

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE  
AGGLOMERATION DE MEAUX  
COMMUNE DE  
**CREGY LES MEAUX**  
**77124**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**  
**« ZAC DE LA**  
**RESIDENCE DU CANAL »**  
**REGLEMENT DU PAZ**  
**DOSSIER DE REALISATION**

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A LA  
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
EN DATE DU 13 SEP. 1995

Marc HENRY ARCHITECTE ADRES CREGY-LES-MEAUX LE 13 SEP. 1995  
26 rue BOUSSINGAULT

75013 PARIS  
Téléphone 45 80 11 93 / 45 65 95 45  
Télécopie 45 80 91 62

LE MAIRE

AMENAGEUR

**A.J. PROMOTION**

27 Quai de la Grande Ile  
77100 MEAUX

Téléphone : 60 23 28 28  
Télécopie : 60 23 14 28

Exécutoire après réception  
en sous-préfecture le : 22/09/95  
et publication ou notification  
le : 26/09/95

Le Maire

POUR LE MAIRE EMPÊCHÉ : L'ADJOINT



MARS 1995

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE  
AGGLOMERATION DE MEAUX  
COMMUNE DE  
**CREGY LES MEAUX**  
**77124**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**  
**« ZAC DE LA**  
**RESIDENCE DU CANAL »**

**DOSSIER DE REALISATION**

**B2**

**REGLEMENT DU PAZ**

Marc HENRY ARCHITECTE DPLG  
26 rue BOUSSINGAULT  
75013 PARIS  
Téléphone 45 80 11 93 / 45 65 95 45  
Télécopie 45 80 91 62

MARS 1995

## **REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZAC**

### **ARTICLE 1 :**

*Le règlement s'applique au territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone, établi pour la Zone d'Aménagement concerté de la Résidence du Canal.*

### **ARTICLE 2 : OBJET ET PORTEE DU REGLEMENT**

*Le règlement fixe, de façon complémentaire au document graphique, les règles de construction applicables au titre du Plan d'Aménagement de Zone. Les dispositions du Plan d'Aménagement de Zone se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de la Commune ; elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé et de droit public sans préjudice des législations et des réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables notamment :*

- L'Article L 130- 1 (espaces boisés classés ) du Code de l'Urbanisme*
- Les Articles L 111.9 L 111.10 , L 421, R 111.3, R 111.4, R 111.3.2, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21, du Code de l'Urbanisme.*
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du P.A.Z.*

### **ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES**

*En application des Articles R 311.10.3 et L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan d'Aménagement de la Zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.*

*Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable au secteur, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet ensemble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.*

### **\* NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 4 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

*Les logements dans le cadre d'opération groupée ou de lotissements.*

*Les équipements collectifs.*

*Les aires de stationnement couvertes ou non.*

*Les ouvrages techniques liés au fonctionnement de la zone (poste de transformation).*

*Les annexes directement liées aux constructions autorisées (garages, abris de jardin, celliers).*

*Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations admises.*

*Les clôtures.*



## **ARTICLE 12 : EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 65% de la superficie de la propriété.*

*Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.*

## **ARTICLE 13 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder : 18 m au faitage par rapport au terrain naturel mesuré sur la ligne médiane de chaque construction.*

*Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent Article, les équipements d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

## **ARTICLE 14 : ASPECT EXTERIEUR**

*L'implantation et l'architecture des bâtiments et ouvrages à édifier doivent assurer une bonne intégration des constructions dans l'ensemble de la zone, et participer à la qualité de celle-ci.*

*Les différentes parties des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de traitement. Les formes et les couleurs agressives sont à éviter.*

*Toitures : Les toitures seront :*

*- soit à 1 ou 2 pentes, comprises entre 35° et 50°*

*- soit du type à la MANSART en zinc ou ardoise.*

*Les jeux de toitures ou verrières devront être justifiés par une qualité architecturale soignée.*

*Les lucarnes seront traitées en harmonie avec la toiture principale.*

*Les toitures-terrasses sont admises, si elles sont accessibles, plantées ou traitées en éléments ponctuels et prévues dans un projet d'ensemble qui aura fait l'objet d'une étude particulière.*

*Le choix des matériaux doit porter sur le zinc, l'ardoise ou la tuile vieillie.*

*Façades : le choix des matériaux portera sur l'enduit taloché ou gratté, la brique ou la pierre de parement. Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents.*

*Les imitations de matériaux sont exclues.*

*Clôtures et portails : les clôtures sur voie ou sur espace public seront constituées, soit par un mur plein, soit par une grille simple, posée sur un soubassement et doublée d'une haie, soit par une clôture en bois ajouré posée sur un soubassement. Les murs ou soubassements seront en pierre ou en brique. Les portails seront d'un modèle simple.*

*La hauteur des clôtures et portails est limitée à 1,80 m.*

## **ARTICLE 15 : STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.*

*Habitation collective : il sera créé 1 place de stationnement par logement.*

*Dans le cas de réhabilitation ou d'amélioration de l'habitat existant, les présentes règles de stationnement ne s'appliquent pas s'il n'y a pas de création de S.H.O.N.*

*Dans le cas particulier d'immeubles de types résidences universitaires ou assimilées, il sera créé une place de stationnement pour deux chambres.*

**ARTICLE 16 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*L'aménagement des terrains doit participer à la qualité paysagère de l'ensemble de la Zone. Tous les espaces libres non bâtis devront être plantés.*

*Une unité de composition sera recherchée en évitant le morcellement et l'échantillonnage des espaces.*

*Les aires de stationnement de surface devront être plantées. Les aires techniques seront masquées par des plantations.*

**\* POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 17 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

*La surface de plancher développée hors oeuvre nette, maximum, est définie pour chacun des lots suivants :*

*Lot A : comprenant les parcelles 2, 3, 5*

*209 et 210 (ex. 207)*

*SHON maximum = 1600 m<sup>2</sup> pour des constructions nouvelles  
1200 m<sup>2</sup> pour l'immeuble existant.*

*Lot B : comprenant la parcelle AE 211 pour SHON maximum 9500 m<sup>2</sup>*

*comprenant la parcelle AE 212 pour SHON maximum 600 m<sup>2</sup>*

*Lot C : comprenant la parcelle 163*

*SHON maximum = 3000 m<sup>2</sup>*

**ARTICLE 18 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Sans objet.*

## **ARTICLE 5 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

*Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'Article 4 sont interdites.*

### **\* CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 6 : ACCES ET VOIRIES**

*Les constructions doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

## **ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### *1 - Alimentation en eau potable*

*Toute construction ou installation doit être obligatoirement branchée sur un réseau public de distribution.*

### *2 - Assainissement*

*a) 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.*

*b) Eau pluviale : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Article 640 et 641 du Code Civil).*

*Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet.*

### *3 - Electricité, Téléphone*

*Les réseaux seront enterrés.*

## **ARTICLE 8 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Néant.*

## **ARTICLE 9 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Il n'est pas fixé de règle.*

## **ARTICLE 10 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les constructions peuvent s'implanter soit en retrait soit sur une ou deux limites séparatives.*

*Les constructions en retrait doivent observer une marge de reculement d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives.*

## **ARTICLE 11 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Pour les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire, il n'est pas fixé de règle pour leur implantation.*