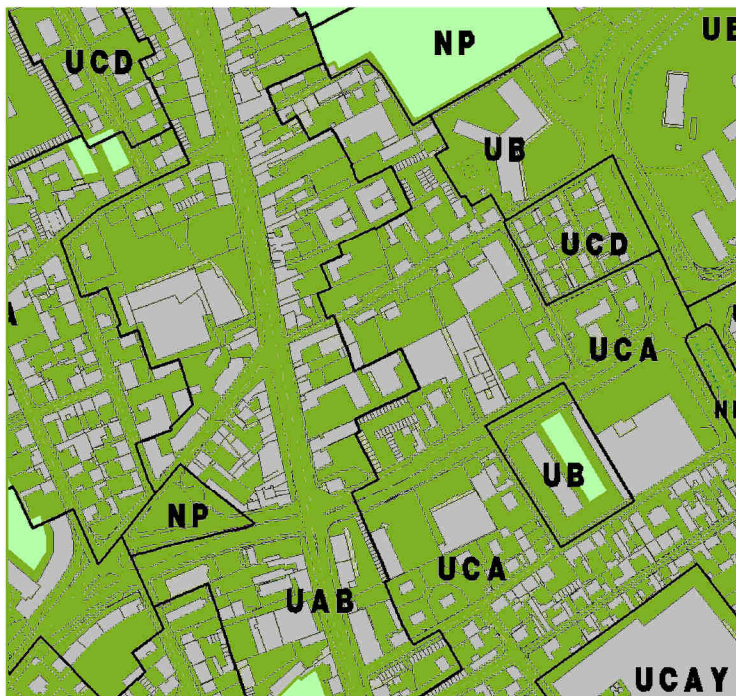

Troyes

4 - Règlement

4.5.2.1 - Zones NJ

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Révision n°1
DCM du 24 juin 2004

Modification n°1
DCM du 10 mai 2007

Révision simplifiée n°1
DCM du 12 février 2009

Modification n°2
DCM du 27 mai 2010

Modification n°3
DCM 09 février 2012

Modification n°4
DCM du 05 juillet 2013

Mise à jour n°1
Arrêté du 28 novembre 2014

Modification simplifiée n°5
DCM du 11 décembre 2015

Modification simplifiée n°6
DCM du 23 juin 2017

PLU

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Troyes

4. Règlement

Révision n°1 : DCM du 24 juin 2004

Modification n°1 : DCM du 10 mai 2007

Révision simplifiée n°1 : DCM du 12 février 2009

Modification n°2 : DCM du 27 mai 2010

Modification n°3 : DCM du 09 février 2012

Modification n°4 : DCM du 05 juillet 2013

Mise à jour n°1 : Arrêté du 28 novembre 2014

Modification simplifiée n°5 : DCM du 11 décembre 2015

Modification simplifiée n° 6 : DCM du 23 juin 2017

PLU

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Troyes

5.2.1. Dispositions applicables aux zones NJ

Sont également applicables les :

- › *"Dispositions générales" figurant au titre 1*
- › *"Règles et définitions " figurant au titre 2 du présent règlement*

Caractère dominant de la zone

La zone NJ est une zone naturelle aménagée correspondant aux jardins familiaux et ouvriers.

Les règles suivantes sont données sous réserve des dispositions :

- › du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), édictées à l'annexe 8 du présent PLU
- › de la Zone de protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), édictées à l'annexe 7 du présent PLU

5.2.1. - Règles applicables aux zones NJ

ARTICLE NJ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

A - Sont interdits les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article NJ 2 et notamment :

- 1) Les constructions à usage d'habitation.
- 2) Les lotissements de toute nature.
- 3) Les activités économiques de toute nature.
- 4) Les opérations d'aménagement de toute nature.
- 5) Les dépôts de toute nature.
- 6) Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes.
- 7) Le stationnement sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, des caravanes, excepté dans les bâtiments, remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 8) Les aires de jeux et parcs d'attraction (à l'exception de ceux liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article 2).
- 9) L'ouverture et l'extension de carrières.
- 10) Les exhaussements et affouillements, sauf s'ils sont justifiés par des considérations d'ordre technique ou architectural, et liés à des modes d'occupation admis dans la zone.

