

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 05/02/2026

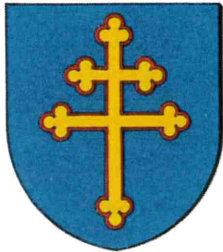
ID : 068-216801357-20260202-202603D-DE



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.

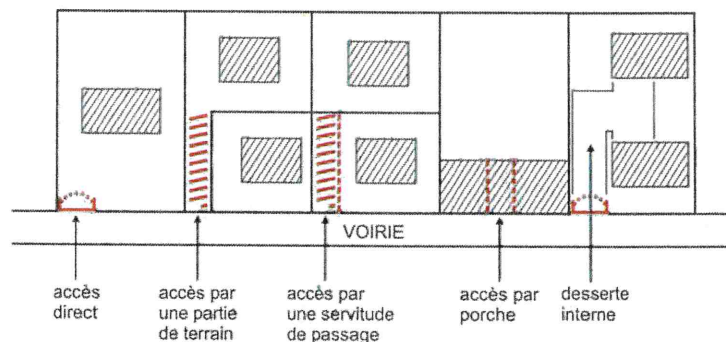


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

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 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

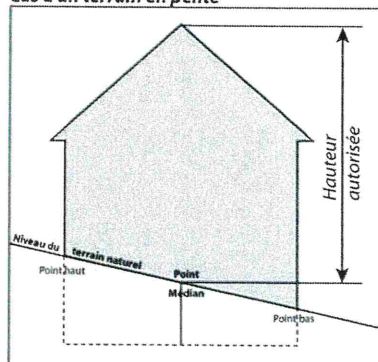


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

CHAPITRE IX- ZONE A

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A 2.
- 1.2. La création d'étangs, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. 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.
- 1.4. Toutes constructions ou clôtures fixes ne peuvent être établies à moins de 4 m de la berge des cours d'eau.
- 1.5. 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.
- 1.6. Les chemins creux, et notamment les talus les caractérisant, figurant sur le plan de zonage comme « éléments du paysage » à protéger au titre de l'article L 123-I 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus ainsi que les boisements jalonnant les talus des ces chemins.
- 1.7. 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.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- l'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveaux logements ;
- la construction de locaux annexes à condition qu'ils soient édifiés à une distance maximale de 10 m de la construction à usage d'habitation existante, sans excéder 30 m² de surface hors oeuvre brute ;
- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées.

- les constructions, installations, aménagements 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.
- les opérations prévues au plan sous "emplacements réservés" et les équipements à caractère linéaire et leurs annexes techniques s'ils sont liés à un réseau d'utilité publique.
- 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.

2.2. Sauf dans le secteur Aa, les constructions, aménagements et installations nécessaires à la conduite de production animales ou végétales et/ou à la transformation des produits de l'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, à condition :

- que le pétitionnaire justifie à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans la zone ; pour les constructions à usage d'habitation le pétitionnaire devra justifier de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à deux fois la surface minimum d'installation, sauf en cas d'élevage (dans ce dernier cas le pétitionnaire devra justifié de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur).
- que, sauf nécessités techniques ou risques justifiés, les constructions à usage d'habitation soient édifiées au plus à 25 m des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure et qu'elles ne comportent pas plus de deux logements comportant une surface de plancher maximale cumulée de 300 m² ;
- que les bâtiments principaux de l'exploitation agricole soient regroupés sur un même site, sauf nécessités techniques ou risques justifiés ;
- que les constructions soient édifiées à une distance au moins égale à 30 m des espaces boisés délimités sur les plans de zonage au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.

A 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.

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.

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

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables et les prescriptions concernant la lutte contre l'incendie sont applicables.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR.

A 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.

A 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.

A 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.

A 9 : Emprise au sol

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

A 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 10 mètres au faitage. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de la règle de hauteur.

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

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

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

- 11.2.** Seules sont autorisées les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

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

Lors de toute opération 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.

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

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.

A 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

S/LO

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) : 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

