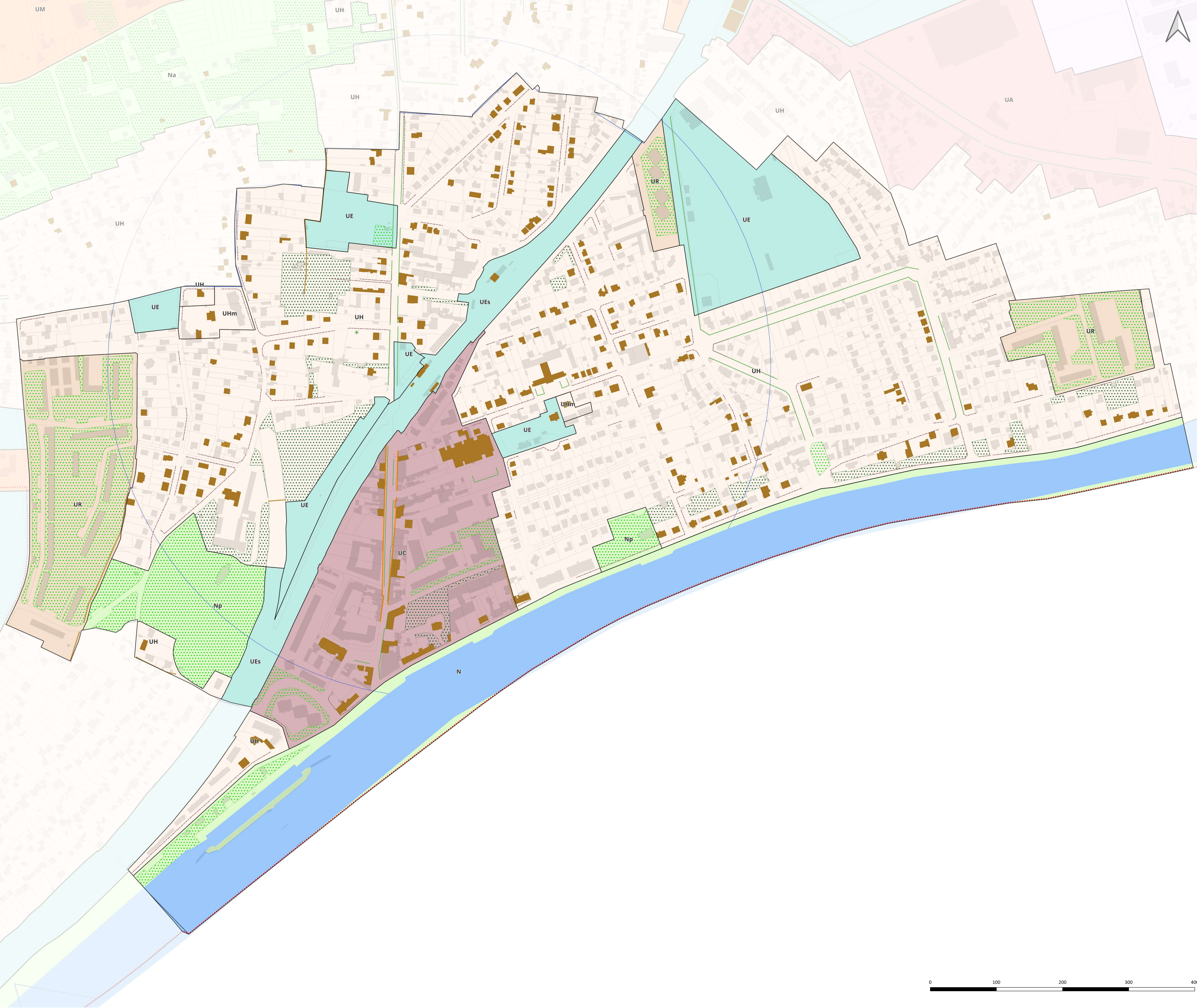




Quel avenir pour notre territoire ?
Plan local d'urbanisme intercommunal 2021 - 35

