

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

I. 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.III-2, R.III-4, R.III-15, et R.III-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

Article R.III-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.III-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.III-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.III-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.

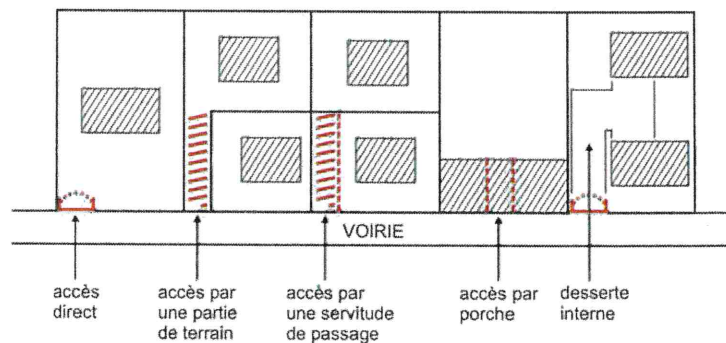


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

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 faitage 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

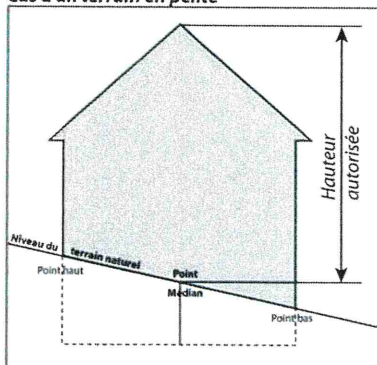


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

CHAPITRE X - ZONE N

Elle comprend le secteur Na de mise en valeur du patrimoine naturel, le secteur Nb recouvrant une partie du périmètre de protection rapprochée du captage des eaux potable, le secteur Nc réservé à l'activité agricole et piscicole.

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et modes particuliers d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article N 2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. La création d'étangs, sauf dans le secteur Na.
- 1.4. Les défrichements dans les "espaces boisés classés à conserver", reportés au plan de zonage, au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Toute construction de bâtiment dans le secteur Na.
- 1.6. Toutes constructions ou clôtures fixes ne peuvent être établies à moins de 4 m de la berge des cours d'eau.
- 1.7. Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc DN 250), sont interdites :
 - dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (75 mètres de part et d'autre des pipelines), la construction 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 (50 mètres de part et d'autre des pipelines), la construction 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.

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

- 2.1. Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation des espaces naturels, y compris des cours d'eau, ainsi qu'à la prévention des risques.
- 2.2. L'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- 2.3. L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.4. Les équipements linéaires et leurs annexes techniques, s'ils sont liés à un réseau d'utilité publique ainsi que les opérations prévues en emplacement réservé sur le plan de zonage.

- 2.5.** Dans le secteur Na, les aménagements et installations légères nécessaires à la mise en valeur du patrimoine naturel.
- 2.6.** Dans le secteur Nc, les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées à l'activité agricole et piscicole ainsi que le commerce lié à l'activité piscicole.
- 2.7.** Les coupes et abattage d'arbres dans les "espaces boisés classés à conserver", reportés au plan de zonage, au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

N 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.

Dans le secteur Nc, aucun accès direct ne pourra être créé sur la RD 105.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

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

Les dispositions du règlement sanitaire départemental ainsi que les prescriptions en vigueur concernant la lutte contre l'incendie sont applicables.

N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies.

Cette distance est portée à :

- 35 m pour les RD 105, RD 479, 473 et 12b ainsi que la RD en projet inscrit en emplacement réservé n°3 sur le plan de zonage du PLU.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

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

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.

N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles N 6, 7, 8 et 12.

Dans le secteur Nc, l'emprise maximale des constructions est fixée à 40 % de la parcelle.

N 10: Hauteur maximum des constructions

Sauf dans le secteur Nc, à l'égout du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du niveau naturel du terrain, est limitée à 6,50 mètres.

Dans le secteur Nc, la hauteur maximale autorisée est fixée à 11 mètres au faîtage.

Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Seules sont autorisées les clôtures à caractère précaire nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole ou celles rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

11.2. Dans le secteur Nc

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.

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.

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

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

13.1. Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Dans le secteur Nc, un minimum de 20% du secteur devra être végétalisé.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi ALUR.

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

SLOW

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

- **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

S²LO

