

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 05/02/2026

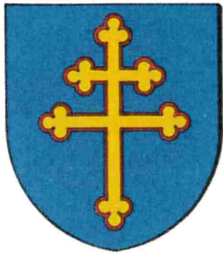
ID : 068-216801357-20260202-202603D-DE

S²LOW

PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification n°8
Approuvée*

HESINGUE



2. Règlement

MODIFICATION N°8
Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 2 février 2026

Le Maire



Février 2026

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du ban communal de HESINGUE.

2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du plan d'occupation des sols de HESINGUE approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15 juin 1998.

2.2. Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N), reportés sur les documents graphiques.

- 3.1. La zone urbaine comprend :
- la zone UA ; elle comprend les secteurs UAa et UAb ;
 - la zone UB ; elle comprend le secteur UBa ;
 - la zone UC ;
 - la zone UD ;
 - la zone UE ;
 - la zone UF ; elle comprend le secteur UFs ;
 - la zone UG.
- 3.2. La zone à urbaniser (AU) comprend les secteurs IAU1, IAUc, IAUd, IAUe, **IAUf**, IAUr1, IAUr3, IAUr4, 2AU et 2AUx. Le secteur 2AUx comprend le sous-secteur 2AUx1. Elle comprend également le secteur AUtp.
- 3.3. La zone agricole (A) comprend le secteur Aa.
- 3.4. La zone naturelle et forestière est appelée zone N. Elle comprend les secteurs Na, Nb et Nc.

Le document graphique du règlement fait, en outre, apparaître :

- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics,
- les espaces boisés à conserver, classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments à protéger au titre de l'article L 123-1(7°) du Code de l'Urbanisme,
- les espaces présentant un intérêt environnemental et paysager à protéger au titre de l'article L 123-1(7°) du Code de l'Urbanisme,
- les espaces soumis au risque d'inondation.

4. Adaptations mineures

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

6. Dans les zones U et AU (à l'exception du secteur AUtp), en l'application de l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

7. Définition d'une voie et d'un accès

- 7.1. Une voie est un axe qui dessert plusieurs propriétés et dont les conditions d'aménagements permettent la circulation des piétons et des véhicules.

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Les voies sont à distinguer des dessertes internes, et des accès définis ci-dessous.

- 7.2. Accès : L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade :

- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",
- par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

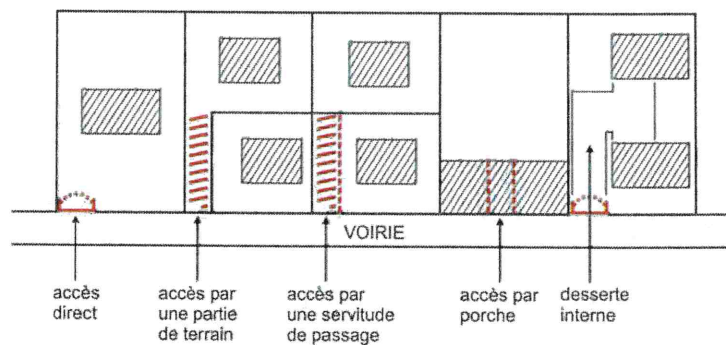


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

8. Mode de calcul de la hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Cas d'un terrain en pente

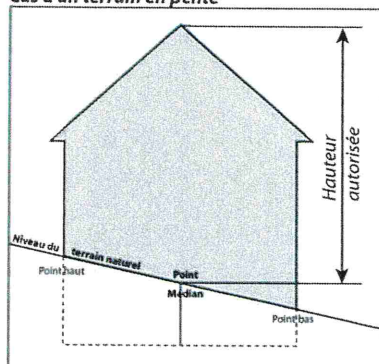


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

CHAPITRE II - ZONE UB

Elle comprend le secteur UBa, constituant un front urbain plus dense le long de la rue de Saint-Louis. La zone UB est comprise dans la zone C du PEB.

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances ou des risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le milieu environnant.
- 1.2. Les établissements à vocation exclusive de commerce de détail de plus de 500 m² de surface de vente.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux opérations admises dans la zone.
- 1.4. La création d'exploitations agricoles.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étang.
- 1.6. La construction de logements collectifs ou d'habitat groupé ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

UB 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements sont autorisés s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet d'un isolement acoustique égal à 35 dB.
- 2.3. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
- 2.4. Sont autorisées les opérations de lotissement à destination de logements entraînant une division foncière en 2 lots maximum en vue de l'implantation de constructions individuelles dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil.

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit à l'annexe II du présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée.

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales (réseau séparatif), les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain.

Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié.

4.3. Electricité, télécommunication et télédiffusion

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité de télécommunication, et de télédiffusion seront réalisés en souterrain.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR.

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2.** La règle ci-dessus ne s'applique pas :
- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle. ;
 - dans le secteur UBa : aux travaux et aménagements visant à fermer et/ou couvrir les terrasses existantes (ex : véranda, pergola, etc.) ;
- 6.3.** Les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m² pourront s'implanter librement, dans la limite d'un carport par une unité foncière.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Dans une profondeur de 6 à 15 mètres comptée à partir de la voie, des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives :
- 7.2.1.** si leur hauteur, au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total.
- 7.2.2.** ou si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
- 7.2.3.** La longueur totale sur limite définie au point 7.2.1. peut être dépassée lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative (sans toutefois dépasser les 19 m) dans les deux cas suivants :
- soit en cas de construction d'une annexe (abri de jardin, carport, garage, véranda, etc.) d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une surface de plancher maximale de 20 m² ;
 - soit en cas d'extension de la construction principale (en respectant une hauteur maximale de 4 mètres).
- 7.3.** Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de la voie, des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives :
- 7.3.1.** si leur hauteur, au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total.