ARTICLE NJ 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS RESERVE.

A - Sont admises dans ces zones, les occupations et utilisations suivantes :

- 1) Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voiries, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux
- 2) Les abris de jardin ou locaux techniques d'une surface inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximum de 4 mètres.
- 3) La restauration et l'extension des constructions existantes lorsque ces travaux sont liés aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE NJ 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC.

A - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

Dans tous les cas, cette voie devra présenter une largeur de chaussée hors stationnement minimale de 4 mètres en tout point.

5.2.1. - Règles applicables aux zones NJ

Les caractéristiques des voies de dessertes et des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir (nombre de logements, importance de la fréquentation...) et satisfaire aux règles minimales en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

B - Voirie

1) Les voiries existantes

1.1 Règle générale : Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. Dans tous les cas, cette voie devra présenter une largeur de chaussée hors stationnement minimale de 4 mètres en tout point.

1.2 - Voies privées existantes :

- Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, devront présenter une largeur de chaussée hors stationnement minimale de :
 - 4 mètres pour les voies à sens unique.
 - 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.
 - 5 mètres pour les voies en impasse
- Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

2) Les voiries nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur de chaussée hors stationnement minimale de 4 mètres en tout point.
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

La création de pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

2.1 - Voiries nouvelles en impasses

- Les voiries nouvelles en impasse devront présenter une largeur de chaussée hors stationnement minimale de 5 mètres de large en tout point.
- Les voies en impasses à créer doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale, permettant aux engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de réaliser un demi-tour.
- Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

5.2.1. - Règles applicables aux zones NJ

- Les opérations d'ensemble devront préserver et rechercher les possibilités de bouclage (cheminements piétons et cycles, voirie, réseaux,..) avec les lieux avoisinants et les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes

C - Bande ou servitude d'accès :

- 1) Toute bande ou servitude d'accès doit présenter une largeur de chaussée hors stationnement minimale de 4 mètres en tout point et une longueur maximale de 50 mètres.
- 2) Aucune construction ne sera autorisée sur les terrains desservis par une bande de passage ou une servitude d'accès de plus de 50 mètres de longueur.

D - Accès

- Voir article DC3

ARTICLE NJ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

A - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.

B - Eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

C - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées ou stockées en vue d'une réutilisation sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards...) conformes aux réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant.

En cas de réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau usées et inversement.

D - Réseaux

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

E - Gestion des déchets

1) Locaux déchets et espaces conteneurs

Tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

- Pour les immeubles d'habitat collectifs :

Il devra être prévu 1 m² par logement, avec un minimum de 5 m².

5.2.1. - Règles applicables aux zones NJ

Cette surface devra être répartie entre les différents blocs ou entrées communes de logements. Dans ce cas, la surface de chaque local pourra être limitée à 20 m² par bloc ou entrée commune de logement.

‣ Pour les opérations groupées de plus de deux logements individuels :

Un espace destiné au stockage des conteneurs en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération. Ils devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

‣ Pour les commerces : 1 m² par tranche de 100 m²

‣ Pour les bureaux : 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher

2) Containers enterrés

Les locaux et espaces de stockage poubelles prévus à l'article 3-5.1 pourront ne pas être exigibles si des dispositifs enterrés se situent sur le domaine privé ou sur le domaine public à proximité de l'opération. Une surface de local de 5 m² minimum sera toutefois obligatoire notamment pour les encombrants. Cette surface sera portée à 10 m² pour les collectifs de plus de 20 logements.

Pour les containers enterrés implantés sur le domaine privé, une surface spécifique, identifiée pour les besoins de l'opération, devra être réservée en front de rue et accessible par le service gestionnaire. En cas d'impossibilité technique ou architecturale, d'autres dispositions d'implantation pourront être étudiées.

ARTICLE NJ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE NJ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.

