



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## HERICY

APPROUVE LE 19/06/2013

MODIFIE LE 12/06/2015

### REGLEMENT

S.P.E.L.  
3005-15

## 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 PL.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.

## 11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AA

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.

### AA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article AA2 ci-dessous et notamment toutes celles qui sont de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.

### AA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les locaux accessoires des constructions existantes\* dans la zone.

Les travaux, changements de destination et les extensions\* d'une construction existante\*, dans les conditions suivantes :

- soit qu'ils n'induisent pas de changement de destination,
- soit avec un changement de destination pour de :
  - l'agricole ou forestier,
  - l'habitat ou artisanat et commerce,
  - activité et équipement de sports ou de loisir fondés sur l'animal, la végétation ou la nature y compris ceux comportant des hébergements.

Les constructions et aménagements\* de services publics ou d'intérêt collectif liés aux télécommunications, aux transports de l'énergie ou à la gestion de l'eau.

### AA3 – 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.

L'ensemble des constructions sur le terrain doit avoir un accès commun.

### AA4 – 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 ou un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées, s'il en existe à moins de 100m,
- soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins. Ces dispositifs doivent être conçus et localisés de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

### **RESEAU D'EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque la nature du sol ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif lorsqu'il existe ou dans un émissaire naturel.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales doit alors se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

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.

### **LES EAUX DE PISCINE**

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

### **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.

## **AA 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **AA6 – IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES\***

---

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

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les extensions\* des constructions existantes\* doivent s'implanter en recul d'au moins 3 m des voies\*.

Les locaux accessoires doivent observer un recul d'au moins 10 m.

#### **AA7 – IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

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

#### **AA8 – IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **AA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les locaux accessoires ne peuvent excéder :

- 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol , par construction,
- 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, au total.

Les extensions\* ne peuvent excéder au choix :

- 20% de l'emprise au sol de la construction existante\*,
- 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

#### **AA10 – HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les travaux et les extensions\* d'une construction existante\* ne peuvent excéder la hauteur\* de celui-ci.

Les locaux accessoires ne peuvent excéder 4m.

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

#### **AA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité des paysages.

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

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.

#### **AA12 – 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\*.

#### **AA13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **AA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de règle.