



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## HERICY

APPROUVE LE 19/06/2013

MODIFIE LE 12/06/2015

### REGLEMENT



## SOMMAIRE

1.Dispositions générales .....	3
2.Dispositions spécifiques à la Zone UA.....	6
3.Dispositions spécifiques à la Zone UB .....	13
4.Dispositions spécifiques à la Zone UC.....	19
5.Dispositions spécifiques à la Zone UD.....	24
6.Dispositions spécifiques à la Zone AU.....	30
7.Dispositions spécifiques à la Zone AUX.....	34
8.Dispositions spécifiques à la Zone 2AU.....	38
9.Dispositions spécifiques à la Zone A.....	40
10.Dispositions spécifiques à la Zone AA.....	44
11.Dispositions spécifiques à la Zone N.....	47
12.Dispositions spécifiques à la Zone NA.....	50

## 1. DISPOSITIONS GENERALES

### 1. LES REGLES D'URBANISME

---

**Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :**

1. le présent document écrit,
2. les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le présent document écrit comprend les règles de chaque zone délimitée aux documents graphiques, selon 14 articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions.
- ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
- ARTICLE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.
- ARTICLE 5 - Superficie des terrains.
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions.
- ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions.
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
- ARTICLE 12 - Obligation en matière de stationnement.
- ARTICLE 13 - Obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations.
- ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U.

#### 1. Les servitudes d'utilité publique :

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent P.L.U. Elles s'imposent au présent règlement.

#### 2. Les articles du code de l'urbanisme suivants :

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du P.L.U.

- L.111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent P.L.U., **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et **la restauration** de bâtiments présentant un caractère patrimonial, dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.
- L.111-4 empêchant d'autoriser des constructions ou des aménagements **nécessitant des travaux portant sur les réseaux publics** d'eau, d'assainissement ou de distribution électrique, s'il n'est pas possible d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou concessionnaire, ces travaux doivent être réalisés.
- L.123-1-3 ne permettant pas d'exiger, nonobstant les dispositions du P.L.U, plus d'une place de **stationnement par logement locatif aidé** et aucune place de stationnement pour la transformation de ces mêmes logements.
- R.111-2 permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte **à la salubrité ou à la sécurité publique.**
- R.111-4 permettant de refuser ou soumettre à conditions les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.**
- R.111-15 permettant de refuser ou soumettre à conditions les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement.**
- R.111-21 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à 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.**

## **2. DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION**

---

**L'ensemble des mots définis ci dessous sont signalés par un « \* » dans le corps du règlement.**

- On dénomme « **aménagements** », les installations et travaux affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « **travaux** » effectués sur ou dans une construction.
- Est dénommé « **voie** », un espace public ou privé ouvert à la circulation automobile publique et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriétés desservies.

- Est dénommé « **emprise publique** », un espace public ouvert à la libre circulation et qui n'est pas une voie. Elle ne comprend pas les domaines publics non ouverts à la circulation (écoles, mairie, cimetières...).
- Est dénommé « **passage commun** », un espace privé de desserte ne présentant pas les caractéristiques de « voie ».
- Sont considérées comme « **baies** », les parties soit transparentes, soit en translucide ouvrant. Les portes opaques ou translucides ne sont pas des baies.
- **La distance par rapport aux baies**, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.
- Pour les **calculs par tranche**, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.
- **L'existant** correspond à tout ce qui existe ou qui a été autorisé à la date d'approbation du P.L.U.
- Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, **l'implantation** se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones, **les parties enterrées** ne sont pas soumises aux règles si elles n'excèdent pas 0,60m au dessus du terrain naturel ni du terrain après travaux, qu'elles soient visibles ou non.
- La **hauteur** est mesurée :
  - depuis le point le plus haut (faîtage, sommet du mât, haut de la clôture, dalle, margelle, etc.), hors superstructures ponctuelles (cheminée, ventilation),
  - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- La **hauteur à l'égout du toit** (concerne les constructions à toiture en pente) est mesurée :
  - depuis l'égout du toit, sans prendre en compte les lucarnes, porches ou autres accidents de toiture,
  - au point le plus bas du sol naturel à l'aplomb de l'égout.
- On dénomme « **constructions principales** » les constructions et ensembles de constructions accolées qui cumulent :
  - soit plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, hors constructions enterrées\*,

- soit plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les autres constructions sont dénommées « **locaux et constructions accessoires\*** », y compris les terrasses, piscines, etc.

- Les **extensions** des constructions et aménagements existants sont celles n'excédant pas, au choix :
  - soit 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - soit 20%, selon les types de construction ou les articles du règlement concerné :
    - de la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,
    - de l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initiale.

Il est rappelé qu'en vertu de la jurisprudence, tous les travaux, extensions ou changements de destination qui sont sans effet sur la règle ou qui n'aggravent pas sa non conformité, restent autorisés quand bien même le bâtiment existant ne respecterait pas la règle du P.L.U.

