



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 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.

12. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements* et constructions peuvent être interdites ou soumises à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

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 soumis 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.

N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article N2.

DANS LES SECTEURS DE 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.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DE LA RESSOURCE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements* susceptibles d'engendrer des risques de pollution du sol.

DANS LES ESPACES BOISES CLASSES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

En espace boisé classé (EBC) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf :

- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type gestion approuvé ;
- Si la coupe entre dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral ;
- En forêt publique soumise au régime forestier.

N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les locaux d'élevage et hébergement d'animaux pour un usage domestique ou de loisirs personnels.

Les services publics ou d'intérêt collectif de distribution ou transformation de l'énergie ou de télécommunications.

N3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

N4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle.

N 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

N6 – IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Il est imposé un recul d'au moins :

- 50 m de la RD 227,
- 10 m des autres voies*.

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 6m des emprises publiques*.

N7 – IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est imposé un recul d'au moins :

- 10m du domaine public ferré,

10m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public.

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

N8 – IMPLANTATION* DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

N9 – 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.

Les locaux d'élevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs ne peuvent excéder 50 m² d'emprise au sol par propriété.

Les services publics ou d'intérêt collectif de distribution ou transformation de l'énergie ou de télécommunications, ne peuvent excéder 50 m² d'emprise au sol.

DANS LA BANDE DES LISIERES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions ou aménagement sont interdits.

N10 – HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* au faîtage ne doit pas excéder 4 m.

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

N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Sauf pour les antennes, les constructions doivent être en bois.

Les toitures doivent être recouvertes de bois ou de matériaux de couleur sombre non réfléchissants.

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

DANS LES SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

N12 – 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*.

N13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

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.

N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.