

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 général 1/4 : délimitation des zones indicées

ECHELLE : 1:15000

Ce plan ne dispose pas de valeur réglementaire. Se reporter aux plans de zonage détaillés à l'échelle communale.

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTEME 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

Lettre du sous-secteur adossant la destination
 A B E G

Lettre se rapportant :
 - à la hauteur maximale des constructions
 Lettre se rapportant :
 - à la règle de plaines vives et du coefficient de biotope le cas échéant
 Lettre se rapportant :
 - à la règle d'emprise au sol maximale

LECTURE DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES RENVOYANT AU REGLEMENT ECRIT

L'indicateur de règles spécifiques (alignement, pente, implantation relative au sol, hauteur)
 Exemple d'identifiant de renvoi au règlement pour la commune d'Étigny-sur-Seine : les caractères ASS se rapportent à une règle spécifique écrite.
 Secteur de règles spécifiques (présentation : espace au sol, espace vert de plaines vives, hauteur, plaines vives, alignement, distance relative, zone non constructible, secteur de règles foncières)

Cadastre

- Parcelles
- Bâtimens

Zonage

- UC : COEUR DE VILLE
- UA : GRANDS AXES
- UM / UMg : MIXTE
- UR : RÉSIDENTIEL COLLECTIF
- UH / UHm : HABITAT INDIVIDUEL
- UI / UIp / Uic / UII / UIa : ACTIVITÉS
- UE / Uea / Ueh / UEh : ÉQUIPEMENTS
- UP : PROJETS
- A / Ap : AGRICOLE
- N / Np / Nc / Na : NATURELLE

Plan
Local
Urbanisme
Intercommunal

5.1 Plans de zonage

DOSSIER ARRÊT

Projet de PLUI arrêté par délibération du Conseil territorial en date du 17 décembre 2024

Plan de zonage général 2/4 : délimitation des zones 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

ECHELLE : 1:15000

Ce plan ne dispose pas de valeur réglementaire. Se reporter aux plans de zonage détaillés à l'échelle communale.

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES

Lettre de la famille de zone : **U**
 Indices : **A A B E G**

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

Lettre du sous-secteur définissant la destination : **UH**
 Indices : **m**

Lettre se rapportant :
 - à la hauteur maximale des constructions
 Lettre se rapportant :
 - à la règle de planter vert et du coefficient de biotope le cas échéant
 Lettre se rapportant :
 - à la règle d'emprise au sol maximale

LECTURE DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES RENVOYANT AU RÉGLEMENT ÉCRIT

Exemple d'identifiant de renvoi au règlement pour la construction d'un bâtiment : **UHm**
 Les caractères **ASS** se rapportent à une règle spécifique écrite.

Secteur de règles spécifiques :
 - prescription : enlèvement ou non d'un objet de terrain, hauteur, planter, etc.
 - prescription : enlèvement ou non d'un objet de terrain, hauteur, planter, etc.
 - prescription : enlèvement ou non d'un objet de terrain, hauteur, planter, etc.

- Cadastre**
- Parcelles
 - Bâtiments
- Zonage**
- UC : COEUR DE VILLE
 - UA : GRANDS AXES
 - UM / UMg : MIXTE
 - UR : RÉSIDENTIEL COLLECTIF
 - UH / UHm : HABITAT INDIVIDUEL
 - Ui / Uip / Uic / Uii / 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 L151-43 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'installation 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 définis dans le tableau ci-contre, la surélévation, le changement de destination ou la refonte des constructions existantes.
 - Zone non aedificandi
 - Aire d'accueil des gens du voyage
 - Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme
 - Emplacement réservé pour élargissement de voie (article L151-41 du Code de l'urbanisme)
 - Emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L151-41 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 masse
 - Document graphique sectorisé
 - 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 commun structurant existants
 - Périmètre de 500 m autour des points de desserte en commun structurant en projet

Plan
Local
Urbanisme
Intercommunal

5.1 Plans de zonage

DOSSIER ARRÊT

Projet de PLUI arrêté par délibération du Conseil territorial en date du 17 décembre 2024

Plan de zonage général 3/4 : 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

ECHELLE : 1:15000

Ce plan ne dispose pas de valeur réglementaire. Se reporter aux plans de zonage détaillés à l'échelle communale.

