

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

- La zone naturelle et forestière N s'applique au site de la Haute-Ile, aux espaces naturels situés entre l'hôpital de Ville-Evrard, l'avenue Jean Jaurès et le canal de Chelles, au parc des 33 hectares et aux espaces naturels du coteau du plateau d'Avron.
- Le règlement vise à préserver les milieux naturels, protéger et mettre en valeur les paysages et à permettre de rendre accessible aux habitants ces espaces de promenade et de loisirs de plein air.
- La zone N comporte des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), délimités par le document graphique n°1 en application de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées sous conditions.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

- A l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, toutes les occupations et utilisations du sol, non visées à l'article N.2 sont interdites.
- Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, de bureaux, d'artisanat et d'habitat autres que celles autorisées dans les conditions de l'article N.2 sont interdites.
- Dans les emprises des lignes stratégiques de transport d'électricité délimitées sur le document graphique n° 1 - plan de zonage - sont interdits :
 - l'implantation de toute nouvelle construction,
 - l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage,
 - Les dépôts, affouillement et exhaussement des sols.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, sont soumis aux conditions suivantes :

2.1. - Dispositions générales :

- Dans les zones de risque délimitées par le **Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis**, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.
- Dans les **périmètres de protection de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand** déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n° 2011-3283 du 27 décembre 2011, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux prescriptions réglementaires édictées par ledit arrêté.
- Dans les périmètres des servitudes d'utilité publique définies aux abords des canalisations de transports de matières dangereuses, la création ou l'extension d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est subordonnée au respect des conditions imposées par ces servitudes (Cf. annexe 5.1. Servitudes d'utilité publique.)
- Dans les **espaces boisés classés (EBC)** indiqués au document graphique n°1, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Les constructions installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sont admis, sous réserve de leur intégration dans le site.
- L'aménagement de cheminements réservés aux déplacements non motorisés est admis, sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les installations temporaires permettant l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises, à conditions qu'elles ne portent pas atteinte aux plantations existantes.
- La modification des bâtiments existants est admise, y compris si elle augmente leur surface de plancher, à condition qu'elle soit conforme aux dispositions des articles N.9 et N.10.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage n'est admis que sur les terrains autorisés ou pour l'accueil des gens du voyage.
- En cas de destruction d'un bâtiment par un sinistre, sa reconstruction est admise avec une emprise au sol et un volume au plus égaux à ceux du bâtiment existant avant sinistre, à condition de la construction soit compatible avec le caractère de la zone et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les travaux de rénovation et de modernisation des constructions, installations et ouvrages existants et les clôtures.
- Les règles de prospect et d'implantation (articles 6, 7, 8 et 10) ne sont pas applicables aux ouvrages existants de transport d'électricité à haute et très haute tension indiqués sur le plan et dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- *Dans les emprises des lignes stratégiques de transport d'électricité délimitées sur le document graphique n° 1 - plan de zonage - :*
 - *Les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes ne peuvent être autorisés que si l'intégrité des lignes est garantie et la hauteur du projet ne dépasse pas 8 mètres.*
 - *les plantations sont autorisées qu'à la condition que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de sécurité avec la ligne aérienne définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.*

Zone N

2.2. - Dispositions applicables à l'intérieur des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

En compléments des occupations et utilisation du sol mentionnées à l'article N.2.1 ci-dessus, sont également admis :

- Les constructions, installations et ouvrages liés à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone et notamment des activités de promenade, détente et convivialité, loisirs de plein air, animation, restauration, des activités récréatives, culturelles, touristiques,
- En bords de Marne et du canal de Chelles, les constructions, installations et ouvrages liés à l'usage de la voie d'eau et l'exercice des loisirs nautiques,
- Les locaux d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone,
- Les clôtures.