- 1) Sauf indication contraire portée au plan, les constructions seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.
- 2) Un recul pourra être imposé, pour les constructions et les clôtures à édifier, jusqu'à 7 mètres des rives des cours d'eau, pour assurer notamment leur accès, leur entretien et le maintien de l'ambiance végétale.
- 3) Des dispositions différentes pourront être admises :
 - Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageur, pylône, antenne liée aux réseaux collectifs, postes de transformation...)
 - Pour les extensions des constructions existantes implantées entre 0 et 5 m.
- 4) Une marge de recul pourra être imposée pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.
- 5) Les projets de constructions devront prendre en compte les aménagements de l'espace public existant et une marge de recul pourra être imposée.
- 6) D'une façon générale, tout débord de construction en saillie sur le domaine public doit s'intégrer à son environnement bâti et profiter à la qualité architecturale de la construction.

5.2.1. - Règles applicables aux zones NJ

- Saillies à caractère ornemental : L'empiétement par rapport à la limite d'emprise des saillies à caractère exclusivement ornemental est autorisé (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres, nervures,...)
- Volumes habitables en encorbellement, balcons et surfaces non closes : Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés. Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie, sans que ceux-ci puissent être situés à moins de 3,50 mètres de hauteur. Dans ce cas, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables par rapport à la limite d'emprise est limité à 0,80 mètre.

ARTICLE NJ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE NJ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE NJ 9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementé

ARTICLE NJ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

- 1) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage:
- 2) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

ARTICLE NJ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

A - Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

B - Organisation générale

Pour tout aménagement de ces secteurs, il sera recherché un ordonnancement global des constructions les unes par rapport aux autres :

Cet ordonnancement se traduira :

- dans l'usage des matériaux
- dans les volumétries des constructions
- dans les couleurs utilisées
- dans la disposition des abris de jardins et des autres constructions les unes par rapport aux autres.

5.2.1. - Règles applicables aux zones NJ

C - Forme des constructions :

Les constructions présenteront une simplicité de volume et un aspect similaire à celui des constructions proches.

D - Matériaux et couleurs.

Les tons des murs et de toute menuiserie et boiserie devront s'harmoniser entre eux.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect et notamment la teinte des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. Les couvertures en matériaux brillants ou en fibrociment sont interdites.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les matériaux de récupération sont interdits.

E - Clôtures. (Voir également article DC8)

1) Lorsqu'elles sont projetées en bordure des emprises publiques et sur les limites séparatives, les clôtures sont constituées soit :

- ▶ d'une grille
- ▶ d'un grillage

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de deux mètres.

Par souci d'homogénéité, une couleur spécifique ou un type de clôture, déjà présent dans l'environnement pourra être imposé.

2) Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes.

F - Equipements d'infrastructure.

Les équipements d'infrastructure, tel que des transformateurs, ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent.

ARTICLE NJ 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NJ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les surfaces libres de toutes constructions et les aires de stationnement seront aménagées et plantées.

Un arbre de haute tige au minimum doit être planté pour 200 m² d'espaces libres.

2) les jardins identifiés au document graphique seront protégés. Ainsi, il ne sera autorisé aucune construction ou extension, ou création d'aire de stationnement ou d'accès, à l'exception des cas ci-après :

- ▶ voie d'accès à des constructions, lorsqu'aucune autre solution technique n'est possible - piscine découverte
- ▶ abri de jardin d'une surface au sol maximale de 10 m² (un abri par unité foncière)

5.2.1. - Règles applicables aux zones NJ

- aménagement de stationnement léger (evergreen...), dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé sur la parcelle, sous réserve d'une compensation paysagère (toitures végétalisées, jardins...).
- aires de jeux ou de sport en herbe (bitume ou matériaux durs interdits).
- les extensions des constructions existantes ne dépassant pas 20 m² au sol.

- 3) La conservation des plantations et des talus existants ou leur remplacement pourra être exigé.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme
- 5) Les éléments paysagers repérés sur le document graphiques (alignements d'arbres, arbres isolés...) sont soumis aux dispositions de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme. Leur destruction est soumise à déclaration préalable.

Les alignements d'arbres sont repérés dans leur ensemble. Les accès ou création d'ouverture ne remettant pas en cause l'alignement dans son ensemble sont autorisés.

- 6) L'espace laissé libre entre la clôture et les rives des cours d'eau devra être régulièrement entretenu. Un portillon ou portail pourra permettre l'accès sur cette partie du terrain. Aucun dépôt de déchets verts, carcasses ou déchets de toutes natures (gravats) ne pourra être autorisé.

ARTICLE NJ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé