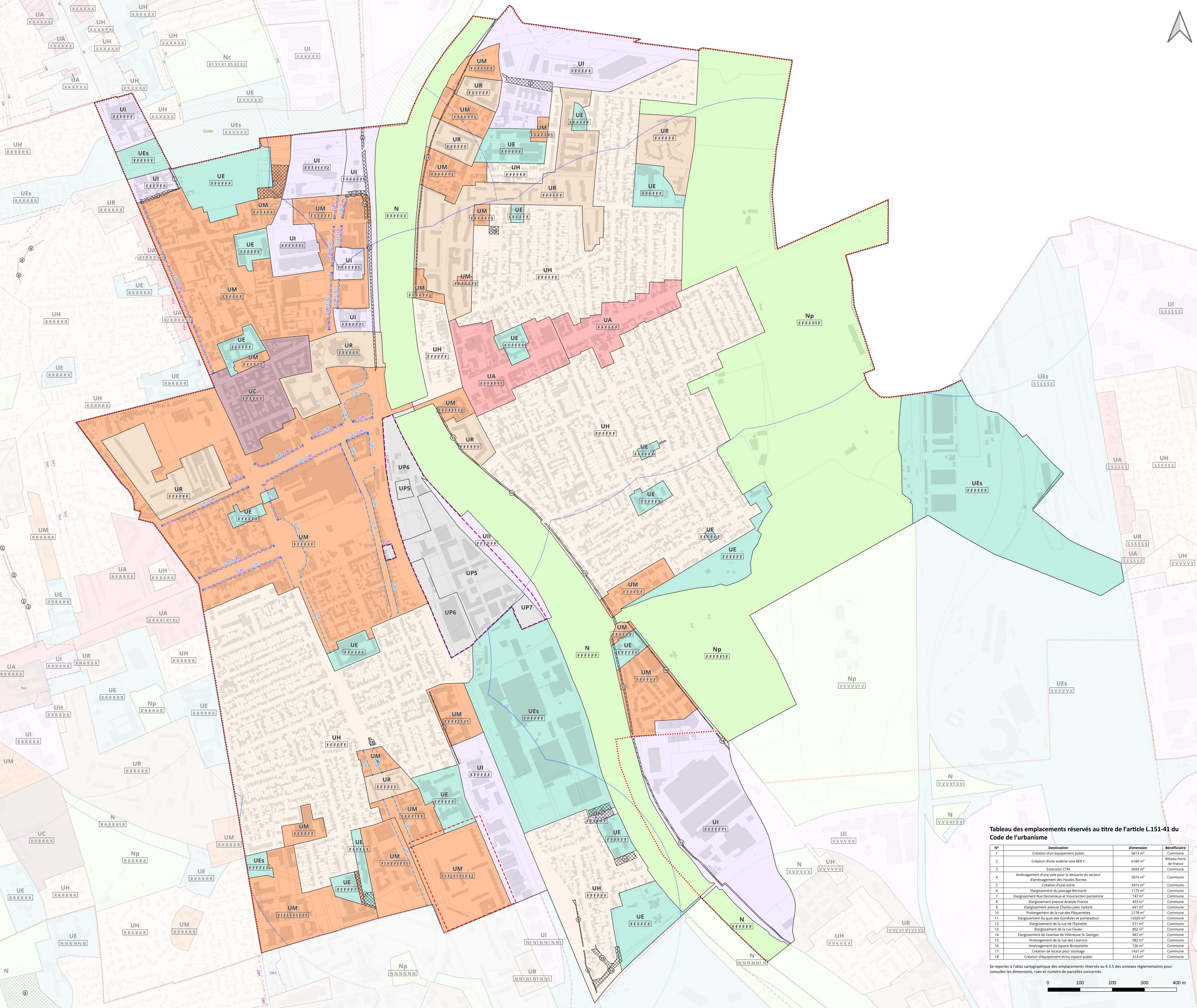




Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

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

Choisy-le-Roi
ECHELLE : 1:3700

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES

Lettre de la famille
de zone

Indices

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

Lettrier du sous-secteur
définissant la destination

Indices

Lettrier se rapportant :
- à la hauteur maximale des
constructions
Lettrier se rapportant :
- à la règle de pleine terre et de
coefficient de biotope le cas échéant
Lettrier se rapportant :
- à la règle d'emprise au sol maximale