- 7.3.2.** ou si elles s'adosent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
- 7.3.3.** La longueur totale sur limite définie au point 7.3.1. peut être dépassée lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative (sans toutefois dépasser les 19 m) dans les deux cas suivants :
- soit en cas de construction d'une annexe (abri de jardin, carport, garage, véranda, etc.) d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une surface de plancher maximale de 20 m² ;
 - soit en cas d'extension de la construction principale (en respectant une hauteur maximale de 4 mètres).
- 7.4.** Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.5.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.
- 7.6.** Dans tous les cas, les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m² pourront s'implanter librement, dans la limite d'un carport par une unité foncière.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes (abri de jardin, garage, piscine non couverte...) ou en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder le quart de la superficie du terrain.
- 9.2.** Cette emprise peut être portée à la moitié de la superficie du terrain lorsque les constructions sont affectées à des activités économiques.
- 9.3.** Les équipements et services publics sont exemptés de la règle d'emprise au sol.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout du toit et à 11 mètres au total, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Dans le cas d'une construction à toiture plate ou à faible pente : la hauteur totale ne pourra excéder 7,50 mètres (par rapport au niveau moyen du terrain naturel).

10.2. Dans le secteur UBa :

La hauteur des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au total, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Dans le cas d'une construction à toiture plate ou à faible pente : la hauteur totale ne pourra excéder 10 mètres (par rapport au niveau moyen du terrain naturel).

- 10.3.** Les équipements techniques de superstructure de faible emprise (cheminées, antennes, pylônes, etc.) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Toitures

La pente de toiture du volume principal du bâtiment d'habitation principal devra être comprise entre 40 et 55°.

Pour les constructions principales, les toits plats, ou en très légère pente, sont autorisés à condition que la toiture soit végétalisée.

Les équipements publics sont exemptés de la règle 11.3.

Les constructions autres que les constructions principales sont exemptées de la règle 11.3.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2 mètres de haut.

Les clôtures sur rues ne pourront excéder 1,50 mètre de haut.

Toutefois, les portails pourront dépasser cette hauteur à condition d'être en harmonie et de présenter une unité d'aspect avec les clôtures.

11.5. Remblais

Les remblais éventuels des bâtiments devront se limiter à 60 cm maximum par rapport au terrain naturel (effet « taupinière » à proscrire) ;

Les exhaussements de sol doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes, en ménageant un espace horizontal de 0,50 mètre au moins au droit des limites parcellaires.

UB 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Ces normes minimales sont définies en annexe du présent dossier. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Logements : le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface de plancher.

12.2. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UB 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à un quart de la superficie du terrain.

13.2. Lorsque les constructions sont affectées à des activités économiques, les surfaces libres non destinées aux manœuvres et au stationnement de véhicules, doivent être plantées ; ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface du terrain d'opération et devront comprendre des superficies plantées d'arbres de hautes tiges correspondant au moins à 5 % de la surface du terrain d'opération.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi ALUR.

S²LOW

ANNEXES

NORMES DE STATIONNEMENT

- logements :

- Normes établies sur le nombre de pièces par logement	
- Studio, une pièce	- 1,5 place/logement (à arrondir à l'entier supérieur)
- 2 pièces et plus	- 2 places/logement
- Dans les lotissements et groupes d'habitation	2pl. supplémentaires par tranches de 10 logements -
- Maisons individuelles	2 places/logement dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction et directement accessible depuis la voie d'accès. (dimension minimum de 3 X 6 mètres) ; cette dernière ne pourra être réalisée sur une descente de garage, si la pente de celle-ci excède 20°..
Normes établies sur la surface de plancher	
Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher arrondi à l'entier supérieur	

- foyer de personnes âgées : 1 place / 10 chambres
- commerces isolés : 60 % de la surface de plancher avec au minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2000 m² : 100 % de la surface de plancher avec au minimum 2 places. S'y ajoutent les places de livraison (100 m² minimum)
- bureaux : 60 % de la surface de plancher
- ateliers, dépôts : 10 % de la surface de plancher
- cliniques : 60 % de la surface de plancher
S'y ajoutent les places réservées aux praticiens et au personnel
- hôpitaux : 40 % de la surface de plancher
- hôtels, restaurants : 60 % de la surface de plancher
- salles de spectacles : 1 place / 10 personnes
- salles de réunions : 1 place / 10 personnes

S²LOW

- **stades** : entraînement : 10 % emprise
spectacle : 1 pl./10 personnes
- **piscines, patinoire** : 100% emprise
- **enseignement** : primaire (2 roues) : 1m²/2 élèves
Secondaire : 1pl/7 élèves
Supérieur : 1 pl/ 7 élèves

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 05/02/2026

ID : 068-216801357-20260202-202603D-DE

S'LOW

