

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 05/02/2026

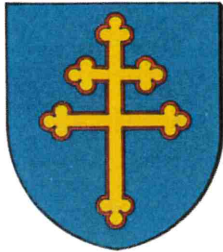
ID : 068-216801357-20260202-202603D-DE



# 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.

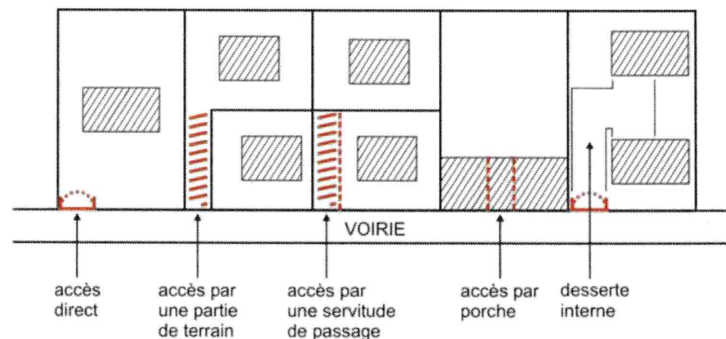


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

## 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

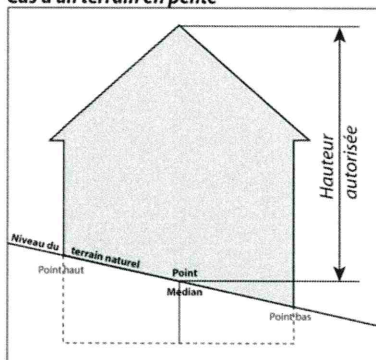


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

## TITRE II – REGLEMENT PAR ZONE

### CHAPITRE I - ZONE UA

Elle comprend les secteurs UAa et UAb.

#### **UA 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.
- 1.2. 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 autorisées dans la zone.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles.

#### **UA 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières**

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements existants 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. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
- 2.3. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

## 2.4. Secteur de mixité sociale :

2.4.1 Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction et logements de service) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

Secteur de mixité sociale	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
SMSI	Opération de 8 à 16 logements	20% minimum
	Opération de plus de 16 logements	30% minimum

2.4.2 Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.

2.4.3 Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements sociaux à réaliser doit être arrondi au nombre supérieur.

## UA 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 3.2. Voirie

3.2.1. 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.

3.2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

3.2.3. **Dans le secteur UAb** : les opérations de construction de 5 logements ou plus, devront être desservies par une voirie ayant une largeur de chaussée minimale de 6 mètres.

## UA 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** - En cas d'existence d'un réseau collecteur (réseau séparatif) des eaux pluviales 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.

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

Article abrogé par la loi ALUR.

## **UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1.** Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de l'axe de la voie qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **6.2. En présence d'une marge de recul portée au document graphique :**

Les façades sur rue des constructions devront s'implanter :

- soit sur la marge de recul,
- soit en retrait de la marge de recul.

Entre l'alignement de la voie ou emprise publique et la marge de recul, sont admis :

- les débords de toitures,
- les pignons en porte-à-faux,
- les saillies, de type encorbellements et oriels,
- les balcons,
- l'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant,
- les travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique,
- et les constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

- 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 m<sup>2</sup> pourront s'implanter librement, dans la limite d'un carport par une unité foncière.

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

- 7.1.** Sur une profondeur maximum de 15 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou de la marge de recul par rapport à la voie d'accès principale, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives des parcelles.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

- 7.2.** Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou de la marge de recul par rapport à la voie d'accès principale :

- 7.2.1.** la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

- 7.2.2.** des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :
- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ;
  - ou si elles s'adossent à des constructions existantes sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.

- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

- 7.4.** Les alinéas 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestations d'intérêt public.

- 7.5.** Toutes constructions, installations ou clôtures fixes ne peuvent être établies à moins de 4 m de la berge des cours d'eau à ciel ouvert, sauf celles liées à l'entretien des cours d'eau.

- 7.6.** Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

- 7.7.** 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 m<sup>2</sup> pourront s'implanter librement, dans la limite d'un carport par une unité foncière.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes de faible emprise (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.

**UA 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder deux tiers de la superficie du terrain. Les équipements publics ainsi que les constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestations d'intérêt public sont exemptés de cette règle.

**UA 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 10 mètres (par rapport au niveau moyen du terrain naturel).

**10.2. Dans le secteur UAa :**

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit et à 17 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).

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

- 10.4.** Les alinéas 10.1 et 10.2 ne s'appliquent pas aux constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestations d'intérêt public.

**UA 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.

**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.

**11.3. Toitures**

La pente de toiture du volume principal du bâtiment 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.

### **UA 12 : Obligation en matière de réalisation d'aire 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.

**12.3.** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

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

Les espaces libres non affectés aux aires de manœuvre ou de stationnement des véhicules ou aux accès piétonniers doivent être plantés.

**UA 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 :

<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

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