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 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

Ablon-sur-Seine
ECHELLE : 1:1800

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 : EQUIPEMENTS
- 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

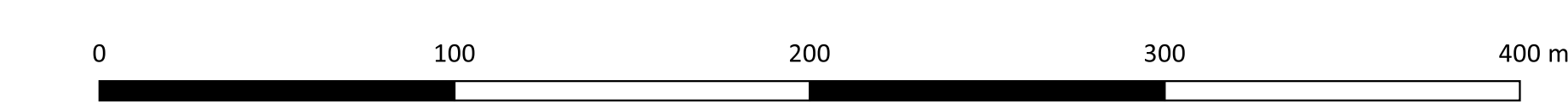
- Espace paysager d'usage collectif identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Espace vert paysager à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Espace vert à sanctuariser au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Pelouse de la zone aéroportuaire identifiée 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, SMOVB, SYAGE)
- Clôture identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares

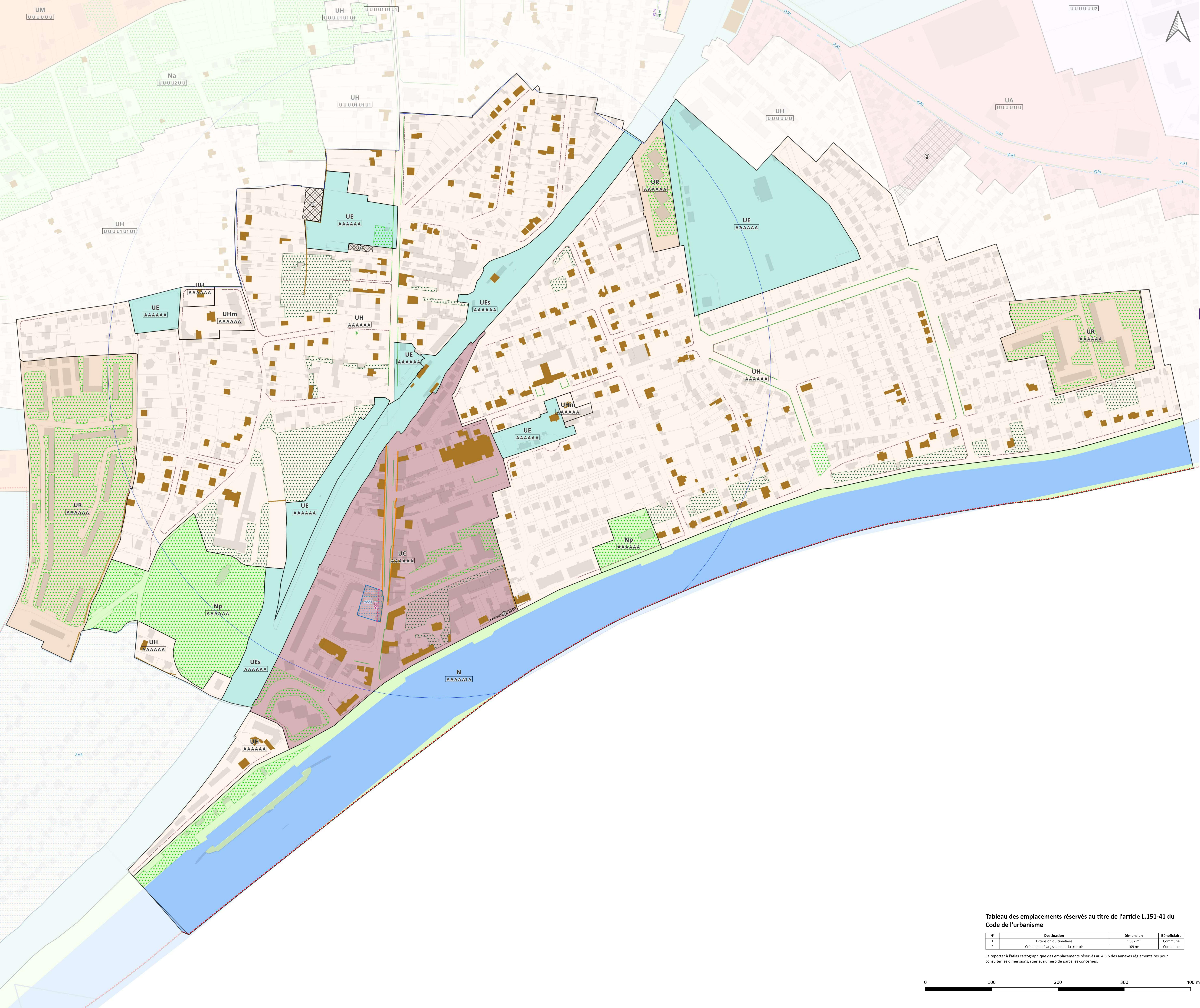
Orientations d'aménagement et de programmation

