

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

5.1 Plans de zonage

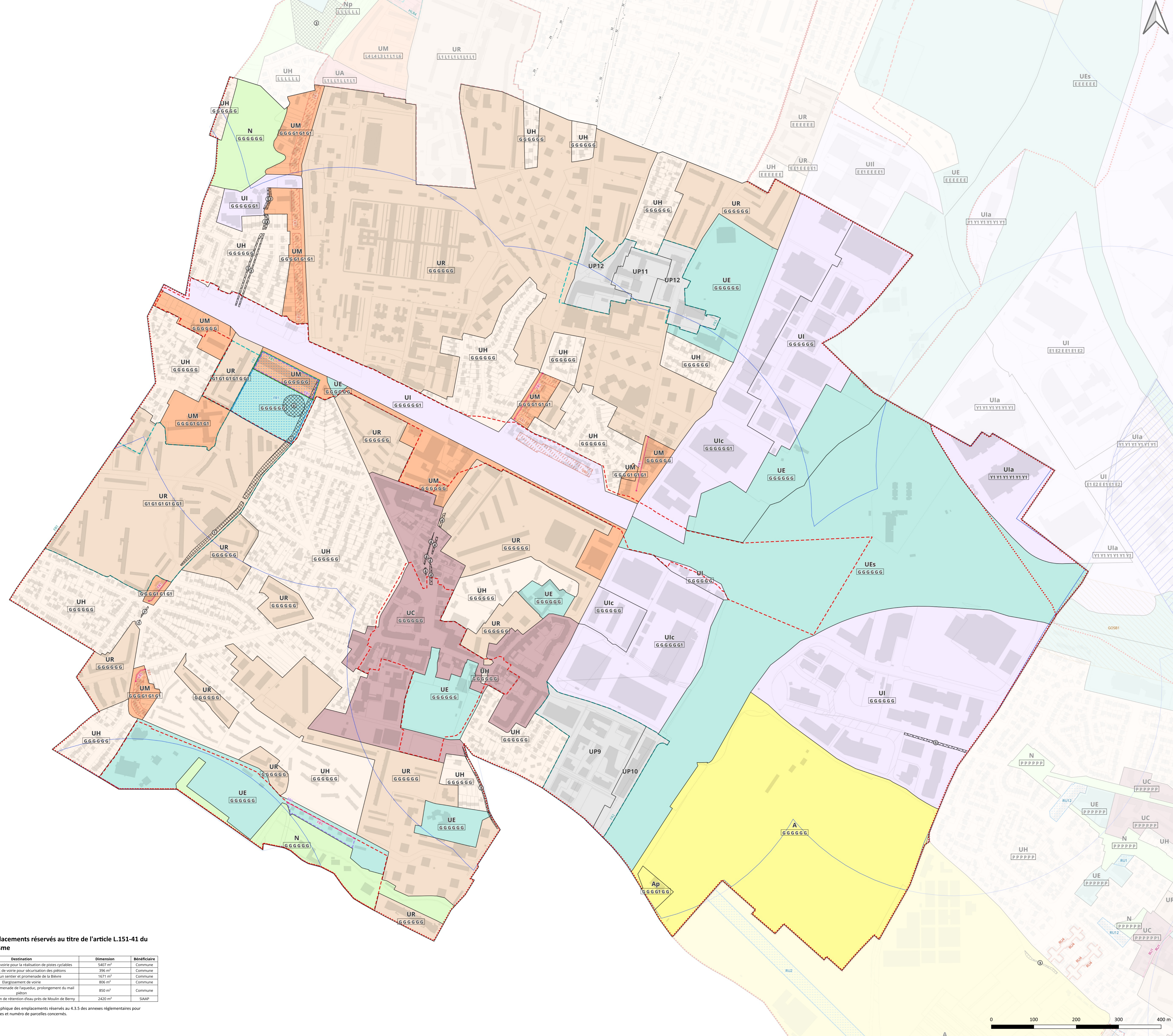
DOSSIER APPROBATION

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

Lettre de la famille de zone: UH(m)

Indices: A B E G G

Lettre de rapport: -> la règle d'implantation des constructions par rapport à l'équipement. Lettre de rapport: -> la hauteur maximale des constructions.

Lettre de rapport: -> la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Lettre de rapport: -> la règle de pleine terre et de coefficient de biotope le cas échéant.

