



PLAN LOCAL D'URBANISME

HERICY

APPROUVE LE 19/06/2013

MODIFIE LE 12/06/2015

REGLEMENT

S.P.F.B.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 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 m² d'emprise au sol, hors constructions enterrées*,

- soit plus de 20 m² 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 m² 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.

8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AUX

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.

AUX1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article AUX2.

AUX2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'au sein d'opération d'ensemble portant sur la totalité de la partie urbanisable de la zone.

Les occupations et utilisations du sol ci-après ne sont autorisées que si les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer ne s'étendent pas en dehors du terrain propre à l'activité.

Les constructions suivantes :

- l'habitat à conditions qu'il soit cumulativement :
- nécessaire à la gestion et au gardiennage des activités économiques existantes* sur la propriété,
- intégré ou accolé au bâtiment principal* d'activité,
- les activités artisanales,
- les bureaux,
- les commerces,
- l'industrie,
- les entrepôts à condition que les besoins induits notamment au niveau routier, soient compatibles avec la configuration des voies* et dessertes,
- l'hébergement hôtelier à l'exception de ceux dit de plein air et des parcs résidentiels de loisirs.

Pour les constructions et aménagements* existants* mais qui ne seraient pas autorisés au titre des articles 1 et 2, restent autorisés, les travaux et les extensions*.

AUX3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR

Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS*

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie* :

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids lourds,
- si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi-tour.

Les terrains se desservant sur la RD 227 ne sont ni constructibles, ni aménageables.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie* est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

AUX4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'EAU POTABLE

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.

LES EAUX USEES

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif conduisant les eaux usées vers un système d'épuration collectif de capacité suffisante.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

LES 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.

Lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet de ces eaux doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

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.

RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE

Pour supporter une construction ou un aménagement, 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.

AUX5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

AUX6 – IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

REGLES GENERALES PAR RAPPORT AUX VOIES*

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait d'au moins 20 m de la RD 227,
- en retrait d'au moins 6 m des autres voies*.

EXCEPTION

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul.

AUX7 – IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux emprises publiques*.

Les autres constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul minimum de 5 m.

AUX8 – IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

AUX9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les règles de cet article, les parties enterrées* ne sont pas prises en compte.

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

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

AUX10 – HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les pylônes, antennes, mats, cheminée ne peuvent pas excéder 12 m.

La hauteur* des autres constructions ne doit pas excéder 12 m au faitage.

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

AUX11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

ABORDS

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

CLOTURES

En façade et en limite séparative, la hauteur* des clôtures est limitée à 2,50 m. sans que les parties maçonnées ne puissent excéder 1.80 m de hauteur*.

AUX12 – OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

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*, par la réalisation d'aires de stationnement.

RATIOS MINIMAUX

POUR LE LOGEMENT, L'ARTISANAT, L'ENTREPOT ET L'INDUSTRIE

Il doit être réalisé 1 place par tranche* de 100 m² de surface de plancher affectés à ces usages.

POUR L'HEBERGEMENT, LES BUREAUX ET LES SERVICES

Il doit être réalisé 5 places par tranche* de 100 m² de surface de plancher affectés à ces usages.

AUX13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AUX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est limité à 0.6.

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