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTEME D'INDICES

Lettre de la famille de zone : UH, m

Indices : A, B, E, G

Lettre se rapportant :
- à la règle d'implantation des constructions par rapport à l'alignement
- à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives
- à la règle d'implantation entre constructions sur une même unité foncière

Lettre du sous-secteur définissant la destination : m

Lettre se rapportant :
- à la hauteur maximale des constructions
- à la règle de planéité et du coefficient de biotope le cas échéant
- à la règle d'emprise au sol maximale

LECTURE DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES RENVOYANT AU REGLEMENT ECRIT

Exemple d'identifiant de renvoi au règlement pour la commune d'Orly-sur-Seine : les caractères ASS et renvoient à une règle spécifique écrite.

Secteur de règles spécifiques : population, espace ou sol, espace vert de pleine terre, haies, parcs, zones, espaces publics, espaces, sans caractère fonctionnel.

Cadastre

Parcelles

Bâtiments

Zonage

UC : COEUR DE VILLE

UA : GRANDS AXES

UM / UMi : MIXTE

UR : RESIDENTIEL COLLECTIF

UH / UHm : HABITAT INDIVIDUEL

UI / UIp / UIc / UIi : ACTIVITES

UE / UEa / UEb / UEh : EQUIPEMENTS

UP : PROJETS

A / Ap : AGRICOLE

N / Np / Nc / Na : NATURELLE

Mixité fonctionnelle et sociale

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

Linière commercial 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

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

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

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

Clos de rue 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 identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Espace bois classé au titre du L.151-19 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

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 ORFÈVRE, SAGE, Orge-Prette, SMOB, SYAGE

Closure 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 DAP locale

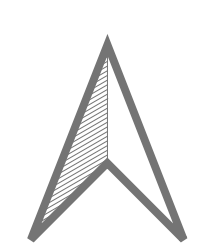
Périmètre DAP intercommunale

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



5.1 Plans de zonage

DOSSIER ARRÊT

Projet de PLUI arrêté par délibération du Conseil territorial en date du 17 décembre 2024

Plan de zonage général 4/4 : plan compilant le plan de zonage 1/4, 2/4 et 3/4

ECHELLE : 1:15000

Ce plan ne dispose pas de valeur réglementaire. Se reporter aux plans de zonage détaillés à l'échelle communale.

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTEME D'INDICES

Lettre de la famille de zone : **U** (urbain), **H** (habitat individuel), **M** (mixte)

Indices : **A** (alignement), **A** (abords), **B** (bâtiments), **E** (équipements), **G** (général)

Lettre se rapportant à la règle d'implantation des constructions par rapport à l'alignement : **A** (alignement), **A** (abords), **B** (bâtiments), **E** (équipements), **G** (général)

Lettre se rapportant à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives : **A** (alignement), **A** (abords), **B** (bâtiments), **E** (équipements), **G** (général)

Lettre se rapportant à la règle d'implantation entre constructions sur une même unité foncière : **A** (alignement), **A** (abords), **B** (bâtiments), **E** (équipements), **G** (général)

Lettre se rapportant à la hauteur maximale des constructions : **A** (alignement), **A** (abords), **B** (bâtiments), **E** (équipements), **G** (général)