Lettre de rapport: -> la règle d'implantation entre constructions sur une même unité foncière. Lettre de rapport: -> 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 commune d'Étigny-sur-Seine: les caractères ASS1 se rapportent à une règle spécifique écrite.

Secteur de règles spécifiques: plan masse, document graphique sectorisé, zone de mail foncierement.

Cadastre

- Parcelles
- Bâtiments

Zonage

- UC : COEUR DE VILLE
- UA : GRANDS AXES
- UM / UMg : MIXTE
- UR : RESIDENTIEL COLLECTIF
- UH / Uhm : HABITAT INDIVIDUEL
- UI / Uip / Uic / Uil / Uia : ACTIVITÉS
- UE / Uea / Ues / Uen : 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'exécution 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 m ²
Rungis	Approbation du PLUI	9 m ²
Valenton	Approbation du PLUI	9 m ²
Athis-Mons	Approbation du PLUI	20 m ²
Ivry-sur-Seine	Approbation du PLUI	20 m ²
Paray-Vieille-Poste	Approbation du PLUI	20 m ²
Villeneuve-le-Roi	Approbation du PLUI	40 m ²
Viry-Chatillon	Approbation du PLUI	15 m ²
Vitry-sur-Seine	Approbation du PLUI	100 m ²

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 m ²	Commune
2	Elargissement de voirie pour sécurisation des piétons	396 m ²	Commune
3	Création d'un sentier et promenade de la Bièvre	1671 m ²	Commune
4	Elargissement de voirie	850 m ²	Commune
5	Création d'une promenade de Faqueduc, prolongement du mail piéton	850 m ²	Commune
6	Création d'un bassin de rétention d'eau près de Moulin de Berry	2420 m ²	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

