

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Pensons l'avenir  
du territoire



PLUi:  
MODE D'EMPLOI

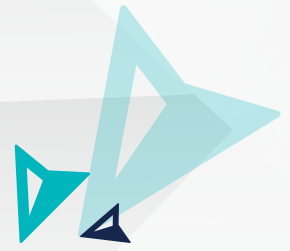


Vallée Sud

Grand Paris

[valleesud.fr](http://valleesud.fr)

## Sommaire



<b>QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ?</b>	<b>3</b>
↳ Du Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)	3
↳ Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : un document de référence pour l'aménagement et l'occupation des sols de mon territoire	3
↳ Où trouver le PLUi ?	3
<b>DE QUOI EST COMPOSÉ LE NOUVEAU PLUI ?</b>	<b>4</b>
<b>COMMENT TROUVER LES RÈGLES QUI SE RAPPORTENT À MA PARCELLE ?</b>	<b>5</b>
↳ Etape 1 : J'identifie ma parcelle sur la carte de zonage de ma commune	5
↳ Etape 2 : Je consulte le règlement écrit	6
↳ Etape 3 : Je consulte les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (Environnement et Mobilités)	6
↳ Etape 4 : J'identifie également ma parcelle sur le plan des indices	8
↳ Etape 5 : Je lis, dans le règlement écrit, la signification des indices inscrits sur le plan des indices	9
↳ Etape 6 : Je vérifie si ma parcelle est concernée par d'autres règles ou protections	11



## Qu'est-ce que

## le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ?

### DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) AU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Depuis le 1er janvier 2016, la compétence en matière de Plan local d'urbanisme a été transférée à Vallée Sud – Grand Paris. C'est pourquoi, le Plan Local d'Urbanisme, auparavant élaboré à l'échelle communale, devient le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, élaboré à l'échelle des 11 communes de Vallée Sud – Grand Paris.

#### Concrètement, qu'est-ce que cela change pour moi ?

Le PLUi remplace le PLU communal, ce qui peut entraîner une évolution de certaines règles. Pour autant, **la procédure de dépôt d'un permis de construire reste la même**. Le ou la Maire conserve la compétence pour accorder ou non un permis de construire à partir des règles édictées dans le PLUi.



### LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) : UN DOCUMENT DE RÉFÉRENCE POUR L'AMÉNAGEMENT ET L'OCCUPATION DES SOLS DE MON TERRITOIRE



**Un document stratégique** qui traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire de Vallée Sud – Grand Paris pour les 10 à 15 prochaines années.



**Un outil réglementaire** pour les 11 communes du territoire qui remplace les Plans Locaux d'Urbanisme actuels. Ce document vise à réglementer l'occupation des sols et les constructions de chaque parcelle. Il s'agit des règles applicables aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables...)



**Le PLUi** garantit la **cohérence et la complémentarité** du développement du territoire, tout **en conservant l'identité et les particularités** des communes qui le composent.

### OÙ TROUVER LE PLUi ?

Pour consulter le PLUi et l'intégralité des pièces qui le compose :

- ◀ **Le site internet de Vallée Sud Grand Paris :**  
[valleesud.fr/vos-services/urbanisme/le-plui](http://valleesud.fr/vos-services/urbanisme/le-plui)
- ◀ **Le siège administratif de l'intercommunalité**  
28 rue de la Redoute  
92260 Fontenay-aux-Roses
- ◀ **Les services urbanisme des communes du territoire**