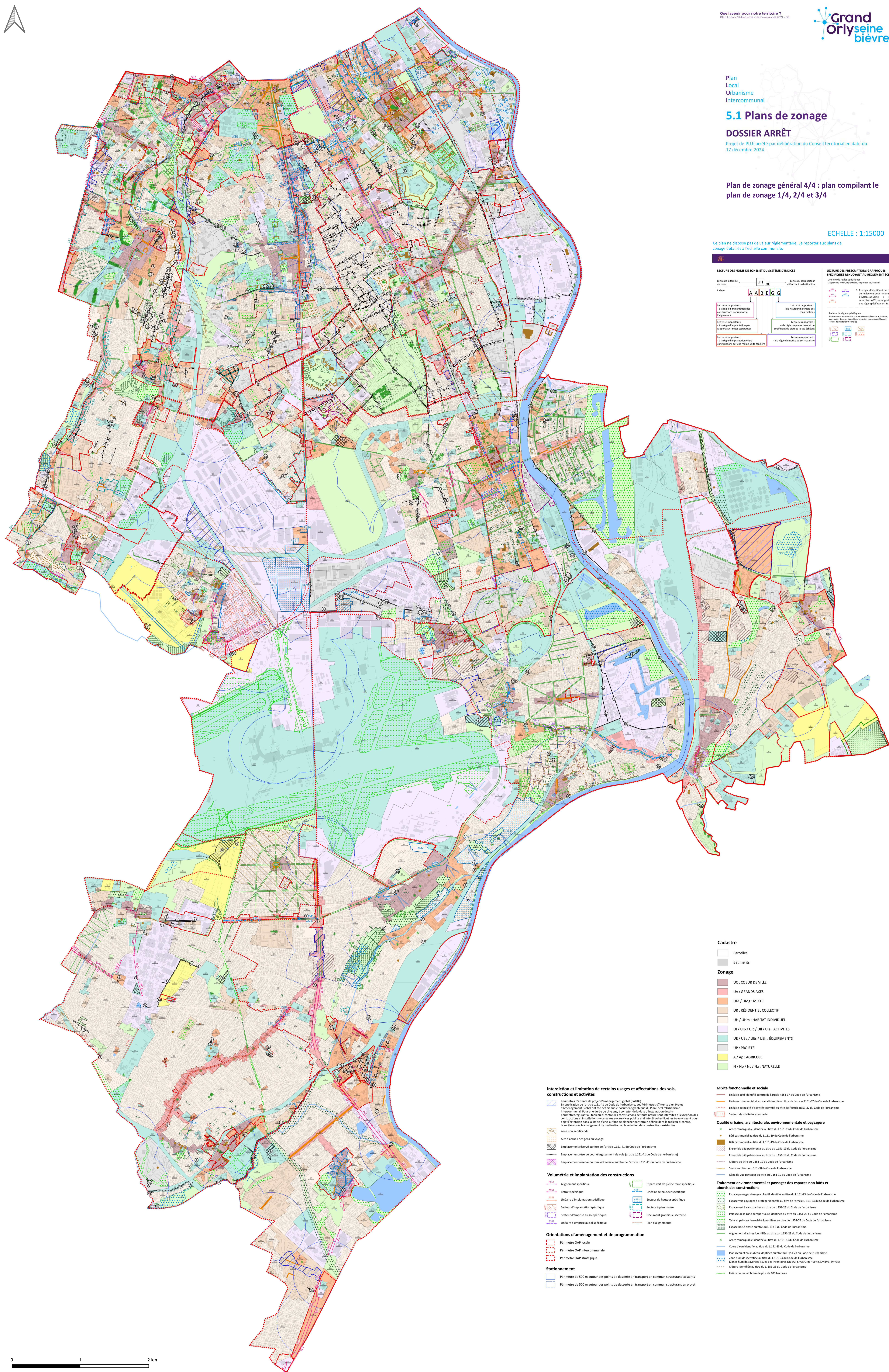
Lettre se rapportant à la règle de plan masse et du coefficient de biotope le cas échéant : **A** (alignement), **A** (abords), **B** (bâtiments), **E** (équipements), **G** (général)

Lettre se rapportant à la règle d'emprise au sol maximale : **A** (alignement), **A** (abords), **B** (bâtiments), **E** (équipements), **G** (général)

LECTURE DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES RENVOYANT AU REGLEMENT ECRIT

Exemple d'identifiant de renvoi au règlement pour la commune d'Orly-sur-Seine : les caractères ASS se rapportent à une règle spécifique écrite.

Secteur de règles spécifiques : prescription imposée au sol, espace vert de pleine terre, hauteur, plan masse, coefficient de biotope, etc. (voir le règlement écrit).



