

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification simplifiée n°1*  
*Approuvée*

## Uffheim



## 2. Règlement

### MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 1

Portée à la connaissance du public du  
2 octobre au 3 novembre 2025.  
Approuvée par Délibération du Conseil  
Municipal du 19 janvier 2026.

**Le Maire**

**André RIBSTEIN**  
Maire d'UFFHEIM



Janvier 2026

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLES

#### 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'UFFHEIM délimité sur les plans de zonage conformément à la légende.

#### 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1. Les règles de ce P.L.U. se substituent à celles du P.O.S. approuvé le 29 octobre 2001 ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 18 avril 2005.
- 2.2. S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.
- 2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe en annexe du dossier s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

#### 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- 3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres I à II :
  - a) la zone UA ;
  - b) la zone UB comprenant un secteur UBa.
- 3.2. La zone à urbaniser AU à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre III. Cette zone comprend le secteur AUa.
- 3.3. La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre IV. Cette zone comprend le secteur Aa.

- 3.4. La zone naturelle N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre V, comprenant les secteurs Na, Nb et Ni.

#### 4 ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées par décision motivée du maire, en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ou en cas de reconstruction à l'identique.

#### 5 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

*Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme "Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."*

A UFFHEIM, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

#### 6 REGLES DE PROSPECT (ARTICLES 6-7-8-9)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.

## **7 REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT**

En application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

## **8 TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.



## CHAPITRE I - ZONE UA

*Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation*

*La zone UA correspond au centre ancien du village constitué par des bâtiments de l'habitat rural traditionnel. Cette zone, à dominante d'habitat, comprend également des activités artisanales, des exploitations agricoles, des services et des équipements.*

### Articles

#### **UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques et nuisances pour l'environnement urbain ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles d'élevage.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de déchets,
  - les dépôts de véhicules usagés,
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques,
- 1.6. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.7. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui portent atteinte au site et au paysage.

- 1.8. La démolition des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, dont **notamment** le volume et l'aspect général devront être préservés.
- 1.9. Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation du cheminement piétonnier matérialisé au plan de zonage.
- 1.10. La construction de bâtiments à usage d'activité ou à usage d'habitation occupés par des tiers dans le périmètre d'inconstructibilité défini autour de l'installation d'élevage agricole matérialisée au plan de zonage, sauf dérogation de l'autorité compétente après avis de la Chambre d'Agriculture.

**UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

- 2.1. 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.
- 2.2. L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux, des bâtiments et installations agricoles ainsi que des bâtiments d'activités existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.3. Les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés en couleur noire sur les plans de zonage (règlements graphiques), pourront faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de réhabilitation, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine, donc le cas échéant : colombages apparents, aspect de la toiture (pentes, nombre de pans, demi-croupes, brisis, auvents, ...), lucarnes, hauteur totale, aspect des ouvertures d'origine, implantation et emprise au sol (extensions possibles), balcons, galeries ou coursives, ...

**UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles 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, avec toutefois une largeur de plateforme minimale de 4 mètres.

Le cheminement piétonnier matérialisé au plan de zonage devra être conservé.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

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 dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès devront être aménagés de manière à ne pas entraver la libre circulation des véhicules sur la voie publique et à garantir la sécurité des usagers.

## **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. Electricité et télécommunication**

Si la configuration des réseaux le permet, à l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements devront être réalisés de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

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

*Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.*

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

**6.1.** Sauf indications contraires portées sur le plan de zonage de détail, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des voies. Pour les constructions existantes implantées à moins de 4 mètres de l'axe de la voie, les extensions, transformations et reconstructions sont autorisées dans le prolongement de la façade des constructions existantes. En outre, les éléments de faible emprise du type auvent, marquise, escalier peuvent s'implanter à une distance inférieure à 4 mètres par rapport à l'axe de la voie.

**6.2.** Toutefois, le long des rues ou sections de rues où les immeubles existants forment un alignement architectural matérialisé sur les documents graphiques, les constructions principales nouvelles <sup>1</sup> devront être implantées le long de cet alignement.

Cependant, s'il existe déjà, sur une même propriété, une construction principale établie à l'alignement, ou tout autre bâtiment empêchant l'implantation obligatoire à l'alignement visée à l'alinéa précédent, les constructions principales nouvelles ou supplémentaires pourront alors être admises en deuxième position (en retrait).

