

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

5.1 Plans de zonage

DOSSIER APPROBATION

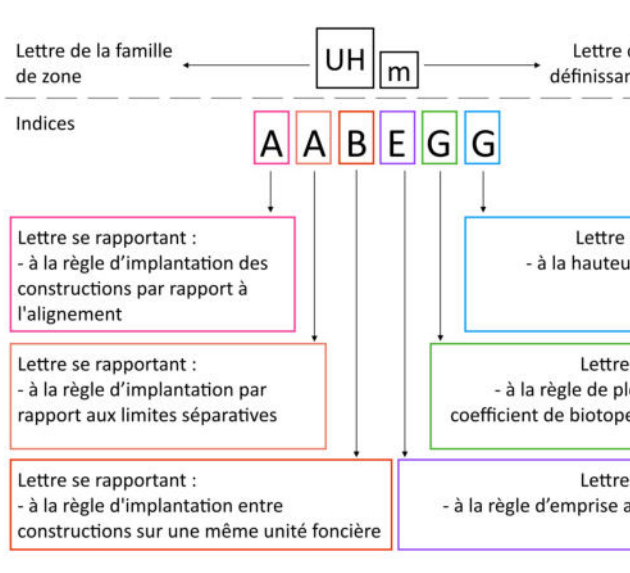
PLUI approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

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

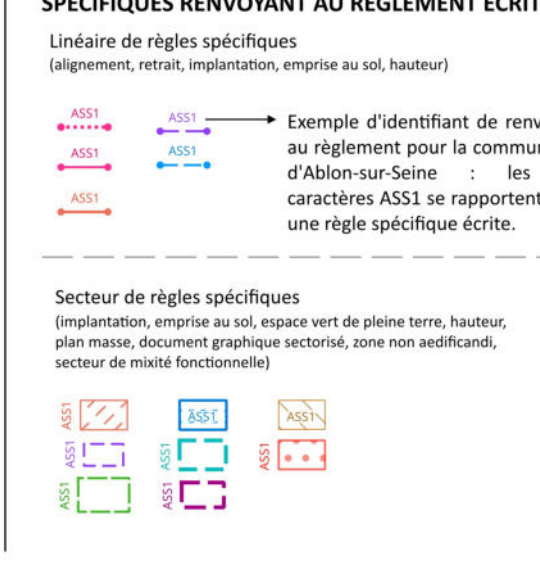
à l'interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités et la volumétrie et implantation des constructions

Fresnes
ECHELLE : 1:3000

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES



LECTURE DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES RENVOYANT AU RÈGLEMENT ÉCRIT



Cadastre

- Parcelles
- Bâtiments

Zonage

- UC : COEUR DE VILLE
- UA : GRANDS AXES
- UM / UMg : MIXTE
- UR : RÉSIDENTIEL COLLECTIF
- UH / Uhm : HABITAT INDIVIDUEL
- UI / Uip / Uic / Uil / Ula : 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 L151-41 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 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
- 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 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-Vieille-Poste	Approbation du PLUI	20 m²
Villeneuve-le-Roi	Approbation du PLUI	40 m²
Viry-Chatillon	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	Elargissement de voirie pour la réalisation de pistes cyclables	5407 m²	Commune
2	Elargissement de voirie pour sécurisation des piétons	396 m²	Commune
3	Création d'un sentier et promenade de la Bièvre	1671 m²	Commune
4	Elargissement de voirie	806 m²	Commune
5	Création d'une promenade de l'aqueduc, prolongement du mail piéton	850 m²	Commune
6	Création d'un bassin de rétention d'eau près de Moulin de Berry	2420 m²	SAAP

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

Fresnes

ECHELLE : 1:3000

Cadastre

- Parcelles
- Bâtiments

Zonage

- UC : COEUR DE VILLE
- UA : GRANDS AXES
- UM / UMg : MIXTE
- UR : RÉSIDENTIEL COLLECTIF
- UH / Uhm : HABITAT INDIVIDUEL
- UI / Uip / Uic / Uil / Uia : ACTIVITÉS
- UE / Uea / UEs / Ueh : ÉQUIPEMENTS
- UP : PROJETS
- A / Ap : AGRICOLE
- N / Np / Ne / Na : NATURELLE