Cadastre

- Parcelles
- Bâtiments

Zonage

- UC : COEUR DE VILLE
- UA : GRANDS AXES
- UM / UMg : MIXTE
- UR : RESIDENTIEL COLLECTIF
- UH / UHm : HABITAT INDIVIDUEL
- UI / UIp / UIr / UIa : ACTIVITES
- UE / Uea / Ues / Ueh : EQUIPEMENTS
- 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'adoption des présentes, 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'entretien dans la limite d'une surface de plancher par terrain définie dans le tableau ci-contre, la surélévation, le changement de destination ou la réfection 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

- Alignement spécifique
- Retrait spécifique
- Unité d'implantation spécifique
- Secteur à plan masse
- Secteur d'emprise au sol spécifique
- Unité d'emprise au sol spécifique
- Espace vert de pleine terre spécifique
- Unité de hauteur spécifique
- Secteur de hauteur spécifique
- Document graphique sectoriel
- 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

Mixité fonctionnelle et sociale

- Unités assés identifiées au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
- Unités commerciales et artisanales identifiées au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
- Unités de mixité d'habitat identifiées au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
- Secteurs de mixité fonctionnelle
- Attre remarquable identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Bâtiment patrimonial au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Bâtiment patrimonial au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Ensemble bâti patrimonial au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Ensemble bâti patrimonial au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Closure au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Sente au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Cône de vue paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Espace paysager d'usage collectif identifié au titre de l'article 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 de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Pelouse de la zone aéroportuaire identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Talus et pelouse ferroviaire identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Espace boisé classé au titre de l'article L.1119 du Code de l'urbanisme
- Alignement d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Attre remarquable identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Cours d'eau identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Plan d'eau et cours d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Zone humide avérée issues des inventaires DRIEAT, SAGE, Oge-Vette, SMOB, SAGE
- Closure identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Lièvre de massif boisé de plus de 100 hectares

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

- Espace paysager d'usage collectif identifié au titre de l'article 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 de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Pelouse de la zone aéroportuaire identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Talus et pelouse ferroviaire identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Espace boisé classé au titre de l'article L.1119 du Code de l'urbanisme
- Alignement d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Attre remarquable identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Cours d'eau identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Plan d'eau et cours d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Zone humide avérée issues des inventaires DRIEAT, SAGE, Oge-Vette, SMOB, SAGE
- Closure identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Lièvre de massif boisé de plus de 100 hectares