- 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

Ablon-sur-Seine
ECHELLE : 1:1800

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES

Lettre de la famille de zone

Indice

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

Indice

Lettre se rapportant :
à la hauteur maximale des constructions

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

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

LECTURE DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES RENVOYANT AU RÉGLEMENT ÉCRIT

Linéaire de règles spécifiques (alignement, sous-espaces, emprise au sol, hauteur)

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

Secteur de règles spécifiques (implantation, emprise au sol, espace vert de pleine terre, hauteur, plan masse, équipement graphique extérieur, zone non aedificandi, secteur de pleine terre)

Cadastre

Parcelles

Bâtiments

Zonage

UC : COEUR DE VILLE

UA : GRANDS AXES

UM / UMg : MIXTE

UR : RÉSIDENTIEL COLLECTIF

UH / UHm : HABITAT INDIVIDUEL

UE / UEp / UEc / UH / UHa : ACTIVITÉS

UE / UEs / UEt / UEt : ÉQUIPEMENTS

UP : PROJETS

A / Ap : AGRICOLE

N / Np / Nc / Na : NATURELLE

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

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

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des Péinénières d'attente d'un Projet d'aménagement global ont été définies sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Pour une zone de cinq ans, le périmètre de la zone d'attente globale est défini, figurant au tableau ci-dessous. 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, la mise à jour ou la réparation des ouvrages existants ou la réalisation de travaux de confort, la préservation, 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 massif

Document graphique sectoriel

Plan d'alignements

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

Linéaire mixité 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

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

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

Côte de vue paysagère 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

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

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

Espace boisé classé au titre du L.131-1 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 (Données humides inventaires issus des inventaires ONEMA, SAGE, SAGE, SAGE, SAGE, SAGE, SAGE, SAGE)

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

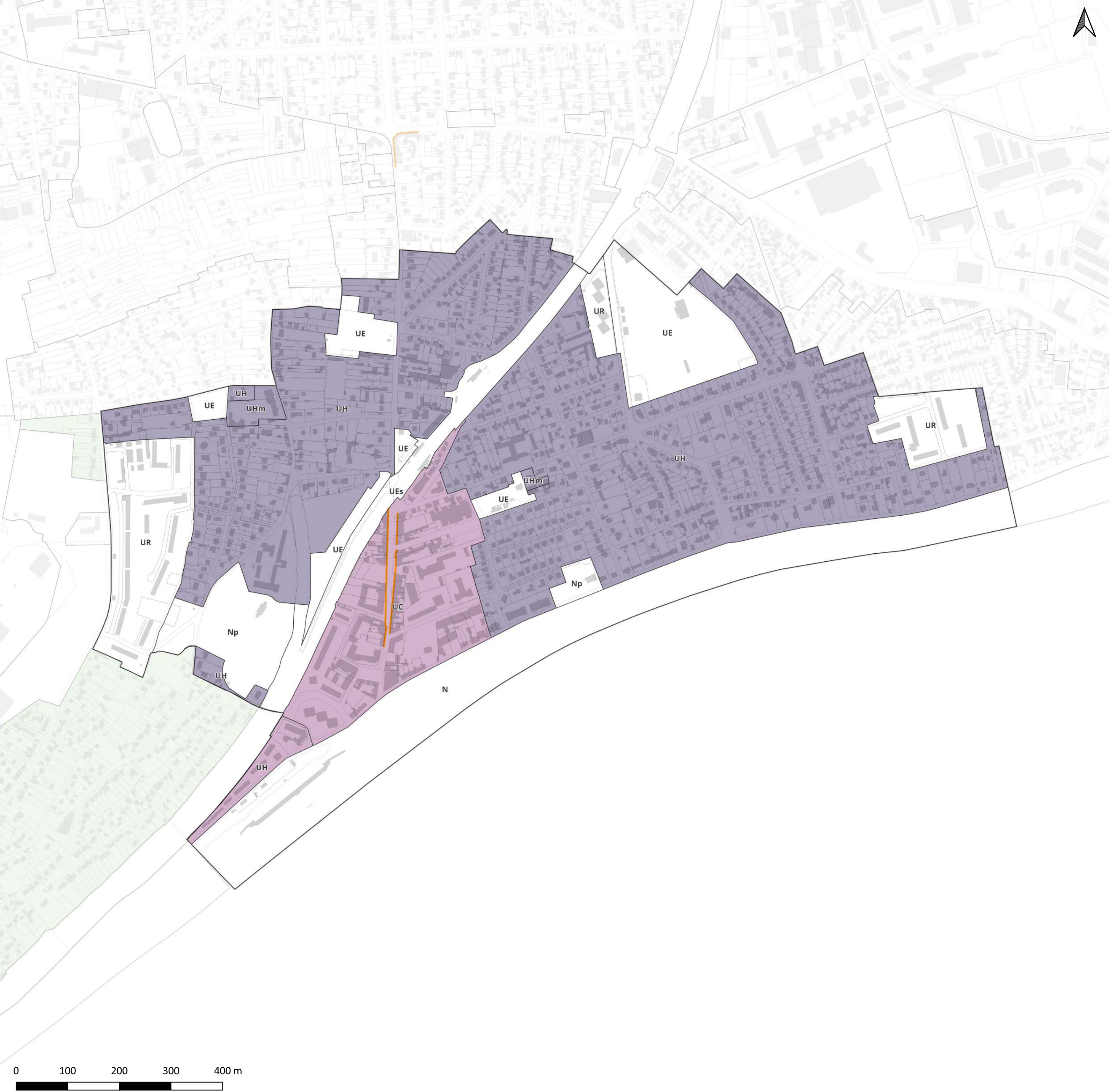
Linéaire de massif boisé de plus de 100 hectares

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

N°	Destination	Dimension	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	1 637 m²	Commune
2	Création et élargissement du trottoir	109 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.

Commune concernée par le PAPAG	Date d'instauration du PAPAG	Limite de construction (en surface de plancher)
Arceuil	Approbation du PLU	9 m²
Bungé	Approbation du PLU	9 m²
Valenton	Approbation du PLU	9 m²
Athis-Mons	Approbation du PLU	20 m²
Ivry-sur-Seine	Approbation du PLU	20 m²
Pray-Village-Poste	Approbation du PLU	20 m²
Villeneuve-le-Roi	Approbation du PLU	20 m²
Vitry-Châtillon	Approbation du PLU	15 m²
Vitry-sur-Seine	Approbation du PLU	100 m²



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 indiquées suivantes, se référer au document
écrit 4.2 Dispositions communes écrites et graphiques)