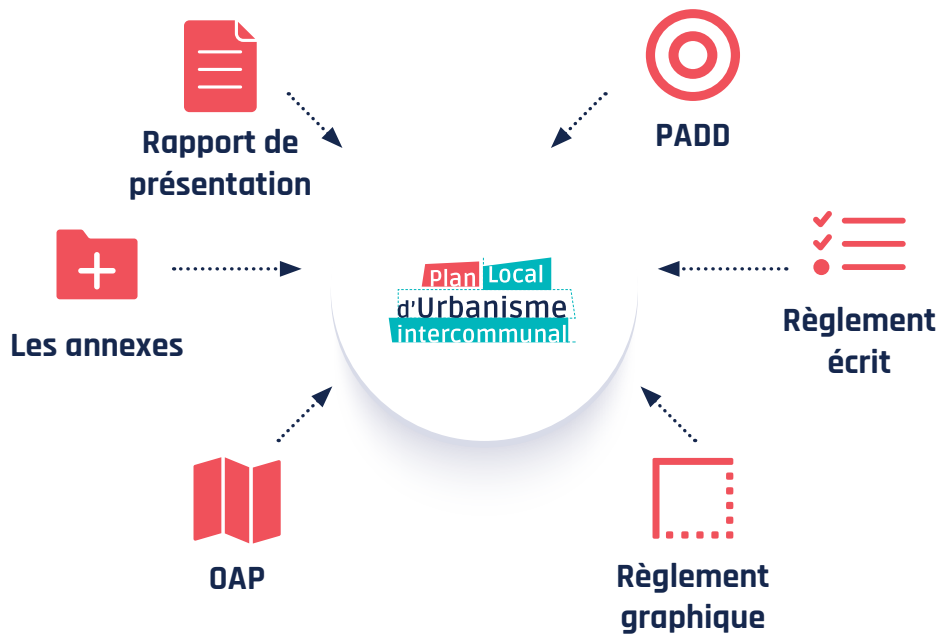


### Qui contacter en cas de question ?

Les services urbanisme des villes restent vos interlocuteurs privilégiés pour toute demande concernant les autorisations d'urbanisme

## De quoi est composé le nouveau PLUi ?

Le PLUi se compose de différentes pièces. Chacune représente un maillon qui permet de construire un projet cohérent et adapté au territoire et à ses habitants.



### LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il permet de comprendre l'ensemble de la démarche de construction du projet en :

- ◀ présentant le diagnostic du Territoire et l'état initial de l'environnement,
- ◀ expliquant les choix retenus pour établir le projet et fixer les différentes règles,
- ◀ évaluant l'impact potentiel de ces choix sur l'environnement et les mesures associées pour réduire, compenser, éviter ces impacts.

### LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Pièce maîtresse du PLUi, il formalise de manière simple et lisible **les grandes orientations d'aménagement et de développement** de Vallée Sud - Grand Paris **pour les 10 à 15 prochaines années**. En somme, il constitue **une vision** pour notre Territoire.

### LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit **décline de façon concrète les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**. Il précise, à travers une série d'articles, les **règles d'aménagement et de constructibilité** applicables sur chaque zone afin d'organiser et d'encadrer le développement de Vallée Sud-Grand Paris.

#### + les annexes du règlement écrit,

qui comprennent notamment les fiches relatives aux arbres remarquables et aux éléments patrimoniaux protégés

### LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique est constitué de différentes pièces, dont le plan de zonage qui divise le Territoire **en zones** dans lesquelles **l'occupation des sols est soumise à des règles précises**, listées dans le règlement écrit du PLUi. Pour chaque commune, le règlement graphique est décliné en 4 plans distincts, afin de permettre la lecture de l'ensemble des dispositions.

### LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Elles permettent de préciser les grandes lignes de l'aménagement futur ou de la préservation de certains secteurs, ou de décliner des principes spécifiques à certaines thématiques sur l'ensemble du territoire de Vallée Sud - Grand Paris. De fait, **elles constituent l'un des instruments réglementaires de la mise en œuvre du projet territorial**.