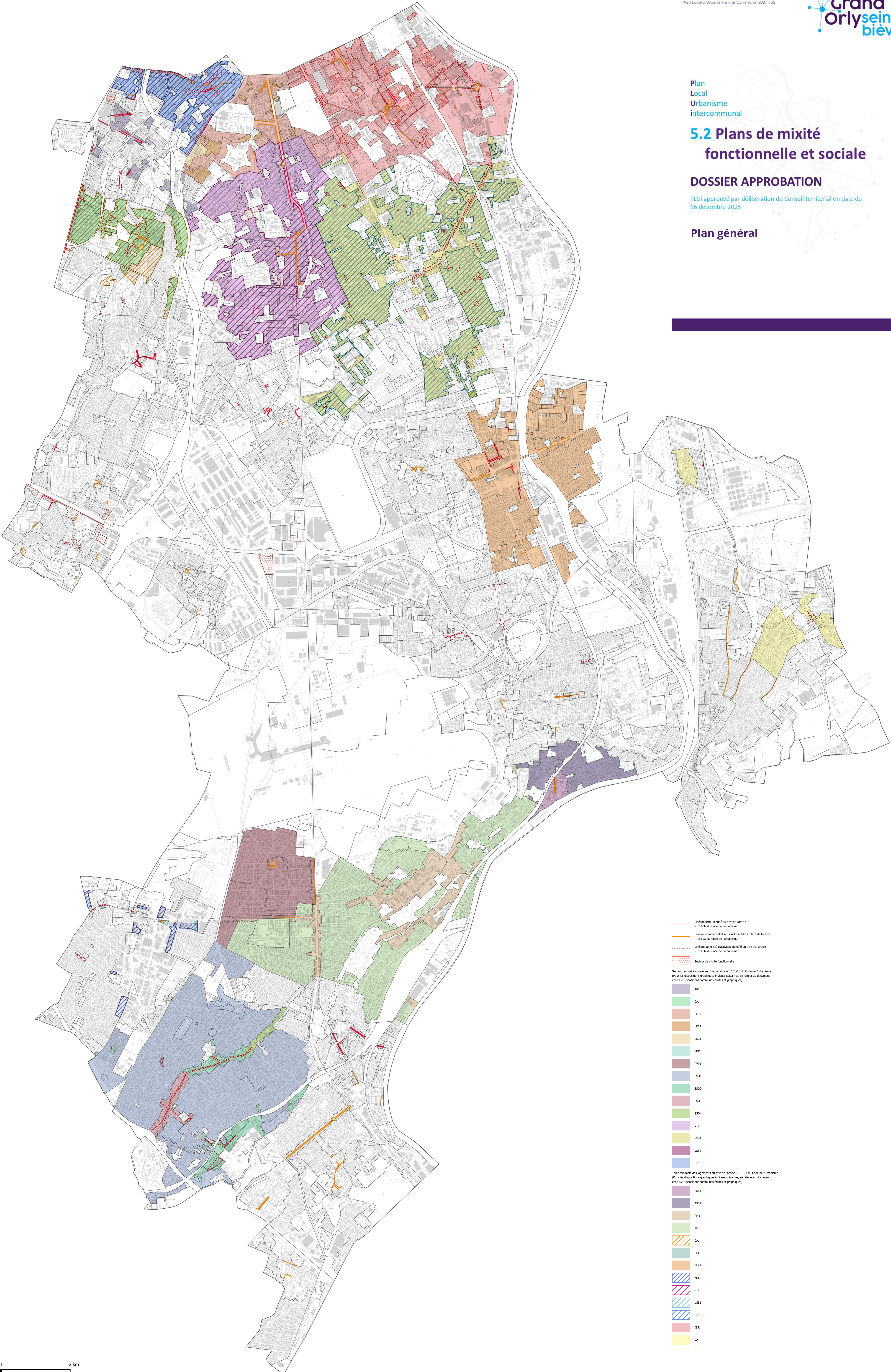
Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

5.2 Plans de mixité
fonctionnelle et sociale

DOSSIER APPROBATION

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

Plan général



- Linière actif identifié au titre de l'article
R.151-37 du Code de l'urbanisme
- Linière commercial et artisanal identifié au titre de l'article
R.151-37 du Code de l'urbanisme
- Linière de mixité d'activités identifié au titre de l'article
R.151-37 du Code de l'urbanisme
- Secteur de mixité fonctionnelle
- 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)
- AB1
 - CA1
 - LK1
 - LK2
 - LK3
 - MD1
 - PUP
 - SSO1
 - SSO2
 - SSO3
 - SSO4
 - V1
 - VSS1
 - VSS2
 - GE1
 - AS1
 - AS2
 - AM1
 - AM2
 - CL1
 - CL2
 - CL3
 - CL4
 - MD1
 - V1
 - VSS1
 - GE1
 - SSO1
 - V1
- 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)

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

5.5 Plans de stationnement

DOSSIER APPROBATION

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

Plan général des règles de
stationnement automobile à
destination des activités
ECHELLE : 1:50000

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 m² de surface de plancher
- 60 m² de surface de plancher
- 90 m² de surface de plancher

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

Perimètres d'application

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

Disposition spécifique

- Aucune place exigée

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 m² de surface de plancher
- 55 m² de surface de plancher
- 70 m² de surface de plancher

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

- 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

0 1 2 km

5.5 Plans de stationnement

DOSSIER APPROBATION

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

Plan général des règles de
stationnement automobile à
destination de logement*

ECHELLE : 1:50000

*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

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 - 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

0 1 2 km