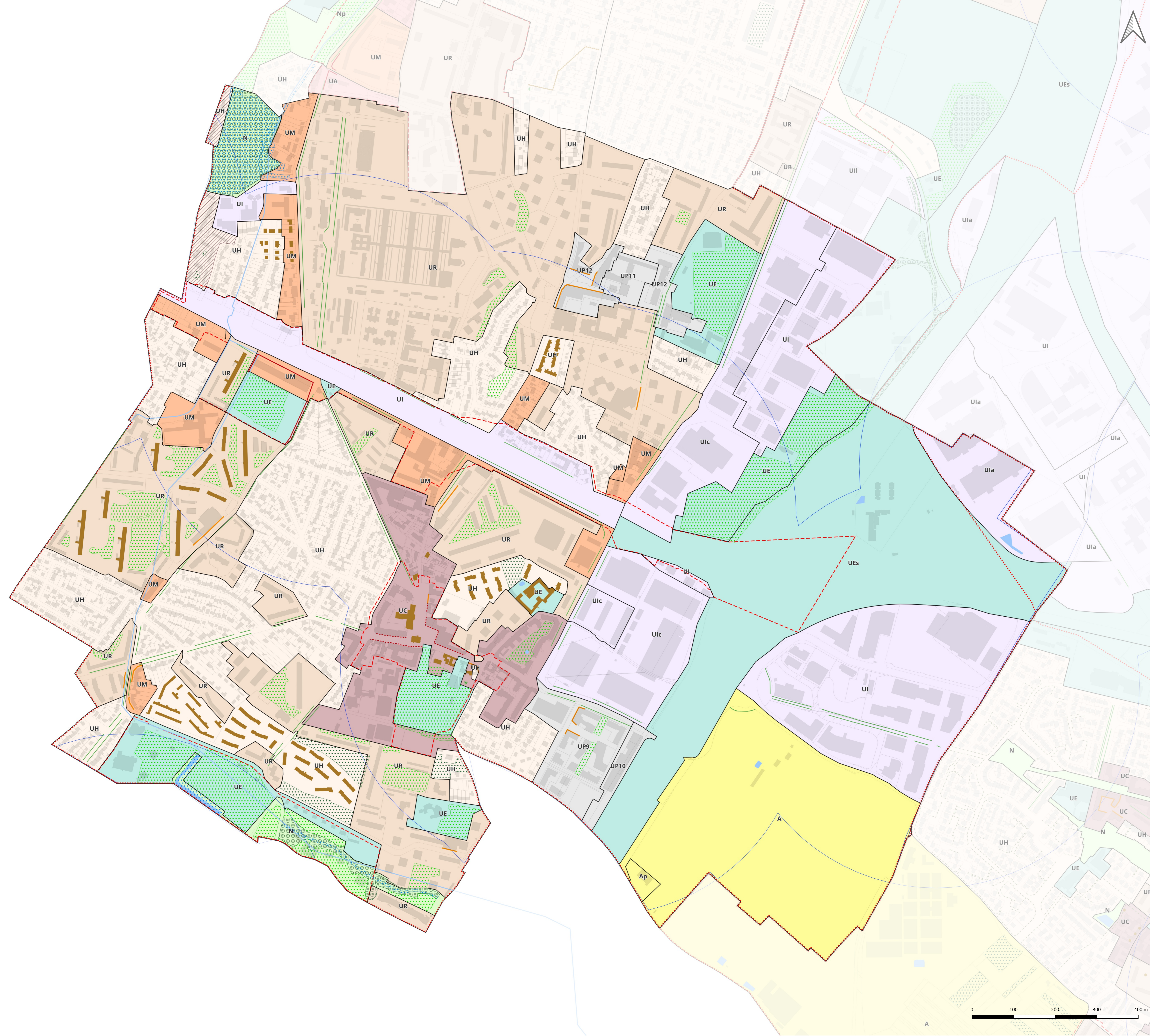
DOSSIER APPROBATION

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 / Uii / Uia : ACTIVITÉS
- UE / Uea / Ues / Ueh : ÉQUIPEMENTS
- 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 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
- Secteur de mixité fonctionnelle

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Arbre remarquable identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Bât patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Bât 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

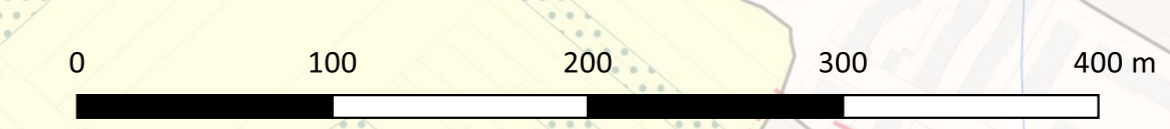
- Espace paysager d'usage collectif identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Espace vert paysager à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Espace vert à sanctuariser au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Pelouse de la zone aéroportuaire identifiée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