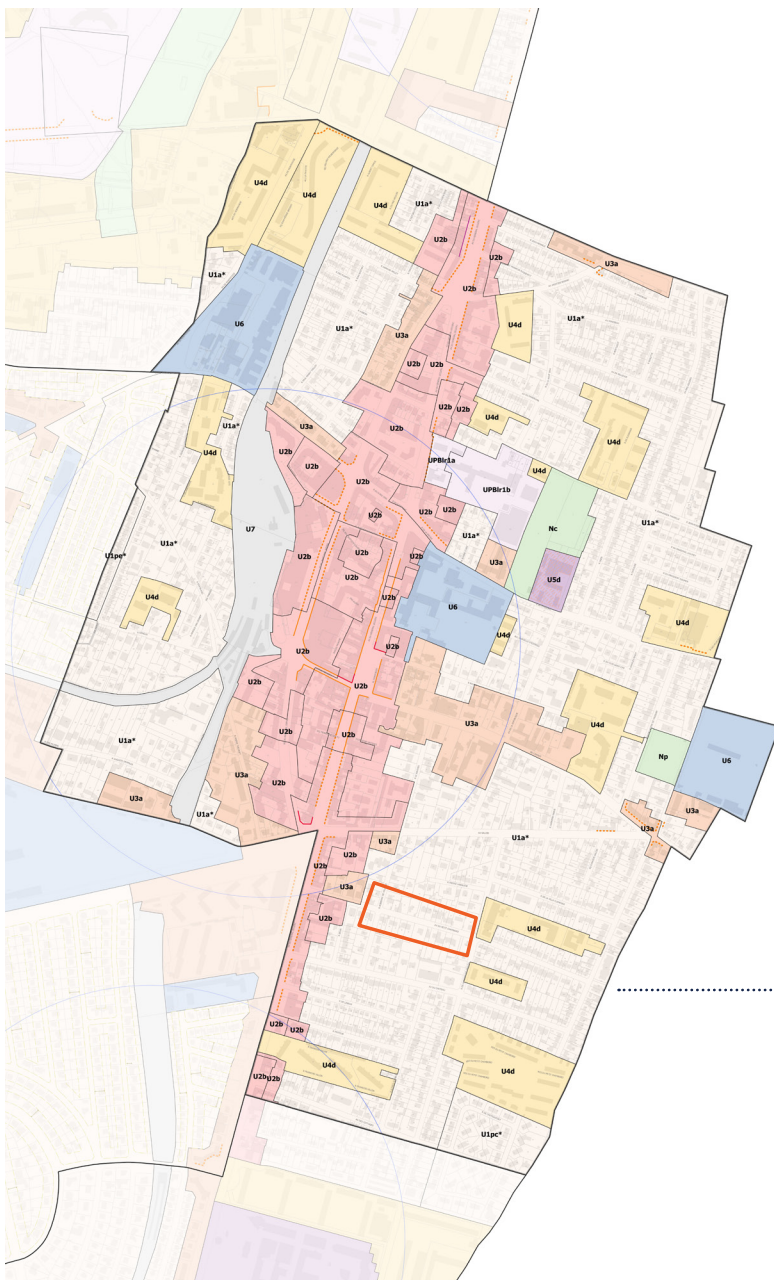
### LES ANNEXES

+ **les annexes du PLUi**, regroupent les documents connexes au PLUi, tels que les servitudes d'utilité publique qui s'appliquent également sur le territoire.

# Comment trouver les règles qui se rapportent à ma parcelle ?

## Étape 1 J'IDENTIFIE MA PARCELLE SUR LA CARTE DE ZONAGE DE MA COMMUNE

Je peux retrouver le numéro des plans qui concernent ma commune dans le sommaire des plans graphiques.



### PAR EXEMPLE

Ma parcelle se trouve à Bourg-la-Reine. Je consulte le sommaire qui m'indique que le plan de zonage de la commune est le numéro 6.4 Plan de zonage Bourg-la-Reine. Ensuite je repère ma parcelle et identifie la zone associée grâce à la légende, ici U1a\*.



