

LE 19 2 98



CREGY LES MEAUX 77124

QUARTIER DE LA PORTE ROUGE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

M O D I F I C A T I F

REGLEMENT DU P.A.Z.

B/2

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 FEVRIER 1998



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R 311.10.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone, établi pour la Zone d'Aménagement Concerté de la PORTE ROUGE, créée sur le territoire de la commune de CREGY LES MEAUX par délibération du Conseil Municipal, en application des articles L 123.6 et L 123.7, L 311.1 et suivants, R 311.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - OBJET ET PORTEE

Le règlement détermine les règles d'aménagement applicables au titre du Plan d'Aménagement de Zone, en complément du document graphique dont il est indissociable.

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 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 421.4, R 111.2, 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 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE

Le présent règlement prévoit que le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone est constitué de deux secteurs :

- . le secteur ZB, auquel s'appliquent les dispositions du titre II.
- . le secteur ZC, auquel s'appliquent les dispositions du titre III.

ARTICLE 4 - 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 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 existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable du secteur, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZB

CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR

Certains terrains sont situés dans le périmètre de protection autour du Centre d'Enfouissement Technique de Crégy-les-Meaux, qualifié de Projet d'Intérêt Général par arrêté préfectoral 09 DAIDD URB n° 10 du 10 novembre 2009. Les prescriptions contenues dans ce PIG sont directement opposables aux autorisations d'occupation du sol.

Ce secteur est affecté à la construction de maisons individuelles.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB 1 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES

- les logements individuels sous forme d'opération groupée ou de lotissement.
- les bâtiments mixtes (logement + activité), à condition que la partie réservée à cette activité ne dépasse pas 40 % de la surface hors œuvre nette de la construction.
- les équipements collectifs.
- les installations liées à l'activité du secteur (parc de stationnement, poste de transformation).
- les annexes directement liées aux constructions autorisées (garages, abris de jardins, celliers).

ARTICLE ZB 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article ZB 1 sont interdites.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB 3 – ACCES ET VOIRIE

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, et des véhicules de service.

- Les voies intérieures à créer non figurées au P.A.Z. seront librement ouvertes à la circulation publique. Elles devront être aménagées pour permettre aux véhicules de secours ou de services publics d'y avoir libre accès.

ARTICLE ZB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau

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

2- Assainissement

a) *Eaux usées* :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) *Eaux pluviales* :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 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.

ARTICLE ZB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE ZB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour chaque bâtiment la distance, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE ZB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être établies :

- soit sur une ou deux limites séparatives de propriété,
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites.

En cas de marge d'isolement des constructions, par rapport aux limites séparatives, celle-ci sera au moins égale à :

a) La hauteur de façade avec un minimum de 4 mètres, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairément des pièces d'habitation ou de travail.

b) 2,50 mètres si la façade est aveugle ou comporte des baies secondaires.

c) Dans le cas d'opération sous forme de permis groupé, cette distance pourra, dans tous les cas, être ramenée à 1,00 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes.

ARTICLE ZB 8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU UN MEME FOND

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitations est interdite sur une même parcelle individuelle.

ARTICLE ZB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% pour les logements à construire sous forme de permis groupé, et à 40% pour les lots à bâtir.

ARTICLE ZB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs de constructions ne pourront dépasser :

- . R+1+C dans les zones destinées à l'habitat individuel groupé,
- . R+C dans les zones destinées à l'habitat individuel isolé.

ARTICLE ZB 11 - ASPECT ARCHITECTURAL

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

1 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume, une unité de conception et une pente comprise entre 35 et 45 °.

L'éclairage éventuel des combles pourra se faire par des ouvertures dans la toiture dont les dimensions devront être aussi réduites que possible.

Les chiens assis sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles font office de balcon et sont accessibles.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Ces règles pourront ne pas être appliquées aux annexes.

2 - Parements extérieurs

Les volumes d'une même construction, doivent garder une unité d'aspect, hormis les garages et annexes, qui peuvent être d'un matériau de ravalement différent.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des paysages.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

3 - Clôtures

Les clôtures sur les voies devront être, si elles existent, soit :

. En maçonnerie pleine recouverte d'enduit, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,50 mètre.

. Elles peuvent être aussi constituées par des grilles, des grillages, des haies vives ou claires-voies, établies ou non sur un mur bahut.

ARTICLE ZB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation automobile et piétonne selon les normes figurant à l'annexe stationnement du présent règlement.

ARTICLE ZB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non réservées aux circulations ou aires de stationnement, seront obligatoirement traitées en jardins d'agrément.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'il constituent un prolongement naturel des espaces verts publics.

Sur chaque parcelle, les arbres existants devront être maintenus dans la mesure du possible.

Il devra être planté au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m².