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

La création d'accès pour des véhicules n'est admise que si elle s'avère indispensable, notamment pour assurer la sécurité des usagers.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Eaux pluviales :

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels (bassin paysager, zone inondable) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...), seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement en annexes.
- Les ouvrages projetés doivent être dimensionnés pour répondre au débit correspondant à une pluie décennale afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant.
- Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place ce type de dispositif, un rejet au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, pourra être autorisé dans le respect des réglementations en vigueur et d'un débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées de 10 l/ha/s. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public.
- Dans le périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n° 2011-3283 du 27 décembre 2011, les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales devront respecter les prescriptions édictées par ledit arrêté.
- La récupération des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eaux d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Sans objet.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1. - Dispositions générales :

- 6.1.1. - Toute construction nouvelle ou extension de construction existante doit être implantée, en élévation et en sous-sol, avec **un recul minimum de 4 mètres** mesuré à partir de la limite d'emprise actuelle ou future des voies et emprises publiques ou par rapport au **trait pointillé de couleur jaune** porté sur le document graphique n°1.
- 6.1.2. - Ce retrait n'est pas exigé :
- a. En cas d'extension ou de modification d'une construction existante non conforme à la disposition précédente ;
 - b. En cas de travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité,
 - c. En cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergies renouvelable dans les constructions existantes,
 - d. En cas de constructions installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics visés à l'article N.2.1., si des impératifs techniques ou de fonctionnement interdisent ce retrait.
- 6.1.3. - Toutefois, lorsqu'un **trait pointillé de couleur jaune** est porté sur le document graphique n°1, ces constructions installations et ouvrages doivent être implantées en recul de l'alignement*, à une distance au moins égale à la distance mesurée entre l'alignement* et le trait pointillé de couleur jaune.

6.2. - Dispositions applicables en dehors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

Les travaux projetés sur une construction existante ne doivent pas modifier son implantation par rapport aux voies et emprises publiques, sauf s'ils diminuent son emprise au sol ou s'ils visent exclusivement à assurer la mise aux normes des construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, ou s'ils visent à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergies renouvelable.

Zone N

6.3. - Dispositions applicables dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

Les dispositions du paragraphe 6-1 s'appliquent dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

7.1. - Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle ou extension de construction existante doit être implantée, en élévation et en sous-sol, en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Toutefois, ce retrait n'est pas exigé :
 - a. En cas d'extension ou de modification d'une construction existante non conforme à la disposition précédente ;
 - b. En cas de travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité,
 - c. En cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergies renouvelable dans les constructions existantes,
 - d. En cas de constructions installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics visés à l'article N.2.1., si des impératifs techniques ou de fonctionnement interdisent ce retrait.

7.2. - Dispositions applicables en dehors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

Les travaux projetés sur une construction existante ne doivent pas modifier son implantation par rapport aux limites séparatives, sauf s'ils diminuent son emprise au sol ou s'ils visent exclusivement à assurer la mise aux normes des construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, ou s'ils visent à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergies renouvelable.

7.3. - Dispositions applicables dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

Les dispositions du paragraphe 7.1 s'appliquent dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions.

9.1. - Dispositions applicables en dehors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

L'emprise au sol d'une construction existante ne peut être augmentée, excepté pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.

9.2. - Dispositions applicables dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

Dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), l'emprise au sol maximale admise est indiquée dans le tableau ci-dessous :

Localisation du STECAL	N° sur le document graphique n°1	Emprise au sol maximale admise
Parc des 33 Hectares		
Tribunes et vestiaires de la piste d'athlétisme	S1	700 m ²
Maison Forestière - Entretien et gestion du parc	S2	450 m ²
Ferme pédagogique	S3	300 m ²
(supprimé)	(supprimé)	(supprimé)
Base Nautique et Camping de la Haute Ile		
Maison du Temps Libre - Martin Pêcheur - Locaux associatifs	S4	1800 m ²
Locaux d'accueil du camping et capitainerie	S5 - S5 bis	700 m ²
Sanitaires camping	S6	200 m ²
Sanitaires camping	S7	200 m ²
Sanitaires camping	S8	200 m ²

Zone N

Localisation du STECAL	N° sur le document graphique n°1	Emprise au sol maximale admise
Sanitaires camping	S9	200 m ²
Coteau du plateau d'Avron		
(supprimé)	(supprimé)	(supprimé)
Parc de la Haute-Ile		
Archéosite	S 12	900 m ²

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions.