CONTEXTE	
	Limite de zone
	Bâti
	Limite parcellaire
ZONAGE	
	U1 : Zone pavillonnaire
	U2 : Centralité
	U3 : Tissu urbain mixte
	U4 : Grande résidence
	U5 : Activité économique
	U6 : Équipement
	UP : Secteur de projet
	U7 : Emprise ferroviaire
	N : Zone naturelle
MIXITÉ FONCTIONNELLE A PROTÉGER OU A DÉVELOPPER	
	Linéaire RDC Commercial et artisanal renforcé
	Linéaire RDC Actif
	Linéaire RDC Restauration

U1 : Zone pavillonnaire

## Étape 2 JE CONSULTE LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit édicte **les règles de construction par zone**. La structure du règlement vise à **présenter les dispositions générales s'appliquant sur l'ensemble du territoire**, tout en permettant une finesse réglementaire à même de **conserver les spécificités de chaque commune**.



## Étape 3 JE CONSULTE LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES (ENVIRONNEMENT ET MOBILITÉS)

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation déclinent des **recommandations et prescriptions** s'appliquant sur l'ensemble du territoire. **Toutes les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces OAP thématiques.**



**FOCUS SUR LES ZONES URBAINES**

Le règlement définit différentes zones urbaines :

**5 zones urbaines générales**

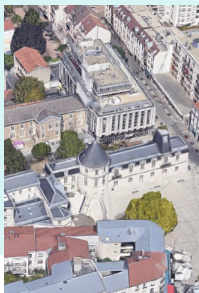
◀ Pavillonnaire U1



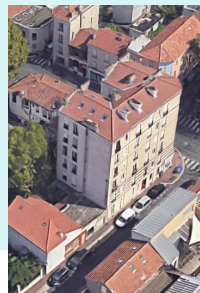
◀ Pavillonnaire patrimoniale U1p



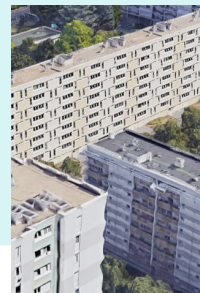
◀ Centralités U2



◀ Mixtes U3

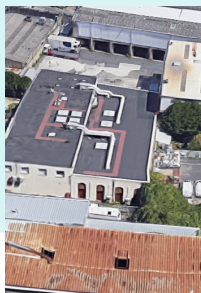


◀ Grandes résidences U4



**3 zones urbaines fonctionnelles avec des vocations spécifiques**

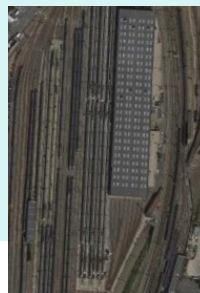
◀ Activités économiques U5



◀ Equipements U6

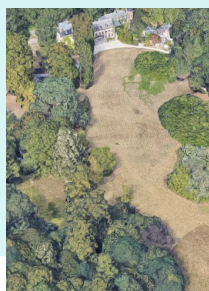


◀ Infrastructures de transport U7



**1 zone naturelle N**

qui comprend l'emprise spécifique de la coulée verte (Ncv), les secteurs de parcs et de loisirs (Np), les zones humides (Nzh) et les cimetières (Nc)



