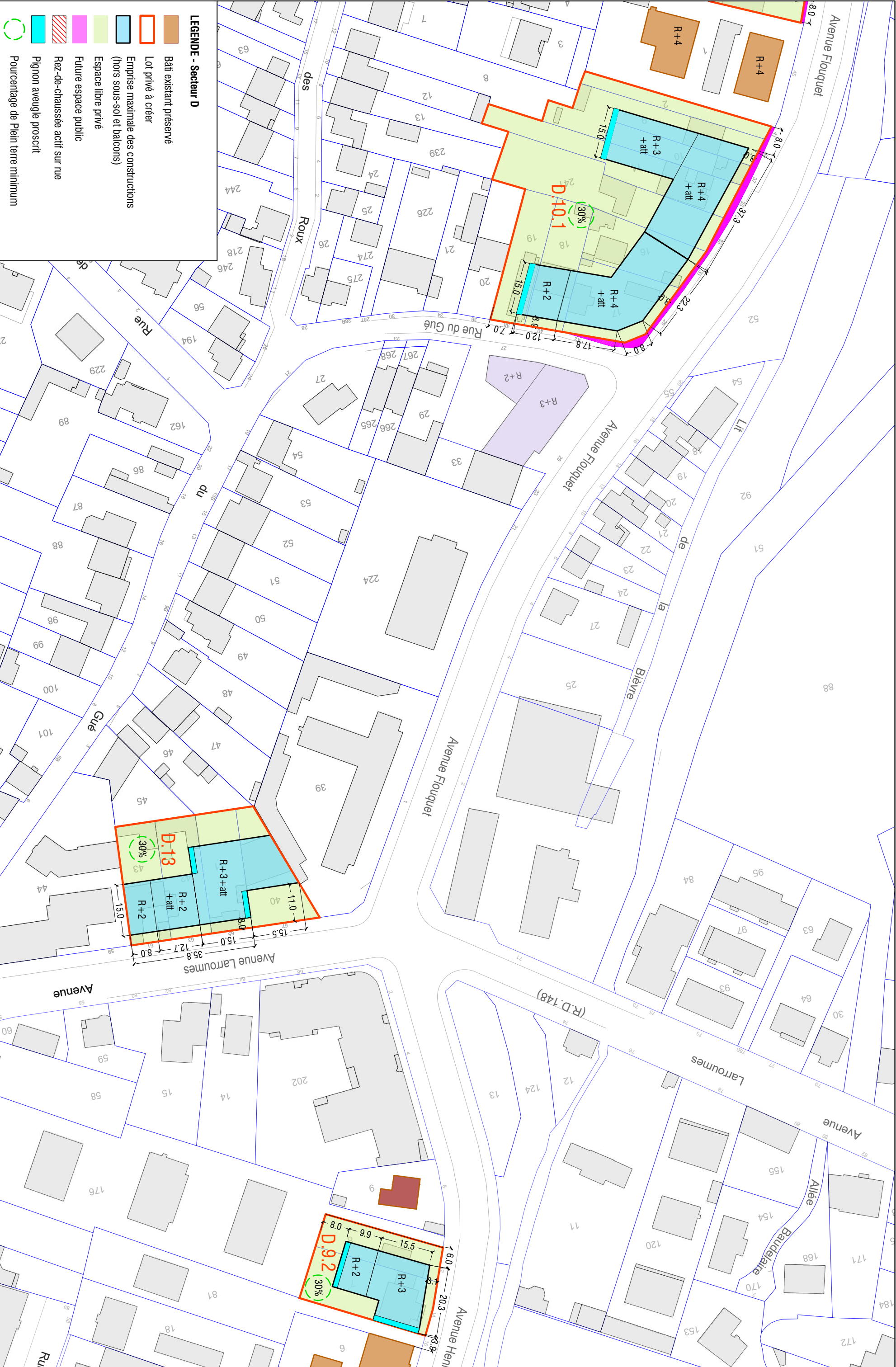
Titre du document :
PLAN SECTEUR AXE FLOUQUET BARBUSSE / D10

