

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 05/02/2026

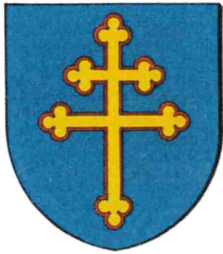
ID : 068-216801357-20260202-202603D-DE



# 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.

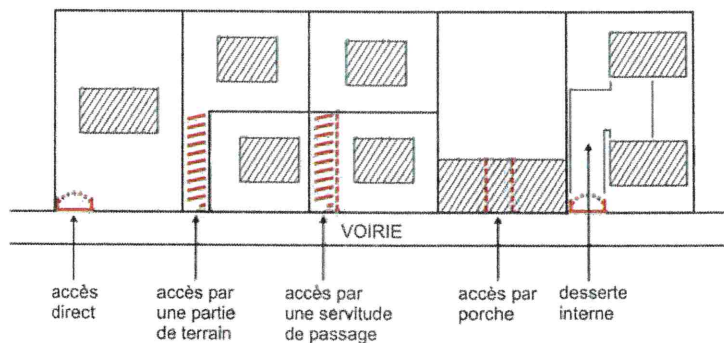


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

## 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

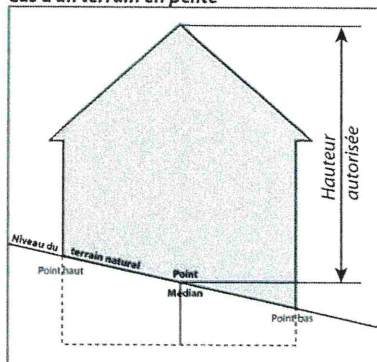


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

## CHAPITRE V - ZONE UE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales et de services.

### UE I : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1. Les constructions et les lotissements à usage exclusif d'habitation, sauf celles autorisées par l'article 2.2.
- I.2. Les établissements à vocation exclusive de commerce de détail.
- I.3. Les constructions à usage agricole.
- I.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - les aires de 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, sauf ceux relevant des dispositions de l'article 2.3 ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux opérations admises.
- I.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étang.
- I.6. Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc DN 100), sont interdites :
  - dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (15 mètres de part et d'autre des pipelines), la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers ;
  - dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (10 mètres de part et d'autre des pipelines), la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers.
- I.7. Dans les espaces soumis aux risques d'inondation en cas de rupture de digue figurant sur le plan de zonage, l'aménagement et la création de sous-sols sont interdits, sauf s'ils sont conçus de manière à ne pas être exposés au risque d'inondation, sans aggraver ce risque à l'amont ou à l'aval.

## **UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1.** Les occupation et utilisations du sol à vocation artisanale, industrielle et de service, ainsi que l'aménagement et l'agrandissement des établissements existants à condition qu'ils ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation.
- 2.2.** Les constructions à usage d'habitation à condition :
- qu'elles soient limitées à un logement par établissement, sauf circonstances particulières tenant à la nature ou à l'importance de l'établissement ;
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
  - qu'elles soient incorporées ou attenantes aux bâtiments à usage d'activités, sauf si les règlements de sécurité s'y opposent ;
- 2.3.** Les dépôts de véhicules ne sont autorisés que s'ils sont liés à une activité admise.

## **UE 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.

## **UE 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**

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.

## **UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Article abrogé par la loi ALUR.

## **UE 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.

Toutefois, ce retrait minimal est fixé à 4 mètres pour les pistes cyclables

## **UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE**

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.

### **7.2. Par rapport aux limites de propriétés de la zone UE**

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.

## **UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, 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.

## **UE 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant.

## **UE 10 : Hauteur maximum des constructions**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour la zone ; les hauteurs admises résultent notamment de l'application des diverses servitudes aéronautiques.

## **UE 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.

## **UE 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1.** Lors de toute opération de construction ou de création de surfaces de plancher supplémentaires, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant à ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.  
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 aux stationnements 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.

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

Les surfaces libres non destinées au stockage, 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 haute tige correspondant au moins à 5 % de la surface du terrain d'opération, sauf si des règles de sécurité liées au trafic aérien s'y opposent.

Ces aménagements devront être établis en cohérence avec les espaces paysagers aménagés ou projetés sur les espaces collectifs riverains.

## **UE 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé par la loi ALUR.

# ANNEXES

## NORMES DE STATIONNEMENT

### - logements :

<b>- Normes établies sur le nombre de pièces par logement</b>	
- 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°..
<b>Normes établies sur la surface de plancher</b>	
Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> : 100 % de la surface de plancher avec au minimum 2 places. S'y ajoutent les places de livraison (100 m<sup>2</sup> 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'LO

- **stades** : entraînement : 10 % emprise  
spectacle : 1 pl./10 personnes
- **piscines, patinoire** : 100% emprise
- **enseignement** : primaire (2 roues) : 1m<sup>2</sup>/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<sup>2</sup>LOW