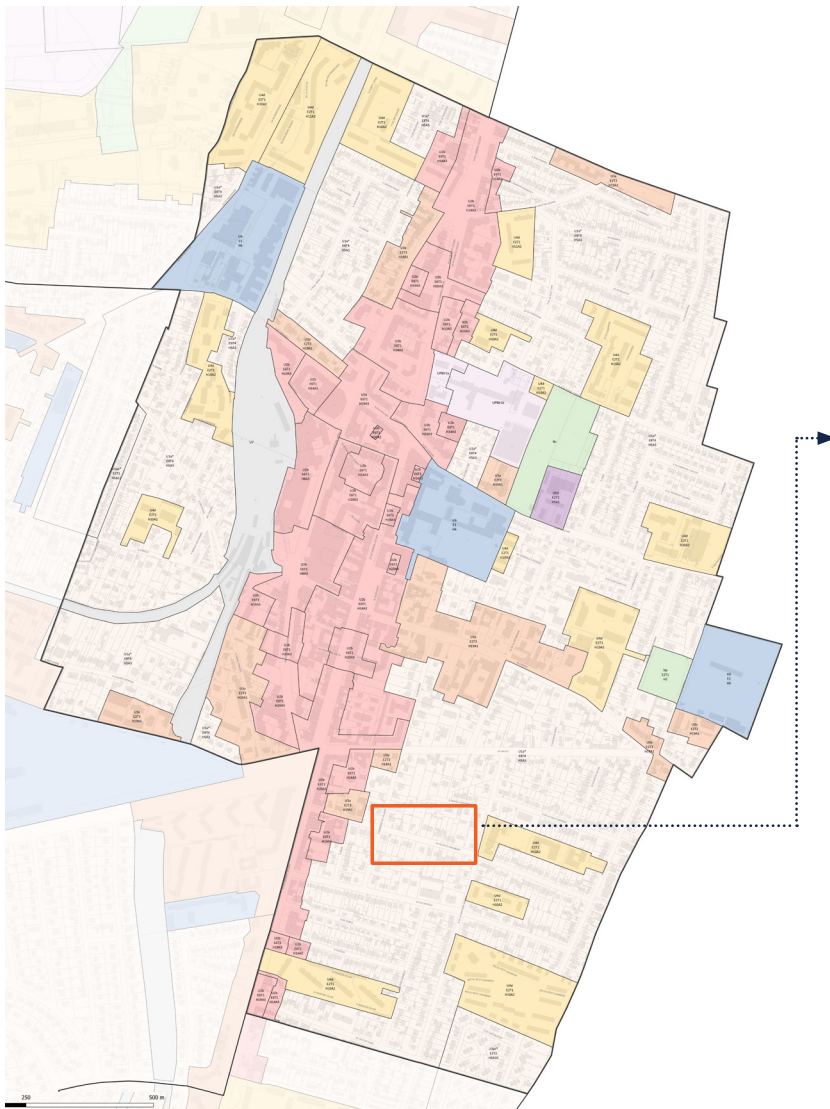
**41 zones de projet (zones UP)**





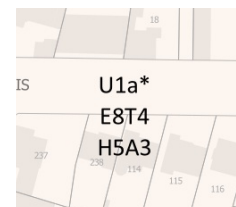
## Étape 4 J'IDENTIFIE ÉGALEMENT MA PARCELLE SUR LE PLAN DES INDICES

Je consulte également le plan des indices pour identifier une parcelle.



### PAR EXEMPLE

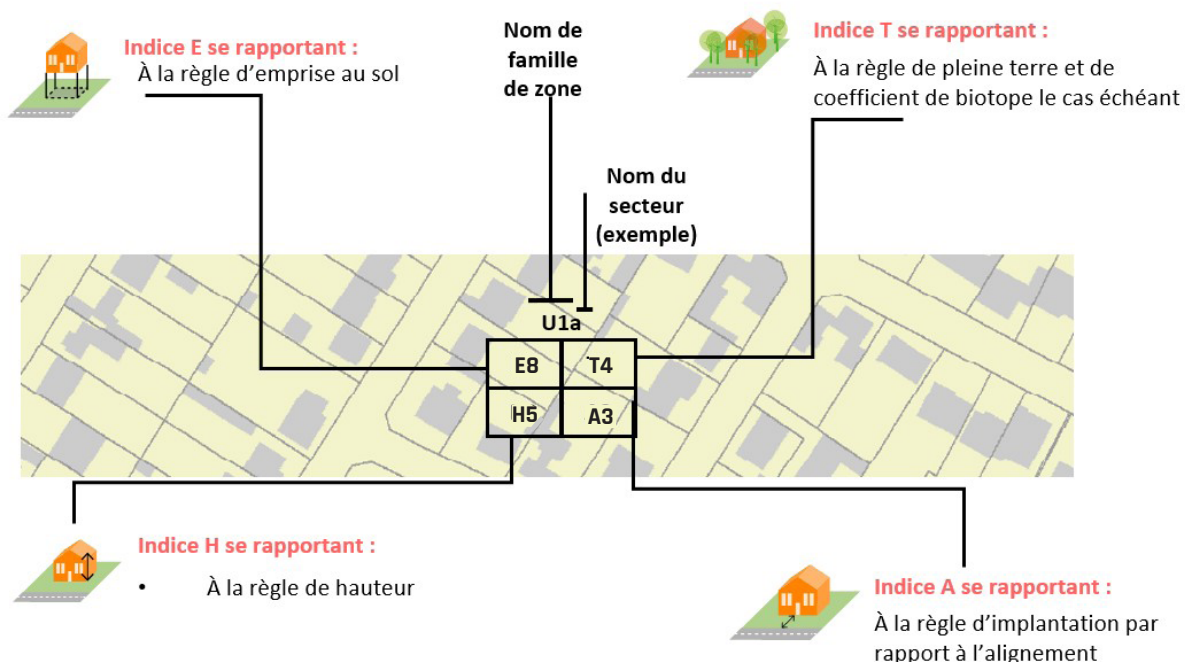
Pour identifier une parcelle qui se trouve à Bourg-la-Reine, je regarde le plan 6.4a Plan des indices de Bourg-la-Reine afin de trouver les indices correspondant à ma parcelle. Ma parcelle se trouve dans la zone : **U1a\* E8T4 H5A3**