Date :
06/2025

Echelle :
1/1000

Nord :
⬆







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



Disposition applicable pour le projet de la Cité internationale de la gastronomie Paris-Rungis, se référer au chapitre stationnement du 4.1 du règlement

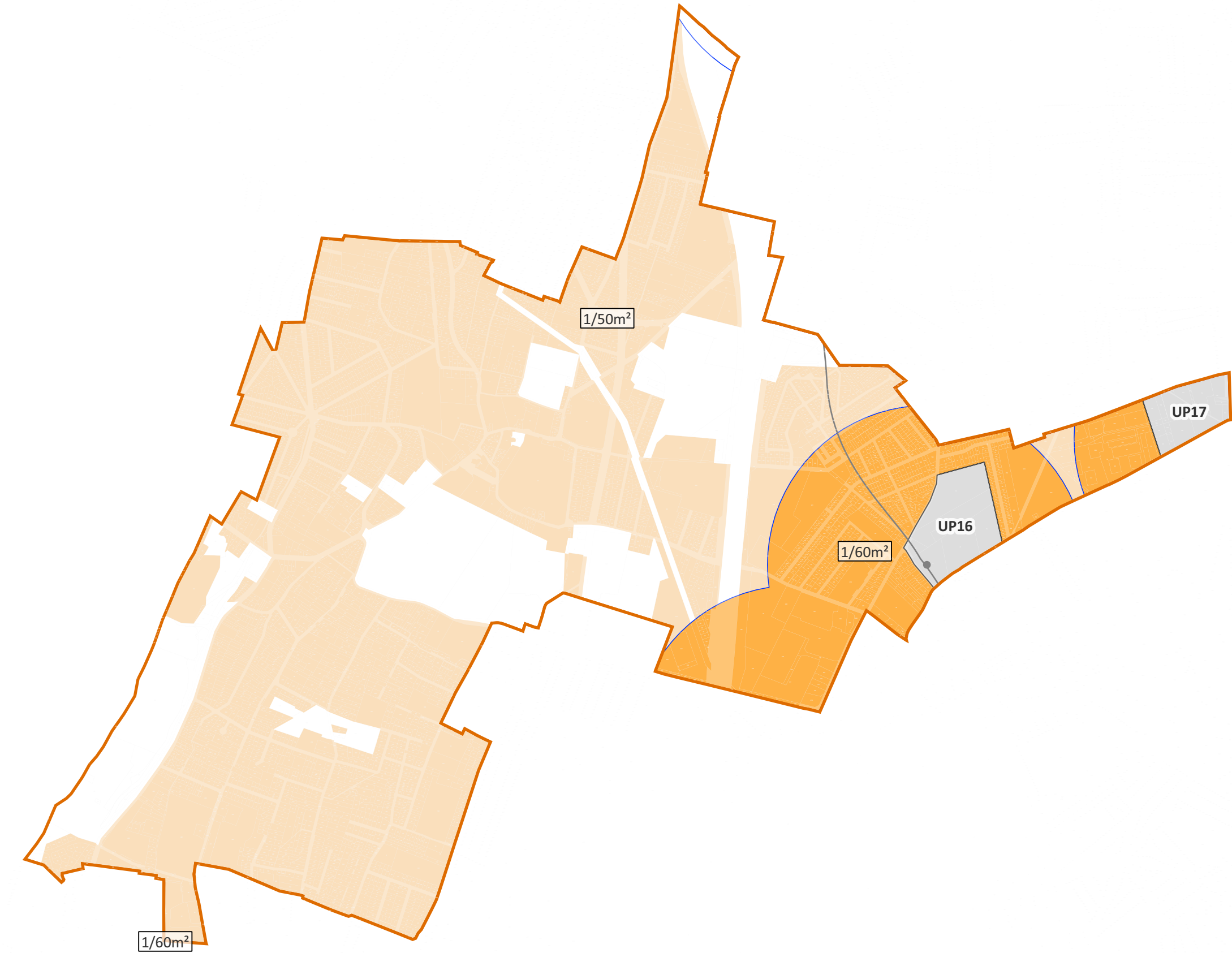
Fond de plan

- 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

5.5 Plans de stationnement

DOSSIER APPROBATION

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

L'HAÏ-LES-ROSES

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

