

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

**MODIFICATION DU PLU  
DE  
MONTRY**

ENQUÊTE PUBLIQUE

**3**

**Règlement de la nouvelle zone IAUb**



**Yves DURIS—MAUGER  
Christophe LUQUET**  
9 D.Rue Léon Leroyer  
— 77334 MEAUX CEDEX —  
E-MAIL : [rmeaux@ydm-geometre-expert.fr](mailto:rmeaux@ydm-geometre-expert.fr)  
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22  
Fax. 01.60.25.50.41  
Bureau Secondaire  
12, Rue du Maréchal Joffre  
— 77410 CLAYE SOUILLY —

N° de dossier : 17 089



**TITRE III**  
**CHAPITRE I**

**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAUb**

**CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone est susceptible de recevoir des constructions liées à : de l'habitat, de l'activité commerciale, et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Pour favoriser la cohérence architecturale, l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles édictées par le PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

Les projets dans ce secteur doivent également respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie pour ce secteur.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

**ARTICLE IAUb.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'hôtellerie,
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Toute construction est interdite à moins de 10m du lit d'un cours d'eau.
- Tous travaux, imperméabilisation, affouillement ou exhaussements de sol sont interdits à moins de 5m du lit d'un cours d'eau.

**ARTICLE IAUb.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé sous condition d'une bonne intégration paysagère, et de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Pour les opérations groupées dans les secteurs présumés humides, elles sont soumises à la condition de vérifier le caractère humide de la zone et le cas échéant de limiter l'impact sur l'environnement (réduction de l'emprise au sol, augmentation des espaces de pleine terre, perméabilité du stationnement extérieur, plantations adaptées au milieu humide...).



## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE IAUb.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Le schéma d'aménagement de la zone devra prévoir le raccordement par une voie carrossable sur la zone IAUA et la route départementale 934.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de manœuvre de retournement doit avoir au minimum 150 m<sup>2</sup> libre de tout stationnement.

### **ARTICLE IAUb.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

#### **Assainissement**

##### **- Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

##### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans l'exutoire.

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

#### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée. De même, sur le domaine public les nouveaux réseaux seront enterrés

## **ARTICLE IAub.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE IAub.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, la distance minimale de 6 mètres ne sera imposée que pour la voie de desserte automobile. Pour la deuxième voie, il ne sera imposé qu'un retrait minimum de 2.50 mètres.

L'implantation des constructions par rapport à une voie de desserte privée ou d'une cour commune se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, et les annexes à une construction, la construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait libre.

## **ARTICLE IAub.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être en retrait ou sur les limites séparatives latérales. Pour les constructions nouvelles, en cas de retrait la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2,5 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées doivent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives de propriété et avec une distance minimale de retrait de 1 mètre.

Les constructions ne pourront pas s'implanter à une distance inférieure à 4m par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, pour favoriser la biodiversité dans les fonds de jardins. Les annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité de moins de 10 mètres carrés ne sont pas concernées.

Le bassin des piscines doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait libre.

### **ARTICLE IAUb.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

### **ARTICLE IAUb.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

### **ARTICLE IAUb.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres. La hauteur à l'égout du toit des constructions principales doit être au moins égale à 3 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées, ne doit pas excéder 5 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + combles aménagés ou aménageables.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE IAub.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- Les constructions d'architecture contemporaine, les constructions comprenant des installations nécessaires à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.
- Par ailleurs, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.
- Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable pourra néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 35 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit.

Les châssis de toit doivent être encastrés, à dominante verticale.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Pour les vérandas, les matériaux seront : bardeau bitumineux, aluminium, zinc, tuile, élément verrier ou matériaux ayant l'aspect de la tuile.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite de ton vieilli. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente, en cas de réhabilitation sans changement de destination ou pour l'harmonie d'une extension modérée avec la partie existante.

Pour les annexes isolées il n'est pas fixé de règle de matériaux.

### **Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée, et le bois est autorisé (de préférence mais non obligatoire, favoriser l'usage de bois certifié écologique).

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

L'utilisation de matériaux nus, type brique flammée, brique creuse, (la brique rouge est tolérée) et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Les volets roulants sont admis si le boîtier n'est pas en saillie sur la façade ou le pignon.

*De manière générale sont interdits* : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région Ile de France, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...);
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

### **En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :**

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
  - ⇒ d'éléments disposés sur un soubassement maçonné ;
  - ⇒ d'une haie d'essences locales variées doublée ou non d'un grillage à maille large (par exemple grillage noué ou grillage à mouton, de préférence de maille 15cm x 15cm) pour le libre passage de la petite faune.
- Pour les murs et soubassements, il est préférable de laisser une ou des ouvertures d'une largeur de 15\*15cm minimum pour le passage de la petite faune.

De manière générale, les clôtures à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

**En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées** d'une haie d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage à maille large (par exemple grillage noué ou grillage à mouton, de préférence de maille 15cm x 15cm) pour le libre-passage de la petite faune.

### **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur

## **ARTICLE IAub.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé des emplacements banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif, pour le stationnement des visiteurs notamment.

Les aires de stationnement extérieures devront être perméables, au moins pour 30% de la surface occupée. Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimales de 5 mètres.

### **2 - Nombre d'emplacements**

#### **Normes minimales de stationnement :**

##### **Habitat conventionné :**

Selon les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

##### **Habitat non conventionné :**

Deux places par logement non couvertes pour une surface de plancher jusqu'à 120m<sup>2</sup>, et un place supplémentaire au-delà de 120 m<sup>2</sup>.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 40% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

##### **Résidences pour personnes âgées et foyers d'accueil médicalisés :**

Il doit être créé une place de stationnement pour trois chambres.

##### **Constructions à usage commercial :**

Pour une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

### **Stationnement des cycles :**

Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) devra être prévu.

Cet espace réservé au stationnement sécurisé des vélos possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage de commerce : un local d'au moins 3m<sup>2</sup> à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher puis 0,75m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> est demandé.

Pour les équipements publics : une superficie de 0.75 m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de la surface de plancher est à prévoir.

### **ARTICLE IAub.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Obligation de planter :** Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains. Les espaces de pleine terre devront représenter 50% de la superficie de la propriété.

Un arbre de haute tige doit obligatoirement être planté pour 200m<sup>2</sup> de surface libre de construction, mais sont interdits à moins de deux mètres des limites de propriété. Une distance de 50 centimètres doit être respectée au regard des limites de propriété pour les plantations d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

#### **Choix des essences végétales :**

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences plantées seront locales, et privilégierons les espèces recensées en annexe V.

Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...).

Les essences suivantes sont proscrites : les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, ainsi que les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées en annexe VI.

Dans le cas d'un projet où le caractère humide de la zone aurait été démontré, la végétation plantée devra correspondre aux essences qui sont adaptées à un sol humide (arbres et arbustes) et répertoriées dans la liste des espèces végétales préconisées dans le cas d'un milieu humide par l'annexe V (colonne humidité du sol).

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

**SECTION III - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE  
ÉNERGÉTIQUES, ENVIRONNEMENTALES, D'INFRASTRUCTURES ET  
RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**ARTICLE IAub.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet

**ARTICLE IAub 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des oiseaux, des espèces thermophiles<sup>1</sup> seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

**ARTICLE IAub - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communications électroniques à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

---

<sup>1</sup> Reptiles, amphibiens, chiroptères, certains insectes et arachnides qui contribuent à la régulation des insectes