Étape 5

## JE LIS, DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT, LA SIGNIFICATION DES INDICES INSCRITS SUR LE PLAN DES INDICES

J'identifie les numéros d'indice pour savoir à quelle règle me référer dans les tableaux des indices.



### H = INDICE RELATIF AUX RÈGLES DE HAUTEUR

**PAR EXEMPLE**

Pour ma parcelle identifiée par l'indice H5 à Bourg-la-Reine, je regarde dans le tableau des indices :

<b>H5</b>	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 11 mètres au faitage</li> <li>• 8 mètres à l'égout du toit</li> <li>• 10m à l'acrotère</li> </ul>	En cas de toiture terrasse, le dernier niveau devra être en attique avec une emprise maximum de 75 %, par rapport au niveau inférieur
-----------	---	---

### A = INDICE RELATIF AUX RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT (C'EST-À-DIRE LA DISTANCE DE REcul PAR RAPPORT À LA VOIE OU L'EMPRISE PUBLIQUE)

**PAR EXEMPLE**

Pour ma parcelle identifiée par l'indice A3 à Bourg-la-Reine, je regarde dans le tableau des indices :

<b>A3</b>	Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de <b>4 mètres</b> de l'alignement actuel ou futur de la voie.	Le long de l'avenue Aristide Briand à Bagneux, de l'extrémité nord de la commune jusqu'à la rue des Blains, les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de <b>25,70 mètres de l'axe de la voie.</b>
-----------	---	--

**E = INDICE RELATIF À L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****PAR  
EXEMPLE**

Pour ma parcelle identifiée par l'indice E8 à Bourg-la-Reine, je regarde dans le tableau des indices :

<b>E8</b>	<p>L'emprise au sol des constructions est calculée par cumul des tranches suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40% de la superficie du terrain jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• 30% de la superficie du terrain de 500 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• 20% de la superficie du terrain au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de terrain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder <b>200 m<sup>2</sup></b> d'emprise au sol.</li> </ul>
-----------	---	---

**T = INDICE RELATIF À LA PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE LE CAS ÉCHÉANT****PAR  
EXEMPLE**

Pour ma parcelle identifiée par l'indice T4 à Bourg-la-Reine, je regarde dans le tableau des indices :

<b>T4</b>	<p>Jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>45%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</li> </ul> <p>De 500 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>50%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</li> </ul> <p>Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>60%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</li> </ul>
-----------	--