Mixité fonctionnelle et sociale

- Linéaire actf 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

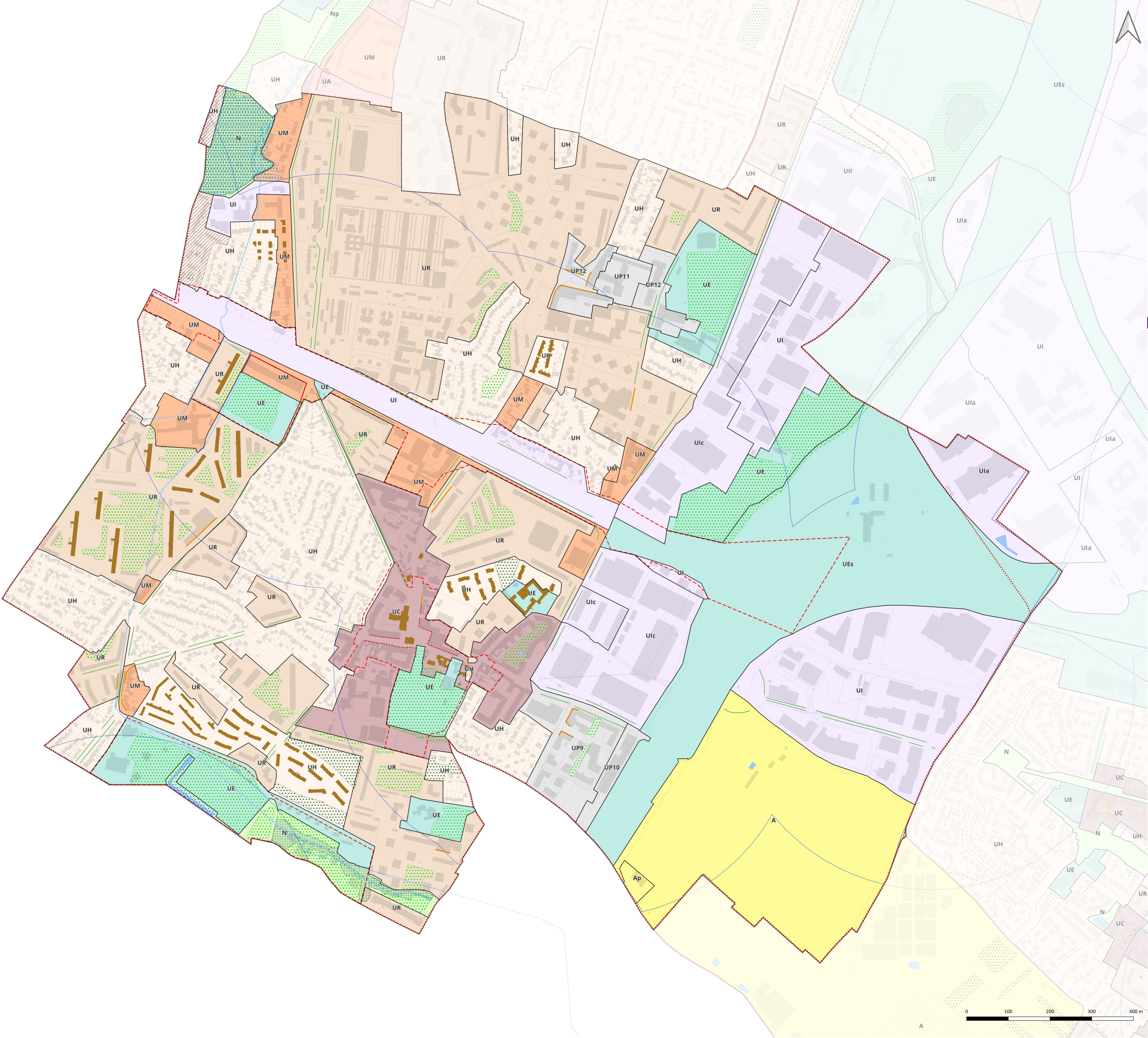
- Espace paysager d'usage collectif identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Espace vert paysager à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Espace vert à sanctuariser au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Pelouse de la zone aéroportuaire identifiée 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



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

Fresnes
ECHELLE : 1:3000

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES

Lettre de la famille de zone : UH

Indices : A A B E G G

Lettre se rapportant :
- à la hauteur maximale des constructions par rapport à l'alignement
- 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 RÈGLEMENT ÉCRIT

Linaire de règles spécifiques (alignement, emprise, emprise au sol, hauteur)

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

Secteur de règles spécifiques (alignement, emprise au sol, hauteur, plan masse, document graphique sectoriel, zone non aedificandi, zone de servitude foncière)

Cadastre	Zonage	US / Usp / Usc / Uir / Ula - ACTIVITÉS
Parcelles	UC : COEUR DE VILLE	UE / Usp / Usc / Uir - ÉQUIPEMENTS
Bâtiments	UA : GRANDS AXES	UP : PROJETS
	UM / UMG : MIXTE	A / Ap : AGRICOLE
	UR : RÉSIDUEL COLLECTIF	N / Np / Nc / Na - NATURELLE
	UH / UHn : HABITAT INDIVIDUEL	