10.1. Calcul de la hauteur

- La hauteur est mesurée verticalement depuis l'altitude du terrain naturel.
- Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.
- La hauteur maximale d'une construction est mesurée jusqu'à son point le plus haut.
- Dans les zones de risque délimitées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, la hauteur est mesurée à compter du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC).
- Ne sont pas compris dans la hauteur :
 - Les cheminées, souches et murs coupe-feu supports de conduits,
 - Les garde-corps de sécurité ajourés ne dépassant pas de plus de 1,20 mètre le niveau du faitage ou de l'acrotère de la construction,
 - Les antennes de réception télévisuelle (antennes-râteaux et/ou paraboles)
- Sont compris dans la hauteur des constructions :
 - Les antennes relais de téléphonie mobile et les ouvrages qui y sont associés
 - Les murs écrans des balcons et terrasses.

10.2. - Dispositions applicables en dehors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

La hauteur des constructions existantes ne peut être augmentée. Une augmentation limitée de la hauteur peut être admise en cas de travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.

10.3. - Dispositions applicables dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 8 mètres.
- La modification des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 8 mètres est admise, à condition que la hauteur initiale du bâtiment ne soit pas augmentée. Une augmentation limitée de la hauteur peut être admise en cas de travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ; protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

- Les constructions, installations et ouvrages doivent s'insérer dans le paysage ou la composition paysagère du site, par leur volume, leur aspect et les matériaux utilisés.
- Les matériaux apparents en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les travaux sur les constructions existantes doivent en améliorer l'aspect.
- Le mobilier urbain, les clôtures et éléments accessoires des constructions doivent s'intégrer dans le site, notamment par leur nombre, leur situation et leur matériau.

Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.1. - Norme de stationnement pour les véhicules motorisés :

- La réalisation d'aires de stationnement n'est autorisée que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des constructions, installation ou ouvrages admis dans la zone et à l'accueil du public.
- Ces aires, ainsi que leurs accès, doivent recevoir un traitement de surface paysager et végétalisé assurant leur insertion dans le milieu naturel et le site, en limitant au maximum l'imperméabilisation du sol.

12.2. - Norme de stationnement pour les vélos :

Des aires de stationnement pour vélos doivent être réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins des constructions et installations situées dans la zone. Elles doivent recevoir un traitement propre à assurer leur bonne intégration dans le paysage.

Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

13.1 - Dispositions générales :

13.1.1. - Dispositions applicables en dehors des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

Sans objet

13.1.2. - Dispositions applicables dans les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- Les espaces libres doivent recevoir un traitement végétal en accord avec le site, le caractère et la fonction des espaces concernés, et en privilégiant la plantation d'arbres à grand développement.
- Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf dans les cas suivants :
 - Sujets dangereux ou déficients, plantations trop denses pour un développement normal ;
 - Abattage nécessité par des travaux admis dans la zone.
- Dans les deux cas, de nouvelles plantations doivent être réalisées, en tenant compte du caractère et de la fonction des espaces concernés.

13.2. - Plantations :

- Les arbres doivent être plantés dans des conditions permettant de se développer normalement :
 - Arbres à grand développement (hauteur supérieure à 15 mètres à l'âge adulte) :
 - Superficie minimale d'espace libre : 100 m², dont 20 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.
 - Distance indicative conseillée de 8 à 10 mètres par rapport aux façades des constructions.
 - Arbres à moyen développement (hauteur comprise entre 8 et 15 mètres à l'âge adulte) :
 - Superficie minimale d'espace libre : 50 m², dont 15 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.
 - Distance indicative conseillée de 5 à 7 mètres par rapport aux façades des constructions.
 - Arbres à petit développement (hauteur inférieure à 8 mètres à l'âge adulte) :
 - Superficie minimale d'espace libre : 20 m², dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.
- Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) d'au moins 20 cm.

- Dans le cas de plantations sur dalles, celles-ci doivent recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes, 1 mètre pour les arbres à petit développement, 1,50 mètres pour les arbres à moyen développement, 2 mètres pour les arbres à grand développement.

13.3. - Protection de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand :

Dans le périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n° 2011-3283 du 27 décembre 2011, l'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des berges (désherbages, lutte contre les nuisibles) et tout stockages de tels produits sur les berges est interdit.

Si toutefois la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, J.O. du 5 janvier 1994.)

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.