

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 05/02/2026

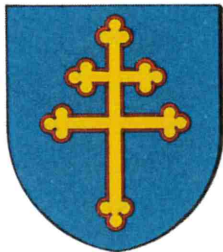
ID : 068-216801357-20260202-202603D-DE



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.

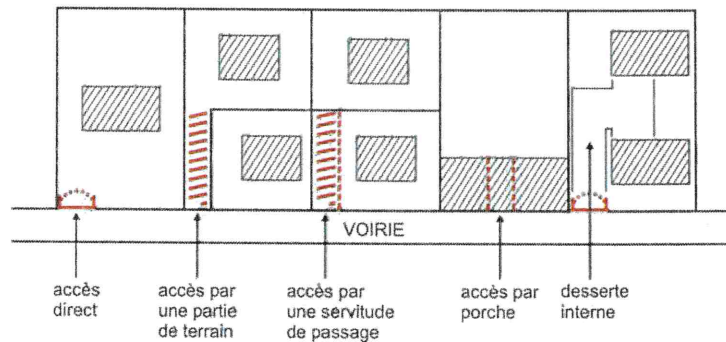


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

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 faîtage 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

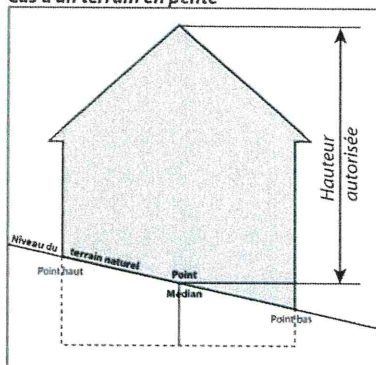


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

CHAPITRE VII - ZONE UG

UG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et les lotissements à usage exclusif d'habitation, sauf celles autorisées aux articles UG 2.2., UG 2.3 et UG 2.4.
- 1.2. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 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 terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux correspondant aux opérations admises dans la zone.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

UG 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, commerciale et de services à condition qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages...) à condition :
 - qu'elles soient limitées à un logement par établissement ;
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
 - qu'elles fassent l'objet d'un isolement acoustique égal à 35 dB.
- 2.3. L'aménagement ou l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date du 1er octobre 1992 s'il n'en résulte pas la création de plus d'un logement, et sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un isolement acoustique égal à 35 dB. La réalisation d'annexes (garages, abri de jardin...) est également autorisée.
- 2.4. L'aménagement ou l'agrandissement des constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.3., dans la limite maximale cumulée de 30 m² de surface de plancher et à condition qu'il n'en résulte pas de logements supplémentaires. La réalisation d'annexes (garages, abri de jardin...) est également autorisée.
- 2.5. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances ou de risques pour le milieu environnant ou une atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.

UG 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 en annexe.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

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 constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

Aucune voie publique ou privée (ouverte à la circulation automobile) ne devra avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres sauf circonstances particulières tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

UG 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 nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être 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 l'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. En l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées dans le milieu naturel par des moyens appropriés.

4.3. Electricité, télécommunication et télédiffusion

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

UG 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR.

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UG

Par rapport aux zones et secteurs UB, UBa et Nb :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Par rapport aux secteurs Aa :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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. Par rapport aux propriétés de la zone UG

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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.

7.3. Règles d'implantation particulières

D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

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

Sauf en cas de contiguïté, l'implantation des constructions devra satisfaire aux dispositions suivantes :

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres 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.

UG 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

UG 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** 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 12 mètres (par rapport au niveau moyen du terrain naturel).

- 10.2.** 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.

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

11.1. Bâtiments

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

Les constructions à usage de logement de service doivent présenter un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du projet.

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de haut.

UG 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 matière de réalisation d'aires de 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.

12.3. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

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

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'opérations et devront comprendre des superficies plantées d'arbres de haute tige correspondant au moins à 5 % de la surface du terrain d'opération.

UG 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi ALUR.



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

S'LOW

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

S²LOW