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130. 1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher développée hors oeuvre nette totale ne pourra dépasser 17 000 m² sur l'ensemble du secteur.

ARTICLE ZB 15 - DEPASSEMENT DE LA SURFACE DE PLANCHER DEVELOPPEE HORS OEUVRE MAXIMALE

Le dépassement n'est pas autorisé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZC

CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR

Ce secteur est affecté à la construction de :

- logements
- commerces, artisanats et services de toute nature, hôtel

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZC 1 - TYPES D'OCCUPATION AUTORISES

- Les logements en opérations groupées : logements individuels isolés ou groupés, collectifs bas, maisons de ville,
- Les commerces, artisanats et services de toute nature,
- Les hôtels,
- Les bâtiments mixtes (logement + activité), à condition que la partie réservée à cette activité ne dépasse pas 40% de la surface hors oeuvre nette de la construction.
- Les équipements collectifs.
- Les installations liées à l'activité du secteur (parc de stationnement, poste de transformation).
- Les annexes directement liées aux constructions autorisées (garages, abris de jardins, celliers).

ARTICLE ZC 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article ZC 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZC 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, et des véhicules de service.
- Les voies intérieures à créer non figurées au P.A.Z. seront librement ouvertes à la circulation publique. Elles devront être aménagées pour permettre aux véhicules de secours ou de services publics d'y avoir libre accès.

ARTICLE ZC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

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

2 - Assainissement

a) *Eaux usées* :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) *Eaux pluviales* :

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.

ARTICLE ZC 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE ZC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour chaque bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE ZC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être établies :

- soit sur une ou deux limites séparatives de propriété,
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites.

En cas de marge d'isolement des constructions, par rapport aux limites séparatives, celle-ci sera au moins égale à :

a) La hauteur de façade avec un minimum de 4 mètres, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

b) 2,50 mètres si la façade est aveugle ou comporte des baies secondaires.

c) Dans le cas d'opération sous forme de permis groupé cette distance pourra, dans tous les cas, être ramenée à 1,00 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes.

ARTICLE ZC 8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU UN MEME FOND

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation est autorisée sur une même parcelle individuelle.

ARTICLE ZC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% pour les logements à construire sous forme de permis groupé, 40% pour les lots à bâtir, 60 % pour les constructions à usage de commerces, d'artisanats, de services ou d'hôtel.

ARTICLE ZC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs de constructions ne pourront pas dépasser 12 mètres à compter du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE ZC 11 - ASPECT ARCHITECTURAL

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

1 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume, une unité de conception et une pente comprise entre 35 et 45 °

L'éclaircissement éventuel des combles pourra se faire par des ouvertures dans la toiture dont les dimensions devront être aussi réduites que possible.

Les chiens assis sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles font office de balcon et sont accessibles.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Ces règles pourront ne pas être appliquées aux annexes.

2 - Parements extérieurs

Les volumes d'une même construction, doivent garder une unité d'aspect, hormis les garages et annexes, qui peuvent être d'un matériau de ravalement différent.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des paysages.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

3 - Clôtures

Les clôtures sur les voies devront être, si elles existent, soit :

. En maçonnerie pleine recouverte d'enduit, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,50 mètre.

. Elles peuvent être aussi constituées par des grilles, des grillages, des haies vives ou claires-voies, établies ou non sur un mur bahut.

ARTICLE ZC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation automobiles et piétonnières selon les normes figurant à l'annexe stationnement du présent règlement.

ARTICLE ZC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non réservées aux circulations ou aux aires de stationnement, seront obligatoirement traitées en jardins d'agrément.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces verts publics.

Sur chaque parcelle, les arbres existants devront être maintenus dans la mesure du possible.

Il devra être planté au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain non construit.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130. 1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher développée hors oeuvre nette totale ne pourra dépasser 22 000 m² sur l'ensemble du secteur.

ARTICLE ZC 15 - DEPASSEMENT DE LA SURFACE DE PLANCHER DEVELOPPEE HORS OEUVRE MAXIMALE

Le dépassement n'est pas autorisé.

ANNEXE - STATIONNEMENT

Construction à usage d'habitation

Habitation collective : il sera créé 1,5 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de construction.

Habitation individuelle groupée ou isolée : il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Construction à usage d'activités artisanales

Il sera créé une place par tranche de 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement .

Construction à usage commercial

Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors oeuvre nette de l'établissement.

Hôtels, Restaurants

Il sera créé une place de stationnement :

- pour 1 chambre d'hôtel
- pour 10 m² de surface utile de restaurant, salles de séminaires, réunions.

Les règles de stationnement indiquées ci-dessus sont indicatives .Pour les activités économiques, le pétitionnaire justifiera du nombre de places prévues en fonction de son programme.

Les modalités de stationnement des véhicules de livraison ou de service sera également précisé.