## 10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE A

### **DANS LES SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les aménagements\* et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Les clôtures sont soumises à autorisation d'occupation du sol.

### **DANS LES SECTEURS D'INTERET PAYSAGER FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les constructions peuvent être interdites ou soumises à prescription au titre de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, si elles sont de nature à porter atteinte aux sites, aux paysages ou à la conservation de perspective monumentale.

Les démolitions et les clôtures sont soumises à autorisation d'occupation du sol.

### **DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE**

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### **A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Les constructions et les aménagements\* qui ne sont liés ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment :

- les habitations,
- les bureaux, services, artisanat, industrie,
- les hébergements y compris les hébergements de plein air (camping et parc résidentiel de loisirs).

### **DANS LES SECTEURS DES MILIEUX HUMIDES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les exhaussements de sol quelle qu'en soit la profondeur ou la superficie.

Les aménagements\* de nature à perturber le fonctionnement des zones humides.

### **A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

Les habitations, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et si elles s'implantent à proximité des constructions principales\* d'exploitation.

Les constructions et aménagements\* de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés :



- soit aux télécommunications, aux transports de l'énergie ou à la gestion de l'eau,
- soit à la pratique du sport ou des loisirs de plein air,
- soit à la pratique de loisirs incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- soit aux sites funéraires.

Les bâtiments existants\* d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- stationnement de véhicules, engins ou caravanes non habitées à conditions qu'ils ne constituent pas une épave,
- salle à louer pour des manifestations occasionnelles,
- hébergement hôtelier et restaurant, etc.,
- activité et équipement de sports ou de loisirs fondés sur l'animal, la végétation ou la nature y compris ceux comportant des hébergements et notamment ceux constituant des centres de vacances temporaires, des accueils de classes vertes, etc.,
- l'élevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs.

### **A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES\* OUVERTES AU PUBLIC**

---

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie\* ou chemin praticable par les engins de secours.

Les habitations liées aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

L'accès au futur cimetière figurant en emplacement réservé aux documents graphiques, ne pourra se faire directement sur la RD 227.

### **A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

#### **RESEAU D'EAU**

Un terrain qui n'est pas desservi par le réseau d'eau potable public (directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé) permettant une alimentation suffisante pour supporter le projet de construction ou d'aménagement, n'est ni constructible, ni aménageable.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

## **RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

Un terrain pour recevoir une construction, un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci. Si un réseau public existe à moins de 100 m du terrain, le raccordement au dit réseau est obligatoire. Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre,
- soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

## **RESEAU D'EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain par les réseaux publics.

## **RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE**

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

## **EXEMPTIONS**

Restent autorisés, les services publics ou d'intérêt collectif même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus , à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

## **A5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **A6 – IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES\***

---

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES\***

Il est imposé un recul d'au moins 50m de la RD 227.

Par rapport aux autres voies\*, les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 m.

Toutefois cette distance peut être réduite à 2 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **A7 – IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est imposé un recul d'au moins :

- 10m des rives d'un cours d'eau,
- 3m du cimetière existant ou de l'emplacement réservé pour le futur cimetière.

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 6m des limites séparatives.

En cas de baie\*, le recul sera de 8 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites avec une emprise publique\*.

#### **A8 – IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, y compris les parties enterrées\* doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'une zone humide figurée au document graphique.

#### **A10 – HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* au faîtage ne doit pas excéder 12 m.

La hauteur\* à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 m.

Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant\* auquel elles s'adossent.

Toutefois les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur\*.

#### **A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

#### **SUR LES BATIMENTS PATRIMONIAUX REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les aménagements\* et les extensions\* doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants\* et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton. Les porches, grilles en clôture ou portail, traditionnels doivent être conservés.

#### **DANS LES SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite.

#### **ASPECT DES CONSTRUCTIONS MAÇONNEES**

Les travaux, changements de destination et les extensions\* d'une construction existante\* doivent conserver l'aspect actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans entre 35° et 45°.

Toutefois les toitures des constructions en R + 1 étage plein au-dessus du sol doivent être entre 35° et 40°.

La superficie des châssis de toit ne pourra excéder par versant, 20% de la superficie de la toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, 30% de la longueur du faîtage.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les vérandas, serres et piscines

Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant la couleur de la tuile.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessus, les travaux, changements de destination et les extensions\* d'une construction existante\* pour tenir compte de l'architecture existante\* à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.

#### **ASPECT DES AUTRES CONSTRUCTIONS**

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

Les murs, quel que soit leur matériau de structure ou de revêtement, doivent être de couleur :

- gris soutenu,
- marron,
- vert foncé.

#### **A12 – OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements\* et constructions doit être assuré en dehors de la voie\*.

Les garages en sous-sols, enterrés\* totalement ou partiellement sont interdits.

#### **A13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

---

Les zones humides figurant aux documents graphiques doivent être conservées.

Dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau, les rives doivent être enherbées ou boisées, sans aucune partie imperméabilisée.

#### **A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.