LECTURE DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES
SPÉCIFIQUES RENVOYANT AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Exemple d'alignement de renouvellement pour la commune d'Alfort-sur-Seine

Exemple d'alignement de renouvellement pour la commune d'Alfort-sur-Seine

Secteur de règles spécifiques
(implantation, respect au sol, respect des plans, hauteurs, plan masse, document graphique sectorisé, avec ou sans alignement, secteur de règle foncière)

Cadastré

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 / 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 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

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 masse
Document graphique sectorisé
Plan d'alignements

Orientations d'aménagement et de programmation

Périmètre OAP locale
Périmètre OAP intercommunale
Périmètre OAP stratégique

Stationnement

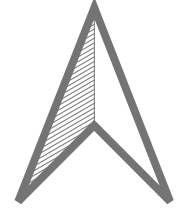
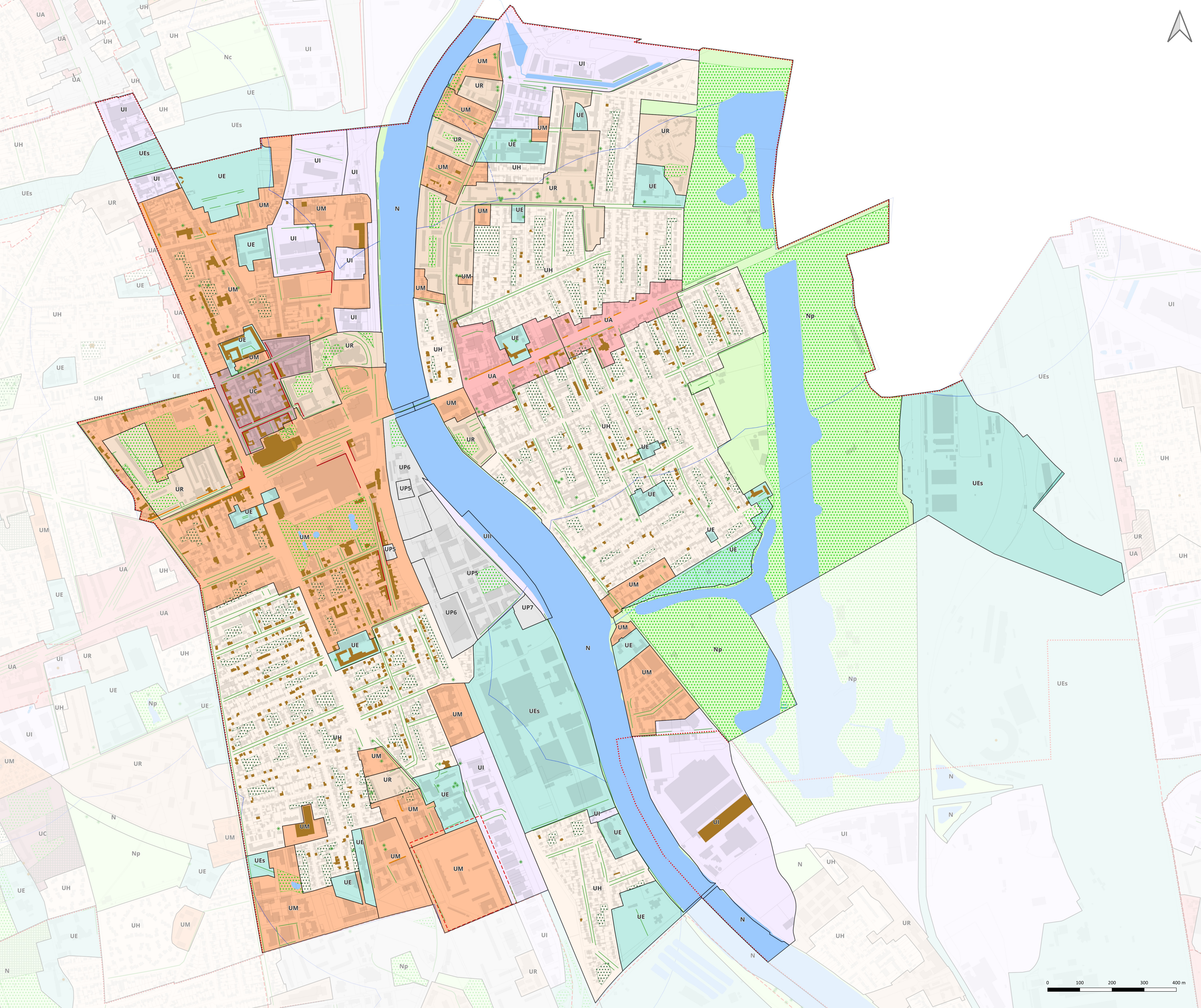
Périmètre de 500 m autour des points de desserte en transport en commun structurant existants
Périmètre de 500 m autour des points de desserte en transport en commun structurant en projet

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme			
N°	Destination	Dimension	Bénéficiaire
1	Création d'un équipement public	5613 m²	Commune
2	Création d'une sixième voie RER C	6180 m²	Réseau Ferré de France
3	Extension CTM	2693 m²	Commune
4	Aménagement d'une voie pour la desserte du secteur d'aménagement des Hautes Bornes	2615 m²	Commune
5	Création d'une voirie	3415 m²	Commune
6	Élargissement du passage Bertrand	1175 m²	Commune
7	Élargissement Rue Demariaux et Insurrection parisienne	147 m²	Commune
8	Élargissement avenue Avatole France	453 m²	Commune
9	Élargissement avenue Charles Jules Vallant	641 m²	Commune
10	Prolongement de la rue des Plâquerettes	2178 m²	Commune
11	Élargissement du quai des Gondoles et pompador	12020 m²	Commune
12	Élargissement de la rue de l'Épicerie	511 m²	Commune
13	Élargissement de la rue Fauvel	802 m²	Commune
14	Élargissement de l'avenue de Villeneuve St Georges	987 m²	Commune
15	Prolongement de la rue des Lisiers	962 m²	Commune
16	Aménagement du square Blossiette	726 m²	Commune
17	Création de locaux pour stockage	1431 m²	Commune
18	Création d'équipement et/ou espace public	314 m²	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.

0 100 200 300 400 m

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-Postes	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



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

Choisy-le-Roi

ECHELLE : 1:3700

Cadaastre

- 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
- 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

Choisy-le-Roi

ECHELLE : 1:3700

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES

Lettre de la famille de zone	UH		m	Lettre définissant la destination
Indice	A	B	E	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 par rapport au coefficient de biotope
Lettre se rapportant : - à la règle d'implantation entre constructions sur une même unité foncière				Lettre se rapportant : - à la règle d'emprise

LECTURE DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES RENVOYANT AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Exemple d'identifiant de renvoi au règlement pour la commune d'Ables-sur-Somme	Exemple d'identifiant de renvoi au règlement pour la commune d'Ables-sur-Somme
Exemple d'identifiant de renvoi au règlement pour la commune d'Ables-sur-Somme	Exemple d'identifiant de renvoi au règlement pour la commune d'Ables-sur-Somme
Exemple d'identifiant de renvoi au règlement pour la commune d'Ables-sur-Somme	Exemple d'identifiant de renvoi au règlement pour la commune d'Ables-sur-Somme
Exemple d'identifiant de renvoi au règlement pour la commune d'Ables-sur-Somme	Exemple d'identifiant de renvoi au règlement pour la commune d'Ables-sur-Somme
Exemple d'identifiant de renvoi au règlement pour la commune d'Ables-sur-Somme	Exemple d'identifiant de renvoi au règlement pour la commune d'Ables-sur-Somme

Cadastre	Zonage	UH / Ulp / Ude / Uih / Uia : ACTIVITÉS
Parcelles	UC : COEUR DE VILLE	UE / Ues / Ueh / Ueh : ÉQUIPEMENTS
Bâtiments	UA : GRANDS AXES	UP : PROJETS
	UM / Umg : MIXTE	A / Ap : AGRICOLE
	UR : RÉSIDUEL COLLECTIF	N / Np / Na : NATURELLE
	UH / Uhh : HABITAT INDIVIDUEL	

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

Zone non affectable	Zone non affectable
Zone non affectable	Zone non affectable
Zone non affectable	Zone non affectable
Zone non affectable	Zone non affectable
Zone non affectable	Zone non affectable
Zone non affectable	Zone non affectable

Volumétrie et implantation des constructions

Alignement spécifique	Espace vert de pleine terre spécifique
Retrait spécifique	Retrait spécifique
Linéaire d'implantation spécifique	Linéaire d'implantation spécifique
Secteur d'implantation spécifique	Secteur d'implantation spécifique
Secteur d'emprise au sol spécifique	Secteur d'emprise au sol spécifique
Linéaire d'emprise au sol spécifique	Linéaire d'emprise au sol spécifique

Orientations d'aménagement et de programmation

Périmètre OAP locale	Périmètre OAP locale
Périmètre OAP intercommunale	Périmètre OAP intercommunale
Périmètre OAP stratégique	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 existants
Périmètre de 500 m autour des points de desserte en transport en commun structurant en projet	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 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 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	Linéaire 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.151-23 du Code de l'urbanisme	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
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
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	Clôture au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme
Sente 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	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 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 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	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	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	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	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	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	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
Plein d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme	Plein 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 identifiée 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 identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
Clôture identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme	Clôture identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
Liste de massif boisé de plus de 100 hectares	Liste de massif boisé de plus de 100 hectares

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

N°	Désignation	Dimension	Bénéficiaire
1	Création d'un équipement public	5613 m²	Commune
2	Création d'une sixième voie RER C	6180 m²	Réseau Ferré de France
3	Extension CTM	2693 m²	Commune
4	Aménagement d'une voie pour la desserte du secteur d'aménagement des Hautes Bornes	2615 m²	Commune
5	Création d'une voirie	3415 m²	Commune
6	Elargissement du passage Bertrand	1175 m²	Commune
7	Elargissement Rue Demariaux et Inspection parisienn	147 m²	Commune
8	Elargissement avenue Aviateur France	453 m²	Commune
9	Elargissement avenue Charles Jules Vallant	641 m²	Commune
10	Prolongement de la rue des Plâquettres	2178 m²	Commune
11	Elargissement du quai des Gondoles et pompadour	12020 m²	Commune
12	Elargissement de la rue de l'Épicerie	511 m²	Commune
13	Elargissement de la rue Fauvel	802 m²	Commune
14	Elargissement de l'avenue de Villeneuve St Georges	987 m²	Commune
15	Prolongement de la rue des Lisiers	982 m²	Commune
16	Aménagement du square Blossiette	728 m²	Commune
17	Création de locaux pour stockage	1431 m²	Commune
18	Création d'équipement et/ou espace public	314 m²	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.

0 100 200 300 400 m



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

CHOISY-LE-ROI

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

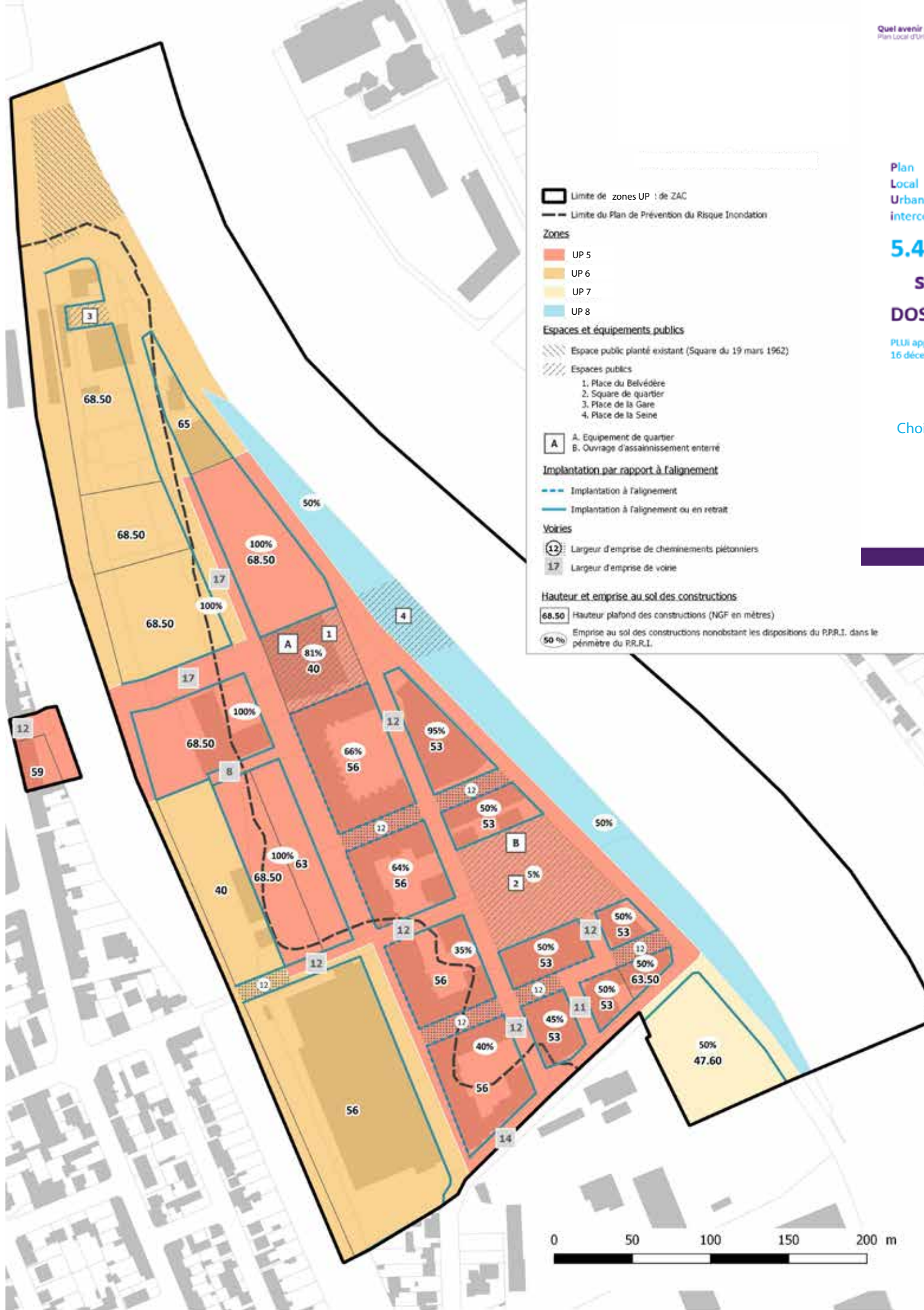
Taille minimale des logements au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme
(Pour les dispositions graphiques indicées suivantes, se référer au document
écrit 4.2 Dispositions communes écrites et graphiques)

