



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## HERICY

APPROUVE LE 19/06/2013

MODIFIE LE 12/06/2015

## REGLEMENT

S/P.F.B.L.  
2006-15

## 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 démolé 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.

## 7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AU

### 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.

### AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les constructions pour une destination de :

- industries,
- commerces,
- entrepôts,
- activités agricoles,
- activités forestières,
- hôtels restaurants.

Les aménagements\* pour une destination de :

- terrains de camping,
- stationnement des caravanes plus de 3 mois,
- parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- parc d'attraction et les aires de jeux ou de sports,
- affouillements et exhaussements de sol.

### AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur au moins la totalité de l'une de deux entités « Nord » ou « Sud » figurant aux orientations d'aménagement.

### AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES\* OUVERTES AU PUBLIC

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

Les accès aux constructions ne peuvent se faire en dessous du terrain naturel : les sous-sols sont interdits.

Les terrains desservis par servitude sur fonds voisin ne sont pas constructibles.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les terrains pour être constructibles doivent être desservis par une voirie présentant les caractéristiques minimum suivantes :

- une chaussée de 5 m d'emprise,
- un trottoir de 1,40 m d'emprise

Toutefois, les services publics ou d'intérêt collectif restent autorisés, même sur un terrain existant\* ne respectant pas les dispositions ci-dessus.

#### **AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE 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 doivent être gérées sur la parcelle. Elles doivent être :

- soit, pour celles provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires,
- soit 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 pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements\* nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie\* publique.

### **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.

## **AU5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Sans objet.

## **AU6 – IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES\***

---

### **REGLES GENERALES PAR RAPPORT AUX VOIES\***

Les constructions principales\* doivent être implantées dans une bande comprise entre 6 et 25m des limites d'une voie\*.

Les constructions et locaux accessoires\* peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, sauf les constructions et locaux accessoires non maçonnés qui doivent s'implanter à au moins 10 m de la voie\*.

### **EXCEPTIONS**

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies\*, les règles générales s'appliquent à la voie\* pour laquelle elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies\*, la construction doit s'implanter à au moins 3 m de la voie\*.

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

## **AU7 – IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul minimum de 3 m.

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

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3 m.

Les locaux et constructions accessoires\* non maçonnés, doivent s'implanter soit en appui d'un mur maçonné, soit en recul d'au moins 1 m.

## **AU8 – IMPLANTATION\* DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale\* et ses locaux et constructions accessoires\* ou entre plusieurs locaux et constructions accessoires\*.

Deux constructions principales\* non accolées doivent être distantes d'au moins 3 m.

## **AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions hors parties enterrées\* ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

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

## **AU10 – HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* des constructions ne doit pas excéder :

- 11 m au faîtage,
- 6 m à l'égout du toit.

Les constructions et locaux accessoires non maçonnés ne doivent pas excéder 4 m de hauteur\* au faîtage.

Au-delà d'une bande de 25 m depuis la voie\*, les constructions ne peuvent excéder 5 m de hauteur\* totale.

Toutefois les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder ces hauteurs\*.

## **AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. les constructions et locaux accessoires non maçonnés,
2. les vérandas et serres,
3. les services publics ou d'intérêt collectif,
4. les constructions affirmant une architecture de style contemporain,
5. les travaux ainsi que les locaux et constructions accessoires\* pour :
  - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante\*,
  - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies\* de la construction existante\*,
6. les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.

## **TOITURES**

Les toitures de chaque corps de bâtiments doivent comprendre des toitures à pans entre 30° et 45°.

Les toitures ne peuvent être couvertes de matériau ondulé ou imitant les tuiles.

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.

## **FAÇADES ET PIGNON**

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiement.

## **CLOTURES**

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses, etc.),
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques et doublé d'une haie.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiement. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur\* de la clôture ne peut excéder 2,00 m et la hauteur\* des piliers ne peut excéder 2.20 m.

La hauteur\* des portails et portillons doit être comprise entre 1.50 et 2.20m.

Afin de favoriser la biodiversité, il est recommandé de veiller à la perméabilité des clôtures pour la petite faune en réalisant des ouvertures de 15x15 cm au niveau du sol tous les 5 mètres pour les clôtures maçonnées.

## **LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## **AU12 – 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.

Seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont à l'extérieur ou dans des constructions éventuellement couvertes, mais non fermées.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- à au moins 5 m d'une baie\*,
- directement accessibles sans passer par un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté.

### **RATIOS MINIMAUX**

Un emplacement par tranche\* de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **AU13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de règle.