	ASS1
	ASS2

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

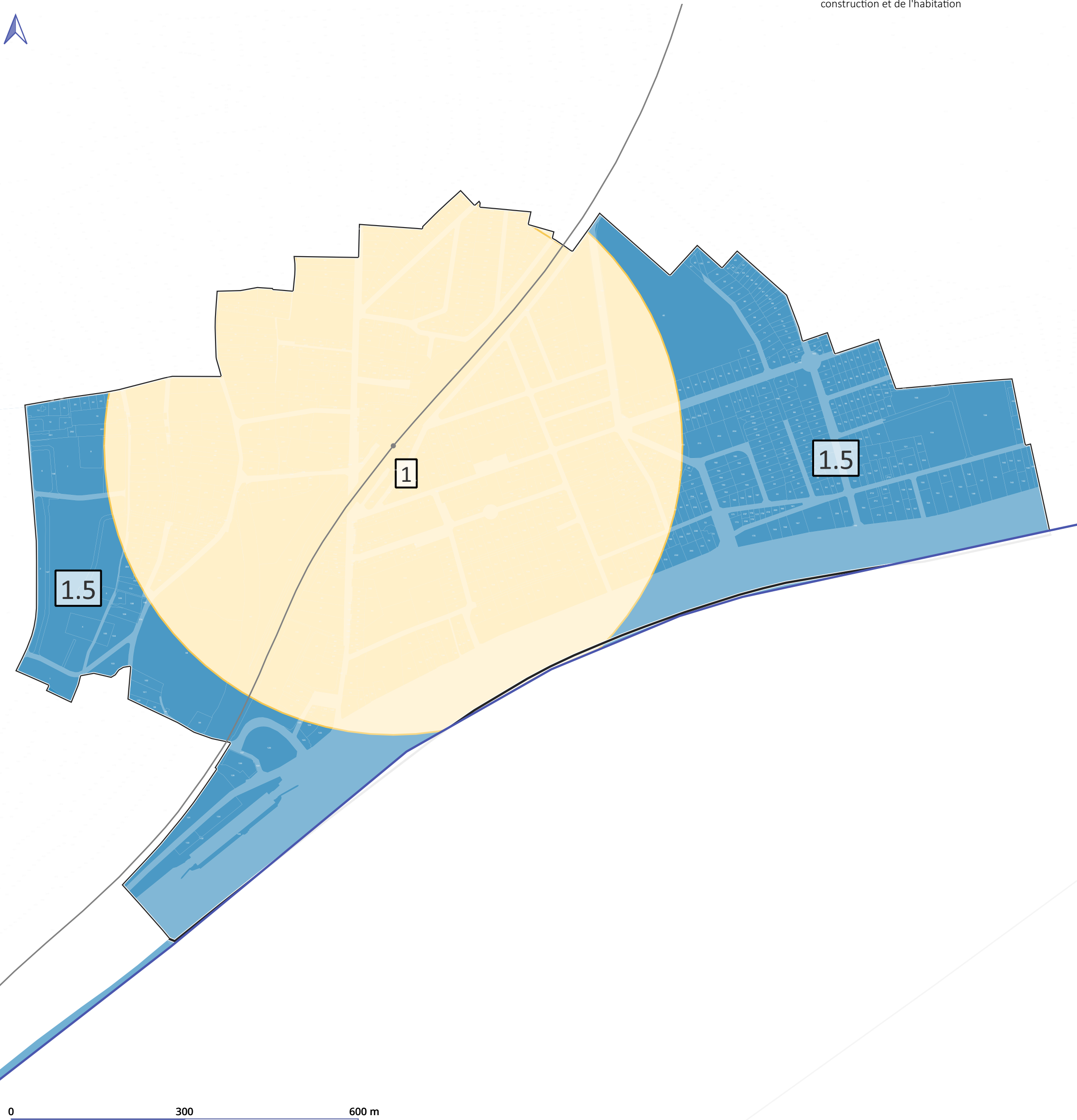
Dispositions spécifiques

-  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

*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 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