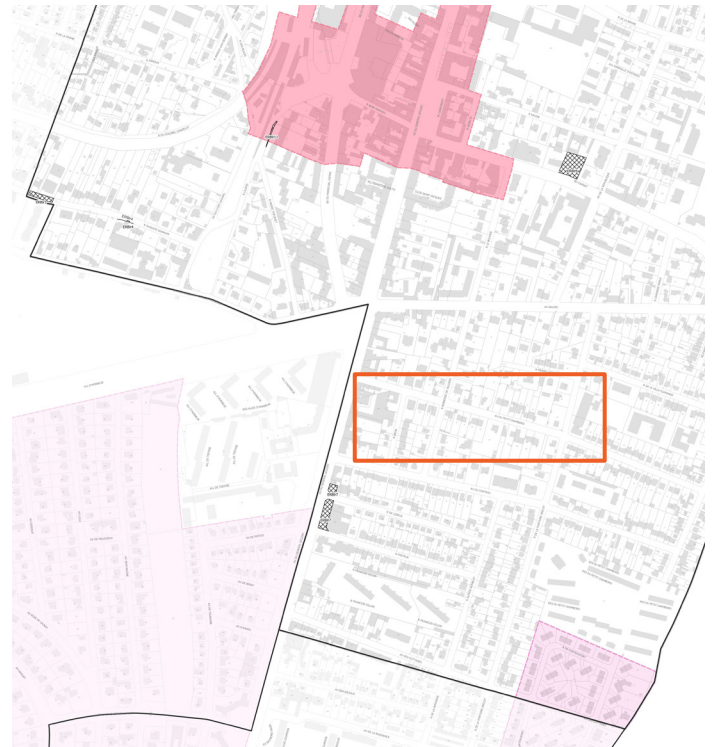
## Étape 6 JE VÉRIFIE SI MA PARCELLE EST CONCERNÉE PAR D'AUTRES RÈGLES OU PROTECTIONS

Je consulte les autres plans du règlement graphique de ma commune pour savoir si ma parcelle se situe :

↳ Dans un secteur patrimonial ou un secteur faisant l'objet d'une protection environnementale, grâce au plan du patrimoine bâti et environnemental de ma commune (6.4.b)

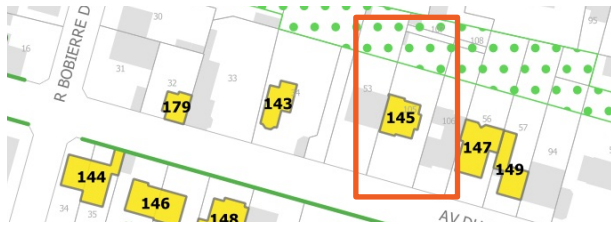


↳ Dans un secteur de projet, grâce au Plan des secteurs de projets et des emplacements réservés de ma commune (6.4.c)



### PAR EXEMPLE

Je consulte celui de Bourg-la-Reine, avenue du Petit Chambord.



Ma parcelle est donc concernée à la fois par :

PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI, URBAIN ET PAYSAGER	
<b>Monument historique</b>	□ Monument historique
<b>Protection des ensembles urbains</b>	□ Ensemble bâti remarquable protégé (au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme) --- Séquence urbaine remarquable protégée (au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
<b>Niveau de protection du patrimoine bâti</b>	□ Niveau 1 (Protection stricte) (au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme) □ Niveau 2 (Protection forte) (au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme) □ Niveau 3 (Repérage) (au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
<b>Protection du paysage</b>	◁ Percée visuelle (au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
<b>PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL</b>	□ Espace paysager protégé (au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme) □ Espace paysager protégé des grandes résidences (au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme) • Arbre remarquable (au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme) • Arbre remarquable (au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme) — Alignements d'arbres (au titre de l'article L350-3 du Code de l'Environnement)

Je consulte le règlement écrit, chapitre «4. Dispositions graphiques» pour connaître les règles et protections associées aux différents symboles ou hachures. Pour les protections du patrimoine bâti et arboré, je me réfère à la fiche associée au numéro, en annexes du règlement.

### PAR EXEMPLE

Ma parcelle n'est concernée par aucune disposition de ce plan.



Je consulte enfin les autres plans à l'échelle de Vallée Sud - Grand Paris

- ↳ Plan des périmètres de mixité sociale
- ↳ Plan du risque retrait-gonflement des argiles



**Vallée Sud**  
Grand Paris

[valleesud.fr](http://valleesud.fr)