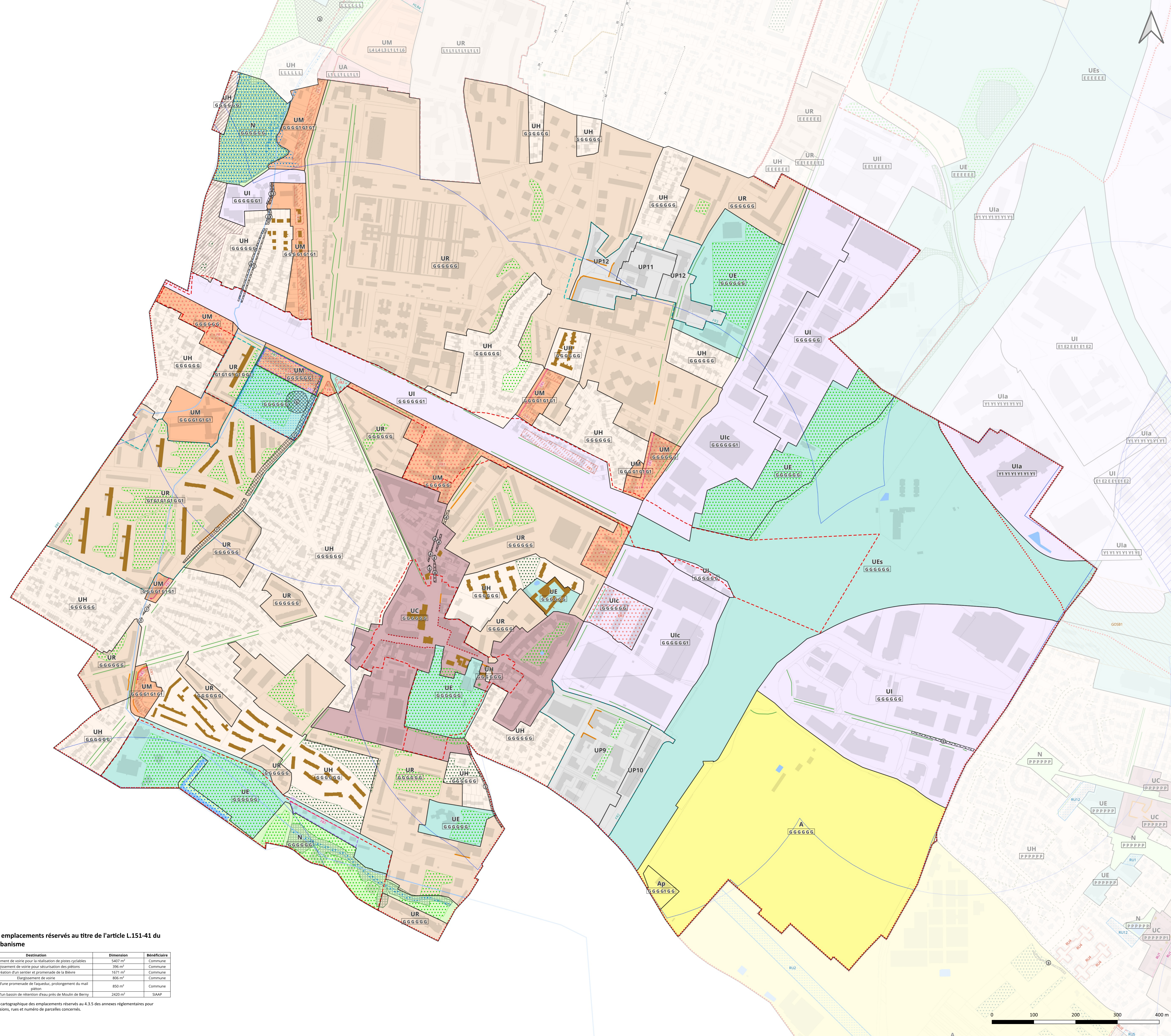
5.1 Plans de zonage

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, UR, UI, UE, UM, UA, N, AP

Indice : A, B, E, G, G

Lettre se rapportant à la règle d'implantation des constructions par rapport à l'alignement : A, B, E, G

Lettre se rapportant à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives : A, B, E, G

Lettre se rapportant à la règle d'implantation entre constructions sur une même unité foncière : A, B, E, G

LECTURE DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES RENVOYANT AU RÉGLEMENT ÉCRIT

Exemple d'identifiant de renvoi au règlement pour la commune d'Alaincourt-Sarre

Secteur de règles spécifiques : alignement, hauteur, secteur de hauteur, secteur de plan masse, document graphique sectorisé, plan d'alignement

Cadastre

- Parcelles
- Bâtiments
- UR / UH / UC / UI / UIa - ACTIVITÉS
- UC - COEUR DE VILLE
- UA - GRANDS AXES
- UM / UMg - MIXTE
- UR - RESIDENTIEL COLLECTIF
- UH / UHh - HABITAT INDIVIDUEL
- UE / UEa / UEh / UEh - EQUIPEMENTS
- UP - PROJETS
- A / Ap - AGRICOLE
- N / Np / Np / Na - NATURELLE

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

- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- Emplacement réservé pour aménagement 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
- 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 aménagement 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'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

- 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

- Autre remarquable identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Bât patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Bât 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 palous ferroviaires 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
- Autre 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
- Dômes humides aériens issus des inventaires (INERIS, SAGE, Orge-Val-de-Saône, SMOBIS, SAGE)
- Clôture identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Libère de massif boisé de plus de 100 hectares

Commune concernée par le PAPAG	Date d'instauration du PAPAG	Limites de construction (en surface de plancher)
Accueil	Approbation du PLU	9 m ²
Rungis	Approbation du PLU	9 m ²
Valenton	Approbation du PLU	9 m ²
Althuis-Mons	Approbation du PLU	20 m ²
Viry-sur-Seine	Approbation du PLU	20 m ²
Paray-Vieille-Poste	Approbation du PLU	20 m ²
Villeneuve-le-Roi	Approbation du PLU	40 m ²
Viry-Châtillon	Approbation du PLU	15 m ²
Viry-sur-Seine	Approbation du PLU	100 m ²

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 réhabilitation de pistes cyclables	5407 m ²	Commune
2	Elargissement de voirie pour sécurisation des piétons	396 m ²	Commune
3	Création d'un sentier et promenade de la Bièvre	1671 m ²	Commune
4	Elargissement de voirie	800 m ²	Commune
5	Création d'une promenade de l'aqueduc, prolongement du mail piéton	850 m ²	Commune
6	Création d'un bassin de rétention d'eau près de Moulin de Berry	2420 m ²	SAIAP





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.

5.2 Plans de mixité fonctionnelle et sociale

DOSSIER APPROBATION

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

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