**6.3.** Les équipements publics, les postes de transformation électriques, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment

---

<sup>1</sup> CONSTRUCTION PRINCIPALE : celle destinée au(x) logement(s) et activités par rapport à des bâtiments accessoires destinés au stationnement et au rangement.

pour les personnes à mobilité restreinte, les annexes<sup>1</sup> et abris de jardin sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

- 6.4. Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation des façades par l'extérieur, pour les toitures et en cas de travaux sur les constructions existantes comprenant des éléments en saillie du type corniche ou autre. En cas d'isolation par l'extérieur, le surplomb du domaine public est limité à 15 cm.

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

- 7.1. Les constructions de toute nature doivent être implantées :

- soit sur limite séparative ;
- soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres ;
- au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement de voies, la longueur cumulée sur limites séparatives des constructions ne peut excéder 9 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs. La hauteur sur limite séparative des constructions ne pourra excéder 4 mètres.

Les dimensions indiquées ci-dessus peuvent être dépassées en cas d'adossement à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. déjà implanté sur la limite séparative du fond voisin, à condition que le bâtiment à édifier ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur de la façade du bâtiment existant.

- 7.2. Le bassin des piscines enterrées ou semi-enterrées non couvertes devra s'implanter à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.

- 7.3. S'il existe sur le fond voisin un bâtiment qui présente un mur aveugle implanté à moins d'un mètre de la limite séparative, le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites

---

<sup>1</sup> ANNEXE : un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale. Une construction annexe peut être soit dissociée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions.

séparatives à condition que la distance entre les deux bâtiments ne soit pas inférieure à 1 mètre et n'excède pas 2 mètres.

**7.4.** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UA 7.1. et UA 7.3., les extensions en prolongement du plan de façade ainsi que les agrandissements sont autorisés ;
- les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du type abri de jardin peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

**7.5.** Les équipements publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

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

**8.1.** Sauf en cas de réfection, réhabilitation d'une construction existante, la distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

**8.2.** Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, un garage, une piscine, il n'est pas fixé de règle.

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

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles UA 6, 7, 8, 12 et 13.

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

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à 13 mètres.
- 10.2. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 13 mètres, la reconstruction et les réhabilitations, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3. En cas de toit plat végétalisé, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 8 mètres
- 10.4. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

## **UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

### **11.2. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant.

La pente des toitures ne pourra être inférieure à 40° sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment principal ainsi que pour les annexes au bâtiment principal à condition que ces dernières présentent :

- une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>,

- et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, en tout point de la construction.

De plus, une seule construction annexe de ce type est autorisée pour chaque propriété.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles la pente de toiture n'est pas réglementée.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications, ainsi que les climatiseurs et installations du type pompe à chaleur devront être implantés de manière discrète et traitées de même couleur que les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au plan de zonage, doivent être réalisés de manière à valoriser la construction et à éviter toute dénaturation de ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

En cas d'isolation par l'extérieur des bâtiments, il ne devra pas être porté atteinte aux caractéristiques patrimoniales et architecturales de la construction.

### **11.3. Matériaux**

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

Les toitures seront de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli, sauf celles couvrant les vérandas accolées aux habitations et les annexes du type garage, remise. D'une manière générale, l'aspect et le format des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### **11.4. Clôtures**

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.

Les clôtures sur rue seront constituées, soit d'un mur plein enduit si son but est d'assurer une continuité de façade sur rue en cas de constructions non contiguës, soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie de conception simple.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété pourront être constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre poteaux et doublées d'une haie vive ou par un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire voie de conception simple.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Dans tous les cas, la hauteur du mur bahut est limitée à 1mètre.

#### **11.5. Remblais**

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

#### **11.6. Murs de soutènement**

Un mur de soutènement ne pourra pas excéder une hauteur de 1 mètre et pourra être surmonté :

- sur rue, d'un grillage dont la hauteur ne pourra pas excéder 1 mètre ;
- sur limite séparative, d'un dispositif à claire-voie sachant que la hauteur totale (mur + claire-voie) ne pourra pas excéder 2 mètres.

Tout mur de soutènement sera soumis à déclaration préalable.

Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est :

- le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété pour l'avant et les côtés ;
- le terrain naturel existant avant les travaux pour l'arrière.

Ces règles s'appliquent également aux murs situés à moins de 2 mètres de l'alignement et des limites séparatives.

### **UA 12 : Obligations 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, il devra être réalisé en dehors des voies publiques

des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

- 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 est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui ont défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

La superficie des espaces plantés et aménagés doit être au moins égale à la moitié de la superficie des espaces libres.

Il est précisé que les plantations à réaliser devront être choisies parmi les essences locales (feuillues, fruitières,...) choisies majoritairement parmi la liste de plantations figurant en annexe au présent règlement.

**UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.*

**UA 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

**UA 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement futur à réseau de communication à très haut débit, sauf contraintes techniques.