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

- Périmètre 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 territoire de la commune d'Orly-sur-Seine. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'adoption du présent PLUi, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et les travaux ayant pour objet l'entretien, la mise en valeur ou la planification par terrain affectés dans le tableau ci-dessous, sont interdits, sous réserve de 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
- Linaire d'implantation spécifique
- Secteur d'implantation spécifique
- Secteur d'emprise au sol spécifique
- Linaire d'emprise au sol spécifique

Espace vert de pleine terre spécifique

Linaire 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 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

Mixité fonctionnelle et sociale

- Linaire actif identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
- Linaire commercial et artisanal identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
- Linaire 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
- Clôture au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Sente au titre du L.151-38 du Code de l'urbanisme
- Clône de vie 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 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
- 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
- Dzons humides arénaires issues des inventaires ORFÈVRE, SAGE, SAGE Orge-Val de Seine, SAGE, SAGE
- Clône identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares

Commune concernée par le PAPAG	Date d'instauration du PAPAG	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
Athis-Mons	Approbation du PLU	20 m²
Viry-sur-Seine	Approbation du PLU	20 m²
Paray-Vieille-Poste	Approbation du PLU	20 m²
Villeneuve-la-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	Elargissement de voirie pour la réalisation de pistes cyclables	5407 m²	Commune
2	Elargissement de voirie pour sécurisation des piétons	396 m²	Commune
3	Création d'un sentier et promenade de la Bièvre	1671 m²	Commune
4	Elargissement de voirie	806 m²	Commune
5	Création d'une promenade de l'aqueduc, prolongement du mail piéton	850 m²	Commune
6	Création d'un bassin de rétention d'eau près de Moulin de Berry	2420 m²	SAAP

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.

FRESNES

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

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

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

Secteur de mixité fonctionnelle

5.3 Plans masses

Fresnes - Fr3

DOSSIER APPROBATION

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

Plan masse

- Limite de zone
- Secteur de plan masse
- Emprise des constructions existantes
- Parcelles
- Bati**
 - Emprise maximum du bati projetée
 - Bati existant
 - Place publique
 - Commerce au RDC
 - Alignement sur domaine public socle Emile Zola
 - Emplacement du bassin de rétention (tracé indicatif)
 - R+2 Nombre de niveaux
- Circulation**
 - Voie nouvelle
 - Stationnement de principe
 - Cheminement piétonnier
 - Piste cyclable
- Végétation**
 - Arbres d'alignement (schéma de principe)
 - Espace vert
 - Arbre existant conservé
- Monuments historiques**
 - Aqueduc

Equipements publics intégrés ou non dans les bâtiments Implantations de principe

- 1) PARKING
- 2) MARCHÉ
- 3) LOCAL POSTE
- 4) MAISON DE QUARTIER
- 5) ABRI MAIL
- 6) SALLE D'ÉVOLUTION MATERNELLE
- 7) CUL / TERRAIN D'ÉVOLUTION
- 8) CLASSES MATERNELLE
- 9) PRESBYTÈRE
- 10) LOGEMENT DE FONCTION
- 11) CRÈCHE MUNICIPALE
- 12) PRII DÉPARTEMENTALE
- 13) GYMNASIUM ANNEXE
- 14) GYMNASIUM CHANCOY
- 15) BASSIN DE RÉTENTION
- 16) CRÈCHE DÉPARTEMENTALE
- 17) RESTAURATION DU GROUPE SCOLAIRE



0 25 50 m

5.3 Plans masses

Fresnes - Fr1

DOSSIER APPROBATION

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

espace
ville

Plan masse

- Limite de zone
- Espace Paysager Protégé
(article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
- Secteur de plan masse

Délimitation des zones de constructibilité

- Emprise des constructions existantes
- Parcelles
- Hauteur plafond limitée à 2,40 m
- Hauteur maximale : 7,00 m façade et 10,00 m plafond
- Zone où l'emprise au sol des constructions en superstructures
est limitée à 30%
- Zone où l'adjonction des balcons ou loggias est possible
sur toute la hauteur du bâtiment