CLR1

5.4 Documents graphiques sectorisés

DOSSIER APPROBATION

Choisy-le-Roi - Clr1





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

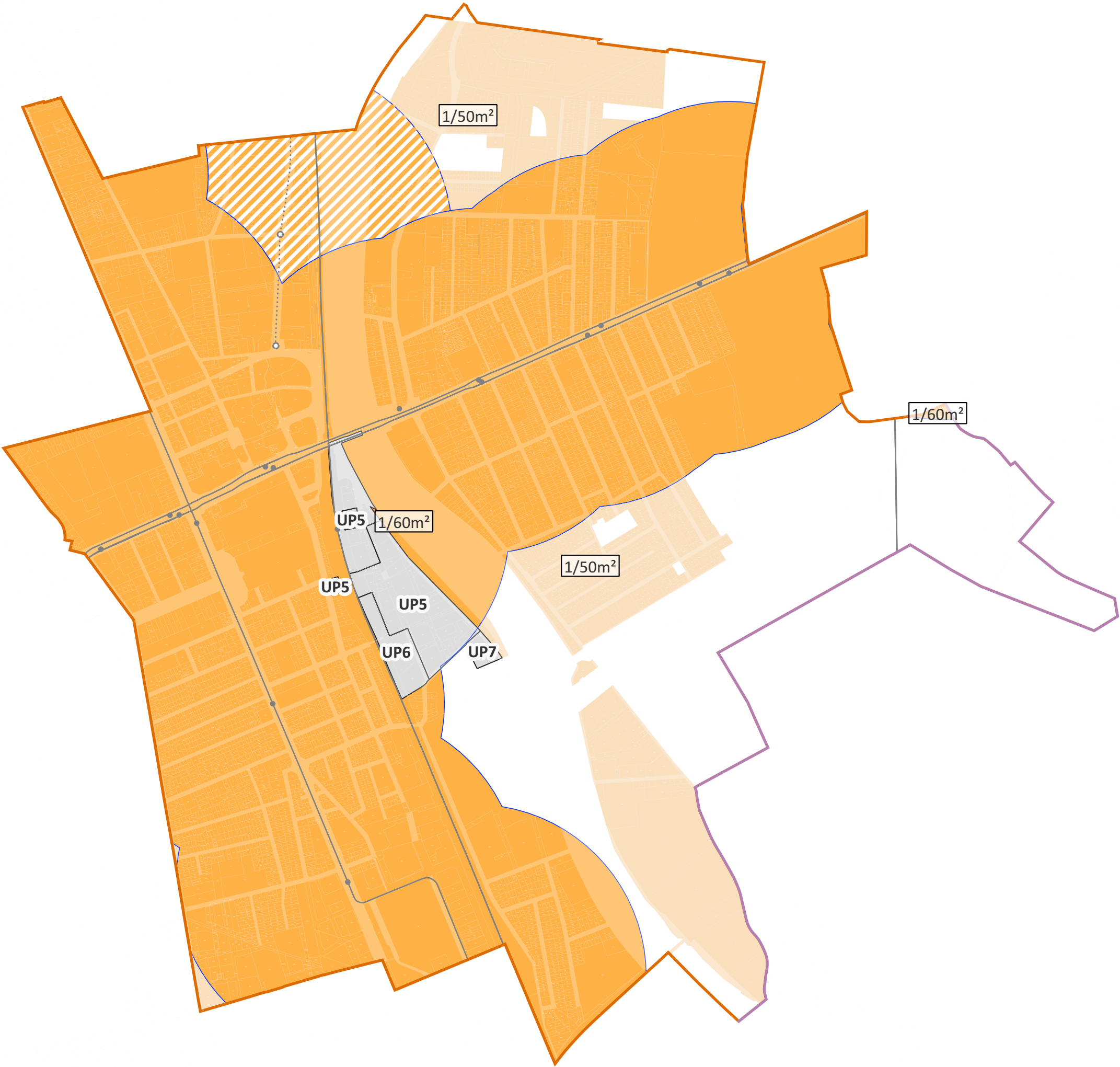
- Disposition applicable pour le projet de la Cité internationale de la gastronomie Paris-Rungis, se référer au chapitre stationnement du 4.1 du règlement

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 - 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

CHOISY-LE-ROI

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