5.3 Plans masses

Fresnes - Fr2

DOSSIER APPROBATION

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



Légende

- Limite de zone
- Zone de plan masse
- Limite de lot
- Limite parcellaire
- Bâti existant
- Gabarit et implantation des bâtiments**
 - R+6 : Nombre de niveaux maximum
 - Limite indicative des bâtiments de différentes hauteur
 - Implantation obligatoire à l'alignement
 - Implantation à l'alignement ou en retrait
 - Implantation en retrait de 2 m minimum de l'alignement
 - Limite constructible indicative
 - 15 m : Distance de retrait obligatoire
 - 15 m : Largeur de voie indicative
- Espaces libres**
 - Espaces paysagers protégés
 - Espaces verts et cheminements doux publics à réaliser
 - Espaces verts privés
- Spécificités architecturales ponctuelle**
 - Mur antibruit
 - Linéaire de protection contre les nuisances sonores
 - Principe de porosité
 - Principe de gradation des hauteurs



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

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

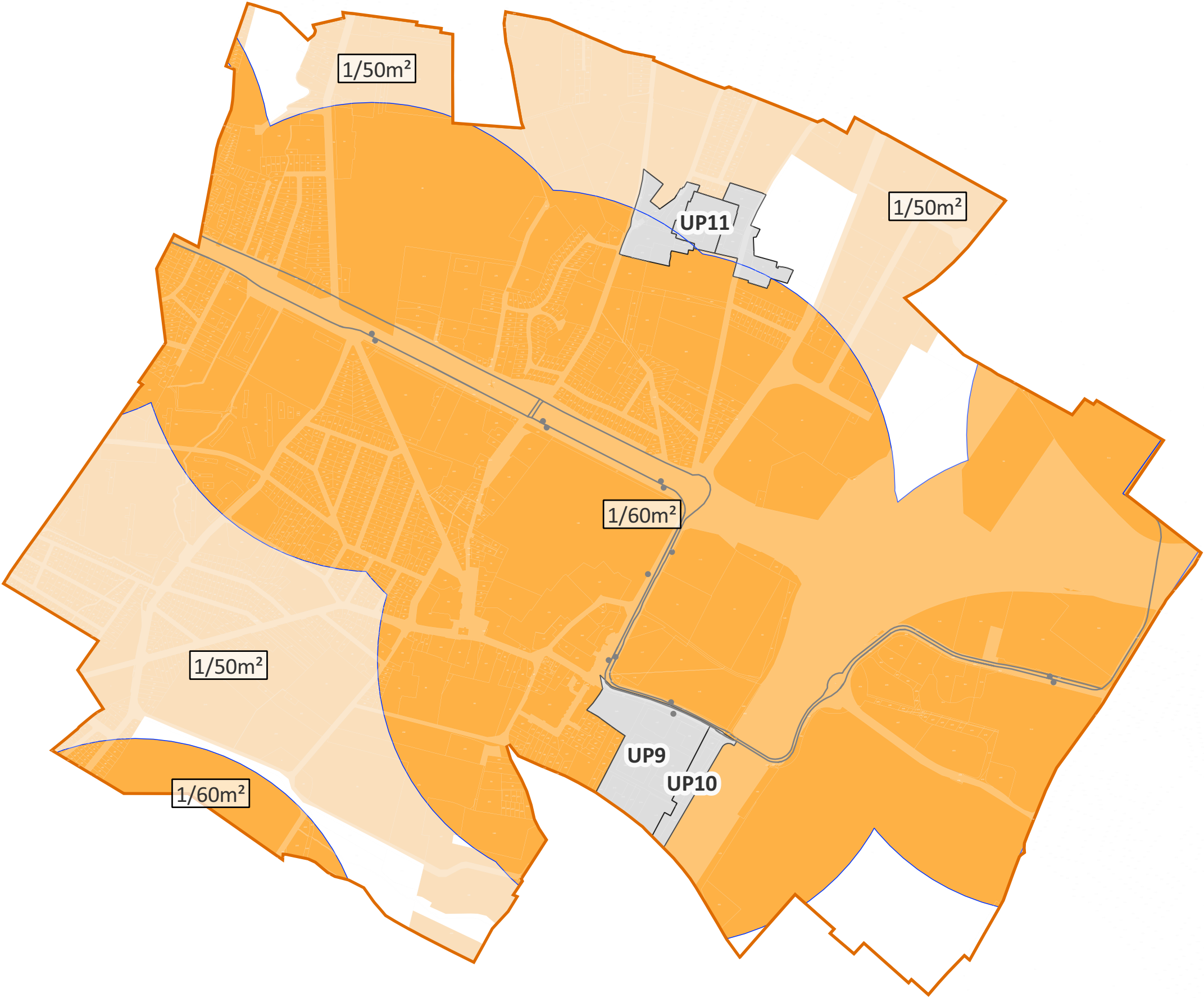
Disposition applicable pour le projet de la Cité internationale de la gastronomie Paris-Rungis, se référer au chapitre stationnement du 4.1 du règlement

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

FRESNES

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

